Studio Tecnico

dott. arch. FANTIN GIUSEPPE

piazza Negrelli 17/1 31044 MONTEBELLUNA (TV)

tel. 0423.303311

Es. Imm. RGE 798/2017 (porta riunita la r.g.e. 124/2020)

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

udienza 06/10/2021 G.E. dott.ssa PAOLA TORRESAN

C.T.U. arch. GIUSEPPE FANTIN

Custode ASTE 33 S.R.L.

promossa da: AMCO Asset Management Company S.p.A.

(subentrata a FLAMINIA SPV S.R.L.)

con avv. ENRICA BERNARDI - viale G. Verdi n. 23 – 31100 Treviso

contro: ESECUTATO n. 1

con l'intervento di :

con avv. MAXIMILIAN FABBIAN - piazza della Serenissima 60 – 31033 Castelfranco Veneto (TV)

Altri creditori iscritti non intervenuti:

- Credito Trevigiano Banca di credito cooperativo società cooperativa

RELAZIONE DI STIMA

(Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11)



APPARTAMENTO TRILOCALE P. PRIMO (internamente allo stato grezzo) CON GARAGE Vedelago (TV)



Valore di vendita proposto : - - - - € 70.600,00

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), Residence Mozart, via C. Pavese n. 16 Descr. Catastale: Comune di Vedelago, sezione C foglio 6, mappale 2526 sub 56-48

Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1

Disponibilità: Libero

Stato conservazione: GREZZO (da ultimare internamente)

LOTTO N. 2

APPARTAMENTO TRILOCALE PIANO TERRA CON SCOPERTO, GARAGE E CANTINA Vedelago (TV)



Valore di vendita proposto : - - - € 107.575,00

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), Residence Mozart, via C. Pavese n. 16 int. 2 Descr. Catastale: Comune di Vedelago, sezione C foglio 6, mappale 2526 sub 45-37

Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1

Disponibilità: Occupato Stato conservazione: Buono



APPARTAMENTO TRILOCALE P. PRIMO CON GARAGE E CANTINA (MANCA AGIBILITA') Vedelago (TV)



Valore di vendita proposto:---- € 90.565,00

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), Residence Mozart, via C. Pavese n. 15 Descr. Catastale: Comune di Vedelago, sezione C foglio 6, mappale 2526 sub 52-54

Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1

Disponibilità: Libero

Stato conservazione: Manca agibilità e completamento impianto idro-termosanitario

LOTTO N. 4

APPARTAMENTO TRILOCALE P. PRIMO CON GARAGE E CANTINA (MANCA AGIBILITA') Vedelago (TV)



Valore di vendita proposto : - - - - € 89.500,00

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), Residence Mozart, via C. Pavese n. 13 Descr. Catastale: Comune di Vedelago, sezione C foglio 6, mappale 2526 sub 26-28

Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1

Disponibilità: Libero

Stato conservazione: Manca agibilità e completamento finiture pavimenti e impianti



PORZIONE DI SCHIERA DI TESTA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



Valore di vendita proposto : - - - - € 101.600,00

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), via C. Pavese

Descr. Catastale e quota pignorata:

Piena Proprieta' 1/1: Comune di Vedelago, sezione C foglio 6, mappale 2530 sub 27 Quota proporzionale di comproprieta': mapp. 2530 sub 34 (accesso pedonale comune)

Disponibilità: Libero

Stato conservazione: GREZZO

LOTTO N. 6

PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



Valore di vendita proposto : - - - - - € 82.250,00

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), via C. Pavese

Descr. Catastale e quota pignorata:

Piena Proprieta' 1/1: Comune di Vedelago, sezione C foglio 6, mappale 2530 sub 28 Quota proporzionale di comproprieta': mapp. 2530 sub 34 (accesso pedonale comune)

Disponibilità: Libero



PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



Valore di vendita proposto:---- € 82.250,00

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), via C. Pavese

Descr. Catastale e quota pignorata:

Piena Proprieta' 1/1: Comune di Vedelago, sezione C foglio 6, mappale 2530 sub 29 Quota proporzionale di comproprieta': mapp. 2530 sub 34 (accesso pedonale comune)

Disponibilità: Libero

Stato conservazione: GREZZO

LOTTO N. 8

PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



Valore di vendita proposto:---- € 82.250,00

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), via C. Pavese

Descr. Catastale e quota pignorata:

Piena Proprieta' 1/1: Comune di Vedelago, sezione C foglio 6, mappale 2530 sub 30

Disponibilità: Libero



PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



Valore di vendita proposto : - - - - € 82.250,00

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), via C. Pavese

Descr. Catastale e quota pignorata:

Piena Proprieta' 1/1: Comune di Vedelago, sezione C foglio 6, mappale 2530 sub 31

Disponibilità: Libero

Stato conservazione: GREZZO

LOTTO N. 10

PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



Valore di vendita proposto:---- € 82.250,00

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), via C. Pavese

Descr. Catastale e quota pignorata:

Piena Proprieta' 1/1: Comune di Vedelago, sezione C foglio 6, mappale 2530 sub 32

Disponibilità: Libero



PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



Valore di vendita proposto:---- € 82.250,00

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), via C. Pavese

Descr. Catastale e quota pignorata:

Piena Proprieta' 1/1: Comune di Vedelago, sezione C foglio 6, mappale 2530 sub 33

Disponibilità: Libero



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

96

98

99

101

115

116

118

124

INDICE

LOT	TO	N.	1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
1.2 UBICAZIONE	15
1.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	18
1.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	20
1.5 CONFORMITA' CATASTALE	21
1.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	23
1.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	36
1.8 PROVENIENZE E SERVITU'	37
1.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	40
1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	45
<u>LOTTO N. 2</u>	
2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	52
2.2 UBICAZIONE	56
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	59
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	61
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	62
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	64
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	74
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	76
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	78
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	83
LOTTO N. 3	
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	89
3.2 URICAZIONE	03

3.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA

3.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

3.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

3.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

3.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA

3.4 ZONIZZAZIONE SISMICA

3.5 CONFORMITA' CATASTALE

3.8 PROVENIENZE E SERVITU'



<u>LOTTO N. 4</u>	
4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	130
4.2 UBICAZIONE	134
4.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	137
4.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	139
4.5 CONFORMITA' CATASTALE	140
4.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	142
4.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	152
4.8 PROVENIENZE E SERVITU'	153
4.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	155
4.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	162
<u>LOTTO N. 5</u>	
5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	168
5.2 UBICAZIONE 5.2 UBICAZIONE	171
5.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	171
5.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	174
5.4 ZONIZZAZIONE SISMICA 5.5 CONFORMITA' CATASTALE	170
5.5 CONFORMITA CATASTALE 5.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	177
	_
5.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	189
5.8 PROVENIENZE E SERVITU'	190
5.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	192
5.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	197
LOTTO N. 6	
6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	203
6.2 UBICAZIONE	207
6.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	210
6.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	212
6.5 CONFORMITA' CATASTALE	213
6.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	214
6.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	226
6.8 PROVENIENZE E SERVITU'	227
6.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	228
6.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	234
<u>LOTTO N. 7</u>	
7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	240
7.2 UBICAZIONE	244
7.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	247
7.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	249
7.5 CONFORMITA' CATASTALE	250
7.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	250 251
7.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	263
7.8 PROVENIENZE E SERVITU'	264
7.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	266
7.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	200 271
,,,v,,v,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	<i>≟</i> / I



LOTTO N. 8	
8.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	277
8.2 UBICAZIONE	281
8.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	284
8.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	286
8.5 CONFORMITA' CATASTALE	287
8.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	288
8.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	299
8.8 PROVENIENZE E SERVITU'	300
8.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	302
8.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	307
LOTTO N. 9	
9.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	313
9.2 UBICAZIONE	317
9.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	320
9.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	322
9.5 CONFORMITA' CATASTALE	323
9.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	324
9.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	335
9.8 PROVENIENZE E SERVITU'	336
9.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	338
9.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	343
3.10 FORMALITA TREGIODIZIEVOLI	343
LOTTO N. 10	
10.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	349
10.2 UBICAZIONE	353
10.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	356
10.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	358
10.5 CONFORMITA' CATASTALE	359
10.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	360
10.7 AUTORIZZ, EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	371
10.8 PROVENIENZE E SERVITU'	373
10.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	374
10.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	380
LOTTO N 11	
LOTTO N. 11	
11.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	386
11.2 UBICAZIONE	390
11.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	393
11.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	395
11.5 CONFORMITA' CATASTALE	396
11.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	397
11.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	407
11.8 PROVENIENZE E SERVITU'	408
11.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	410
11.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	415



APPARTAMENTO TRILOCALE P. PRIMO (internamente allo stato grezzo) CON GARAGE Vedelago (TV)



1.1) <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'appartamento trilocale al piano primo (internamente allo stato grezzo), comprensivo di garage al piano interrato, facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale, denominato "Residence Mozart", ubicato in via C. Pavese n. 16 nel Comune di Vedelago (TV), sono così censiti catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VEDELAGO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 6

mapp. 2526 sub 56: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano 1

mapp. 2526 sub 48: cat. C/6 – cl. U – mq 14 – R.C. € 41,21 – via C. Pavese piano S1

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



Variazioni Catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

L'odierno <u>mapp. 2526 sub 56</u> è stato costituito per divisione in data 02/10/2012 prot. TV0212782 (Variazione n. 26539.1/2012) e deriva dalla soppressione del precedente sub 49. A sua volta il sub 49 derivava dalla variazione catastale in data 15/02/2010 prot. TV0040018, con soppressione dell'ex sub 46 costituito con la variazione catastale in data 18/03/2009 prot. TV0103879 (Variazione n. 9967.1/2009). L'ex sub 46 deriva dalla soppressione dell'ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

Pure l'odierno <u>mapp. 2526 sub 48</u> è stato costituito per divisione con la variazione catastale in data 15/02/2010 prot. TV0040018, con soppressione dell'ex sub 36 costituito con la variazione catastale in data 18/03/2009 prot. TV0103879 (Variazione n. 9967.1/2009). L'ex sub 36 deriva dalla soppressione dell'ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

Il mappale 2526 sub 10 è stato originato con denuncia di accatastamento in data 28/06/2007 prot. TV0313803 (Costituzione n. 2601.1/2007).

La soppressione dell'ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) ha infatti originato i sub 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46:

- i sub 29-30-31-32-33-34-35 costituiscono Beni Comuni Non Censibili alle varie unità immobiliari che costituiscono il complesso residenziale;
- il sub 36 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 47 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) ed il sub 48 (facente parte del Lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare);
- il sub 37 fa parte del Lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 38 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 53 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) ed il sub 54 (facente parte del Lotto n. 3 della presente esecuzione immobiliare);
- i sub 39-40-41-42-43 sono stati compravenduti a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare;
- il sub 44 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 51 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) ed il sub 52 (facente parte del Lotto n. 3 della presente esecuzione immobiliare);
- il sub 45 fa parte del Lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare;



- il sub 46 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 49 (poi soppresso) ed il sub 50 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare); il sub 49 è stato soppresso e sostituito dal sub 55 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) e dal sub 56 (facente parte del Lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VEDELAGO (TV),

foglio 24 (corrispondente alla sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati)

mappale 2526 - ente urbano di mq 2.192

che deriva dal Tipo Mappale del 12/06/2007 prot. 290610 e successivo Tipo Mappale del 03/07/2018 prot. 83374 per ampliamento.

L'odierno ente urbano mapp. 2526 di mq 2.192 deriva dalla fusione del mappale 2295 di mq 586, mappale 2296 di mq 446, mappale 2297 di mq 510, mappale 2298 di mq 485, mappale 2304 di mq 140, mappale 2305 di mq 25.

Gli ex mapp. 2295-2296-2297-2298 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1273 di mq 5.043, ex 769 di mq 6.890.

Gli ex mapp. 2304-2305 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1255 di mq 3445, ex 130 di mq 4828.

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

L'appartamento al piano primo mapp. 2526 sub 56 confina:

- A nord parte con altro alloggio mapp. 2526 sub 50 e parte con vano scale bene comune non censibile mapp. 2526 sub 32;
- Ad est parte con vano scale bene comune non censibile mapp. 2526 sub 32, parte con portico bene comune non censibile mapp. 2526 sub 31, parte con affaccio libero su scoperto degli alloggi al piano terra;
- A sud con altro alloggio mapp. 2526 sub 52;
- Ad ovest con affaccio libero su scoperto degli alloggi al piano terra.

Trattasi del piano primo ed ultimo di un edificio condominiale di complessivi due piani fuori terra, costituiti da alloggi residenziali, ed un piano interrato, ove sono ubicati i locali accessori (garage, cantine ...).



- A nord con altro accessorio mapp. 2526 sub 47;
- Ad est con muro perimetrale controterra;
- A sud con altro accessorio mapp. 2526 sub 37;
- Ad ovest con corsia bene comune non censibile mapp. 2526 sub 29.

Fig. 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala): Comune di VEDELAGO fg 24, mapp. 2526 con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72



1.2) UBICAZIONE:

VEDELAGO (TV) – Residence Mozart – via C. Pavese n. 16

Il fabbricato plurifamiliare di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a nord-est del centro abitato di Vedelago, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Albaredo, ad un paio di chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Castelfranco Veneto e Montebelluna che distano rispettivamente circa dieci e quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 53 "Postumia".

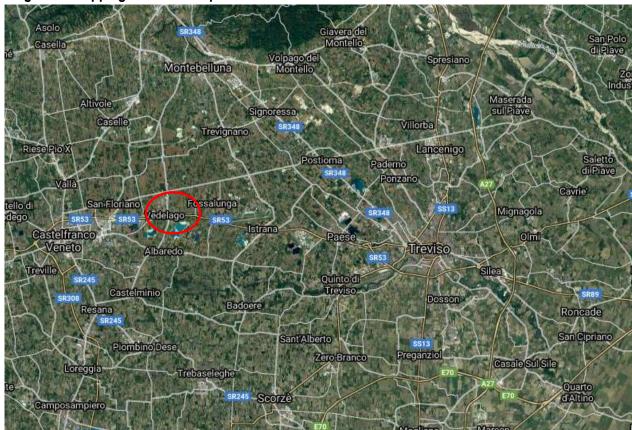
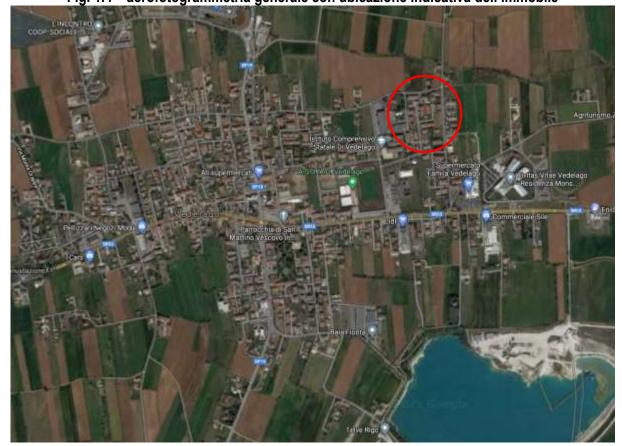


Fig. 1.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile









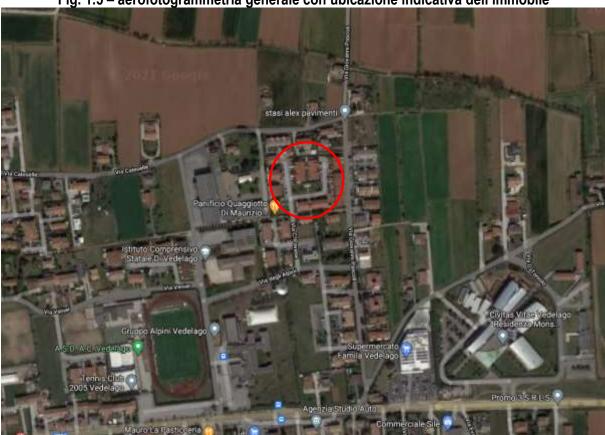
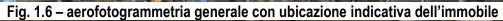


Fig. 1.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

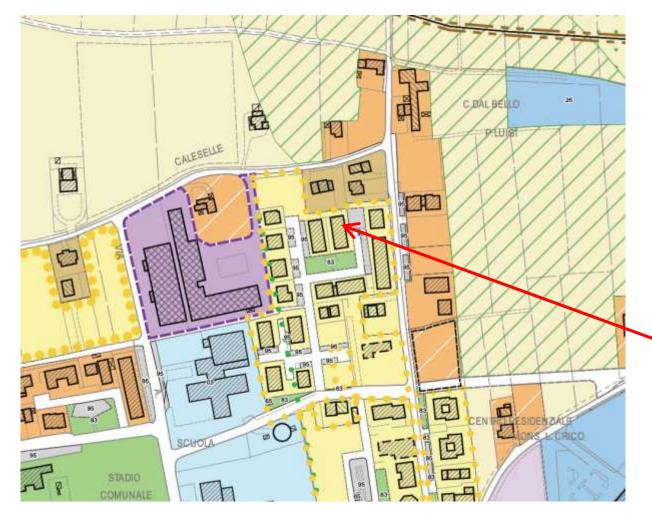
1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Z.T.O. C2.2/3 – Zona residenziale di Espansione Estensiva (all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente)

La porzione sud del lotto su cui è sovraeretto il fabbricato condominiale mapp. 2526 ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di prelievo idropotabile.

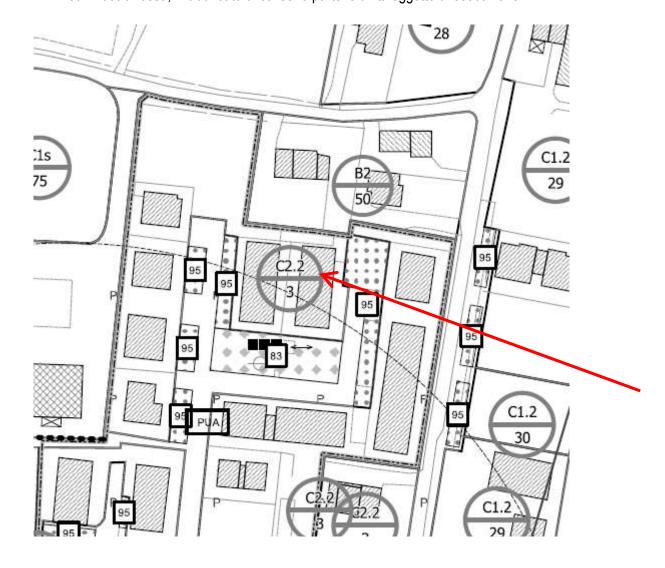
Fig. 1.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 1.7 bis – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



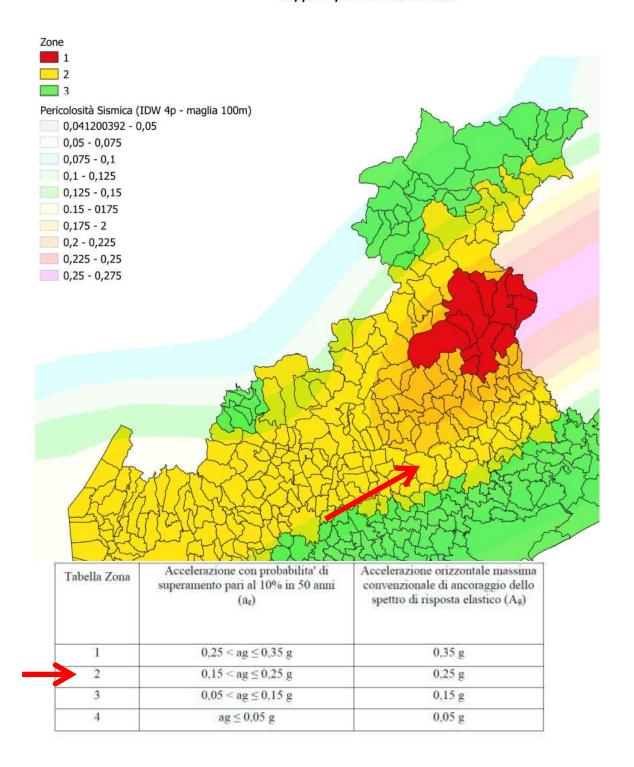


1.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di VEDELAGO 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 Mappa di pericolosità sismica



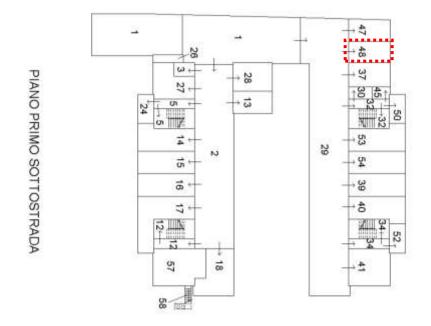


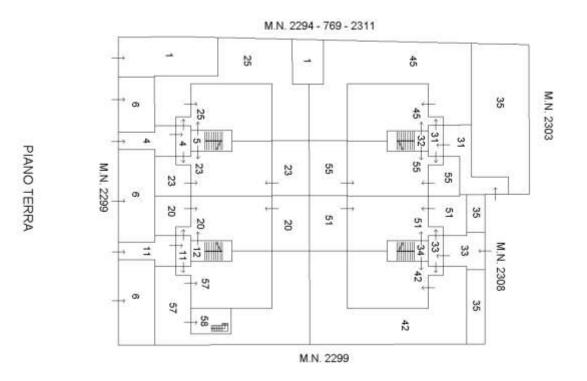
1.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

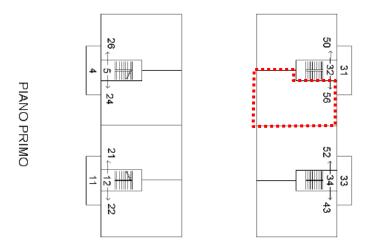
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Fig. 1.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2526









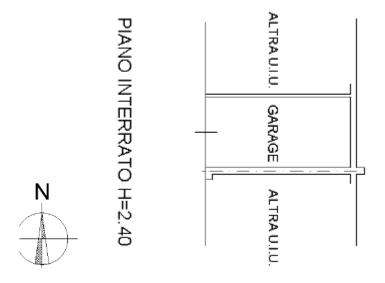
Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano primo non risulta depositata in banca dati catastale in quanto, essendo tutt'ora allo stato grezzo, è correttamente censita nella categoria fittizia F/3 "unità in corso di costruzione", che non prevede la presentazione della relativa planimetria catastale, ma solo la rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico (come da figura precedente). Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ultimati i lavori di completamento, procedere all'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare con i relativi costi.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano interrato**, identificato con il mappale 2526 sub 48 (sez. C fg. 6 di VEDELAGO), depositata in banca dati in data 15/02/2010 prot. TV0040018, è conforme allo stato di fatto.

Fig. 1.9 bis – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2526 sub 48

GARAGE PIANO INTERRATO





1.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 1

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE:

L'appartamento al piano primo (internamente allo stato grezzo) con garage al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio complesso condominiale, denominato "Residence Mozart", avente destinazione residenziale.

Il complesso è composto da due fabbricati fuori terra su corpi staccati, composti da otto alloggi ciascuno, aventi un corpo interrato unico con rampa di accesso comune ed è stato edificato nella fine del primo decennio degli anni 2000, all'interno di una più ampia lottizzazione formata da più edifici a destinazione residenziale (nella fattispecie rientra all'interno del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata "Vivaldi").

L'appartamento oggetto di esecuzione è situato nel corpo est del complesso condominiale.

L'edificio di cui è parte l'appartamento in oggetto si eleva su complessivi due piani fuori terra, oltre il piano interrato.

All'attualità il complesso condominiale presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo.

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

Gli spazi scoperti condominiali sono per lo più lastricati ed adibiti a camminamenti ed accessi.

Il condominio all'attualità risulta sprovvisto di ascensore.

Nell'intorno del complesso condominiale vi sono parcheggi pubblici ed esigui spazi verdi.

ACCESSI:

L'accesso all'appartamento in oggetto, facente parte del corpo est del complesso residenziale, avviene da est dalla strada via C. Pavese per il tramite degli spazi scoperti comuni e dell'accesso / vano scale condominiale (civico n. 16).

L'accesso carrabile al piano interrato, per il tramite dello scivolo scoperto comune, avviene invece dal lato ovest del lotto (quindi ad ovest dei due corpi fuori terra), sempre dalla strada via C. Pavese.

L'accesso pedonale ai locali accessori al piano interrato avviene invece per il tramite del vano scale condominiale.





Fig. 1.10 – vista da est del complesso residenziale





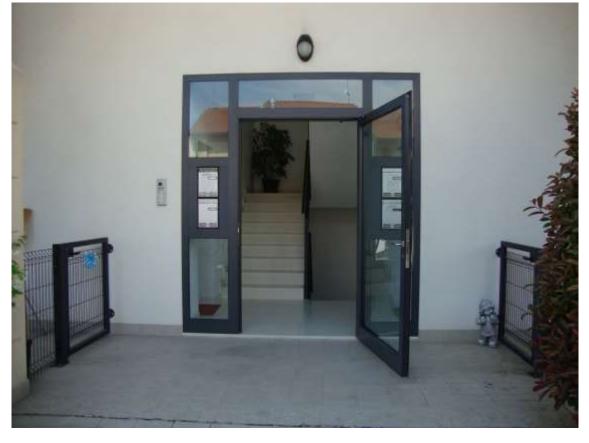


Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 1.12 – vista da est del complesso residenziale e dell'accesso condominiale (con freccia rossa ubicazione dell'appartamento)



Fig. 1.13 – vista dell'ingresso condominiale





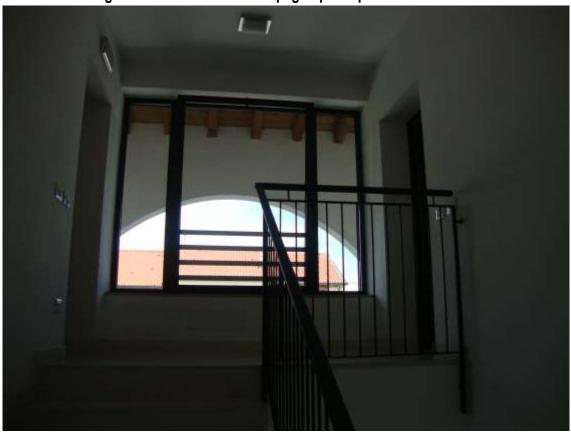


Fig. 1.14 – vano scale e disimpegno piano primo condominiali









Fig. 1.16 – locale ingresso / soggiorno / cucina allo stato grezzo



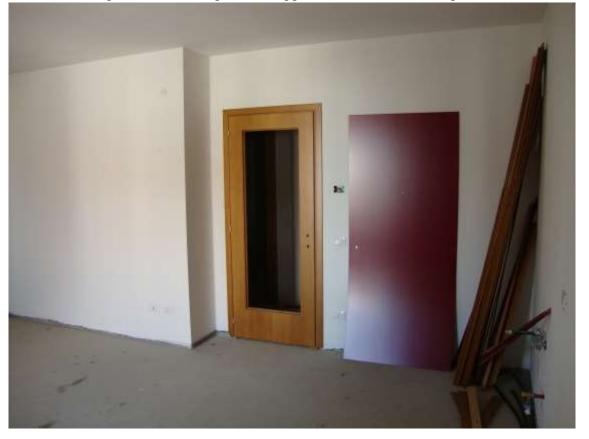






Fig. 1.18 – terrazza lato est

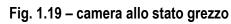






Fig. 1.20 – particolare serramenti



Fig. 1.21 – bagno allo stato grezzo



Fig. 1.22 – bagno allo stato grezzo



Fig. 1.23 – cameretta allo stato grezzo







Fig. 1.24 – terrazza lato ovest

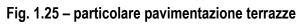








Fig. 1.26 – vano tecnico caldaia (non presente)









Fig. 1.28 – corsia di manovra interrata condominiale (con freccia rossa il garage oggetto di esecuzione)

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al piano primo del corpo est del complesso condominiale formato da due corpi fuori terra staccati con unico piano interrato.

L'unità attualmente di trova allo stato grezzo "avanzato": la struttura e le finiture esterne ed interne condominiali risultano ultimate, mentre restano da completare le finiture interne e gli impianti, come meglio precisato nei successivi paragrafi (i divisori interni sono già stati realizzati).

Infatti l'immobile è privo del Certificato di Agibilità, in quanto mancano da completare: gli impianti, i pavimenti, l'intonacatura e tinteggiatura interna, ecc.

Alla luce di ciò, l'immobile viene venduto allo stato attuale di grezzo "avanzato" e sarà onere dell'aggiudicatario ultimare l'appartamento per ottenere l'Attestazione di Agibilità, depositare l'accatastamento al catasto fabbricati, richiedere l'Autorizzazione allo scarico dei reflui civili, richiedere le forniture e gli allacci agli Enti competenti, ecc.



L'appartamento ha esposizione sui lati est ed ovest. I lati nord e sud sono contigui con altri alloggi, mentre pure al piano terra vi sono altri alloggi residenziali.

Lo stato autorizzato dell'immobile prevede le seguenti destinazioni d'uso:

unico vano cucina-soggiorno (che comprende l'ingresso all'unità direttamente dal vano scale condominiale), camera, cameretta, bagno, piccolo ripostiglio, disimpegno.

Al piano interrato vi è un garage di 14 mq catastali.

Finiture interne:

Come già relazionato, attualmente l'unità si trova allo stato "grezzo".

Mancano i pavimenti, tinteggiature, rivestimenti, completamento impianto elettrico, completamento impianto idrico / termico, caldaia, sanitari, prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano, battiscopa, parzialmente porte interne, ecc. e complementi vari. Sono presenti le porte interne che sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono

Sono presenti le porte interne che sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono costituiti da oscuri e da finestre in legno ad anta con vetrocamera.

La tipologia e finitura dei serramenti risalgono all'epoca dei lavori di costruzione (primo decennio degli anni 2000).

Le pavimentazioni in piastrelle delle terrazze esterne risultano posate.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un più ampio complesso residenziale, composti da due corpi staccati a due piani fuori terra (aventi otto alloggi ciascuno) ed un unico piano interrato con rampa di accesso comune, la cui costruzione risale alla fine del primo decennio degli anni 2000.

Il complesso condominiale risulta completato nelle strutture e nelle finiture esterne ed interne, mentre l'appartamento è tutt'ora internamente allo stato grezzo ed è privo di Certificato di Agibilità, in quanto mancano da completare le finiture e gli impianti, come precisato nei rispettivi paragrafi.

La tipologia di finitura del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 2000-2010).

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Comune di Vedelago in data 08/04/2008, la struttura portante è di tipo misto, costituita da pareti in c.a. al piano interrato, setti, pilastri e travi in c.a. ai piani fuori terra; il primo solaio è a lastra, il secondo

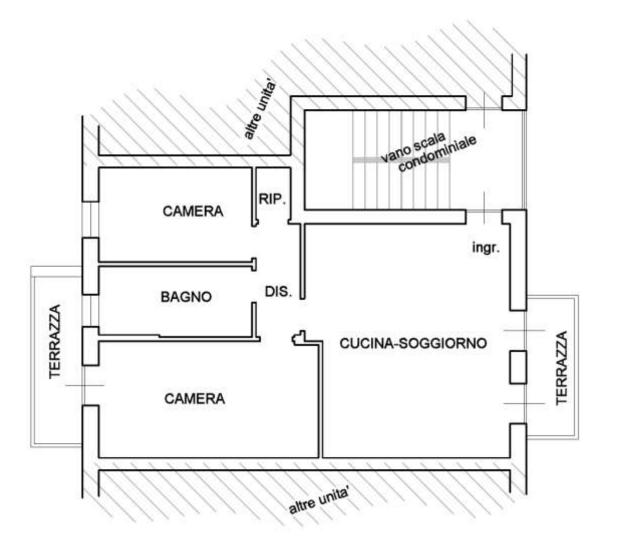


solaio è di tipo "Bausta", la copertura è parte su solaio orizzontale con soprastanti muretti e tavelloni ed in parte a struttura lignea.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VEDELAGO non aveva la vigente classificazione sismica, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

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

Fig. 1.29 – schema a vista (fuori scala) dell'appartamento piano primo SUB 56 ALLO STATO GREZZO





Impianti:

Essendo l'unità allo stato grezzo, gli impianti sono stati realizzati parzialmente.

Infatti, l'impianto elettrico risulta quasi completato, mentre per quanto riguarda l'impianto idro-termo sanitario mancano i radiatori, la caldaia, i sanitari e le prove di tenuta degli impianti.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e dovrà essere richiesto il rilascio della Autorizzazione per lo scarico dei reflui civili.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, 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'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

L'appartamento attualmente si trova allo stato grezzo internamente.

Si evidenziano locali fenomeni di umidità e macchie di muffa, in particolare l'infiltrazione d'acqua presente nella terrazza della camera lato ovest.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nel primo decennio degli anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.

Spese condominiali arretrate:

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

Stato dell'immobile:

L'appartamento attualmente è libero in quanto trovasi allo stato grezzo internamente. L'unità attualmente non è agibile, in quanto manca il completamento delle finiture e degli impianti.



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.

1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VEDELAGO, per il complesso residenziale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 181 del 05/11/2004, prat. n. 154/2004 prot. 13358 presentata il 11/06/2004, per costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantadue alloggi;
- Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007, prat. n. 154/2004 prot. 12410 presentata il 12/06/2007, per variante in sanatoria per la costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantuno alloggi già autorizzati con il Permesso di Costruire n. 181/2004;
- Permesso di Costruire n. 55 del 01/04/2008, prat. n. 154/2004 prot. 6197 presentata il 14/03/2008, per completamento mediante opere di finitura della costruzione dei fabbricati "A" e "B" con otto alloggi ciascuno e dei fabbricati "C" e "D" con tre e dieci alloggi facenti parte di un complesso con cinque edifici autorizzati con i Permessi di Costruire n. 181/2004 e n. 158/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7357 del 01/04/2008 per costruzione nuova recinzione e sistemazione area esterna.

L'appartamento internamente risulta allo stato grezzo, come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e pertanto a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità. Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere e attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.



Conformità urbanistica

All'attualità risulta decaduto il titolo edilizio che, come già sopra riportato, dovrà essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.

Con riferimento alla documentazione rilasciata dal Comune di VEDELAGO, a seguito della formale richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente perito estimatore, si è riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile in oggetto è difforme per i seguenti motivi allo stato autorizzato, in particolare:

- La terrazza sul lato ovest risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato;
- I fori finestra e porta/finestra presentano dimensioni leggermente difformi da quanto autorizzato.

Trattandosi di varianti riguardanti parti comuni condominiali, la relativa sanatoria dovrà essere sottoscritta ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

Per sanare le suddette difformità occorrerà istanza di sanatoria per un costo presunto, comprensivo di sanzioni amministrative, di € 3.000,00 più accessori.

1.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute <u>per la quota dell'intera piena proprietà</u> nella loro precedente e più ampia identificazione al catasto fabbricati, Sezione C, foglio 6, mappale 2526 sub 7-10 (soppressi e sostituiti con successive variazioni catastali, tra altri, dalle odierne unità oggetto di esecuzione mapp. 2526 sub 56-48) in forza di:

Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49493 / r.p. 26964.



Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ai sensi della Legge, art. 1117 e segg. del Codice Civile, dei titoli di provenienza e del Regolamento Condominiale con allegate Tabelle Millesimali.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio complesso condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- le servitù attive e passive esistenti e con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenuti allo stesso proprietario;
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 56801 r.p. 41046 del 11/12/2002 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 06/12/2002 rep. 2762 (convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002);
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 30239 r.p. 20112 del 23/07/2003 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 02/07/2003 rep. 3732 (integrazione e sostituzione della precedente di cui alla trascrizione del giorno 11/12/2002 ai nn. 56801/41046 convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002 e successiva deliberazione del 20/01/2003 n. 3 e del 30/06/2003 n. 120);
- servitù di parcheggio costituita con Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49494 / r.p. 26965, a carico della porzione del subalterno 6 del



mappale 2526 (b.c.n.c.) e precisamente, della porzione delle tre, nelle quali il subalterno è suddiviso, situata al vertice sud-ovest della particella stessa, ed a favore del fabbricato individuato complessivamente con le particelle 2527 e 2529 della Sezione C, foglio 6;

- trascrizione costituzione di vincolo, r.g. 17639 r.p. 14472 in data 15/07/1981, in virtù di atto notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto del 20/06/1981 rep. 62978, al fine di eseguire opere edilizie nel rispetto delle disposizioni in materia edilizia sull'unità censita in Comune di Vedelago sez. C foglio 6 mappale 769, l'allora proprietario costituiva su tale mappale e sull'unità censita in Comune di Vedelago sez. C foglio 6 mappale 767, il tutto per una superficie complessiva di mq 7.380, vincolo a non edificare altra costruzione a favore del Comune di Vedelago;
- trascrizione convenzione per concessione edilizia agevolata, r.g. 27793 r.p. 22792 in data 01/12/1981, in virtù di atto pubblico del segretario comunale di Vedelago del 24/11/1981 rep. 1809, in relazione all'ottenuta concessione ad edificare sul terreno censito in Comune di Vedelago, sez. C foglio 6 mappale 769 di mq 6.890 l'allora proprietario assumeva, tra l'altro, l'impegno di concedere al Comune di Vedelago, in ordine ad ogni proposta di cessione e/o locazione dell'immobile oggetto della convenzione, il diritto di prelazione nel rispetto delle vigenti norme in materia;
- trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di distanza), r.g. 17877 r.p. 12972 in data 04/07/1996, in virtù di scrittura privata notaio Lino Gallo di Cittadella del 24/06/1996 rep. 57629, con cui il proprietario del terreno in Vedelago, foglio 24, mappale 769 (ex 1273, ex 2295 unito poi al mappale 2526) costituiva a favore del proprietario del terreno ivi distinto al mappale 129, il diritto di ampliare il fabbricato sul mappale 129 ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme edilizie del Comune di Vedelago, rispetto al confine est del mappale 769 e con apertura di fori di veduta e luce anche irregolare;



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.

Appartamento Piano primo	circa mq 74
Terrazze Piano primo	circa mq 8
Garage Piano Interrato	circa mq 16

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	$Mq 74 \times 1,00 =$	circa mq 74
Terrazze piano primo	mq 8 x 0,25 =	circa mq 2
Garage piano interrato	mq 16 x 0,50 =	circa mq 8
	TOTALE arrotondato	circa mq 84



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 84

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 2020 - Semestre 2

Comune di VEDELAGO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B2"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mq 900

Valore di mercato MAX: €/mg 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mg 1.100

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.

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 Centro):

Abitazioni in stabili di 1° fascia Valore minimo €/mq 992,96 Valore medio €/mq 1.149,06 Valore massimo €/mq 1.305,16

Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo €/mq 818,84 Valore medio €/mq 947,83 Valore massimo €/mq 1.076,81

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore minimo €/mq 799,91



Valore medio €/mq 845,63 Valore massimo €/mq 891,35

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendite, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, nonché sulle compravendite avvenute nel medesimo fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, 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
Appartamento trilocale piano primo con garage e ripostiglio al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 83 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 17	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	91	€ 115.000,00	Arrotondato €/mq 1.250	Atto pubblico CV rep. 3707 del 11/4/2019 notaio Artoni
Appartamento trilocale piano terra con corte esclusiva di mq 175 catastali con garage e ripostiglio al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 88 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 29	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	118	€ 120.000,00	Arrotondato €/mq 1.000	Atto pubblico CV rep. 4382 del 23/9/2019 notaio Manganiello
Appartamento trilocale piano primo con garage al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 77 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 21	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	87	€ 126.000,00	Arrotondato €/mq 1.450	Atto pubblico CV rep. 11220 del 10/11/2020 notaio Dal Maso

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 Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento trilocale al piano primo (internamente allo stato grezzo) composto da unico vano ingresso-cucina-soggiorno, camera, cameretta, piccolo ripostiglio, bagno, disimpegno con garage al piano interrato, inseriti in un fabbricato condominiale
- Superficie commerciale = circa mq 84



- Vetustà: costruzione complesso condominiale fine primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: GREZZO (restano da completare finiture interne ed impianti, presentare documentazione per Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)

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

pari a mg $84 \times \text{mg} 900,00 = \dots$ arrotondato $\dots \in 75.600,00$

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;
- l'unità attualmente si trova internamente allo stato GREZZO (restano da completare finiture interne ed impianti, presentare documentazione per rilascio nuova autorizzazione e Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge;
- vi sono difformità edilizie da sanare.



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

Sanatoria difformità edilizie	€ 3.000,00
Spese condominiali arretrate ultimo biennio (con vendita entro un anno)	€ 2.000,00
Totale detrazioni	€ 5.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

 \in 75.600,00 - \in 5.000,00 = \in 70.600,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 70.600,00 (dicasi Euro settantamilaseicento/00)

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.



1.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate 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 le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 1, evidenziate con colore giallo nelle note che seguono) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

*** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 45565 / 31267

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/12/2017, repertorio n. 11830, emesso dall'UNEP del Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Sezione D – Ulteriori informazioni :

<<Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze ed i frutti relativi. Si precisa, inoltre, che le p.lle 2526 sub. 7, 2526 sub. 10 e 2529 del foglio 6 sono state omesse nella nota in quanto unità immobiliari soppresse che hanno originato gli immobili di cui al presente quadro 'B' ed altri beni non più di proprietà della società debitrice; con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.>>



*** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 23/06/2020 ai nn. 18433 / 12362

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/05/2020, repertorio n. 2368,

emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10 *

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37

Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45

Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48

Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52

Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54

Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56

Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```



^{*} Gli odierni mapp. 2526 sub 56 e mapp. 2526 sub 48 derivano da più variazioni catastali con la soppressione dell'originario ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 4911 / 1032

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV) in data 25/01/2005 rep.

113008/6704

dati: capitale € 3.000.000,00; interessi € 2.400.000,00; totale € 5.400.000,00

tasso interesse annuo 4.218%; durata 4 anni

a favore di: VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A

RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266

relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Debitore non datori di ipoteca: ESECUTATO N. 1

immobili: (sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Unità negoziale n. 1

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2295 di mq 586 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2296 di mq 446 * Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2297 di mq 510 * Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2298 di mq 485 * Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2300 di mq 505 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2301 di mq 430 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2304 di mq 140 * Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2305 di mq 25 * Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2310 di mq 62 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2315 di mq 10 Unità negoziale n. 2
```

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - **mapp. 2303 di mq 653** Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - **mapp. 2306 di mq 535** Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - **mapp. 2307 di mq 527**

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2309 di mq 721

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23/11/2007 r.p. n. 9651 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 06/07/2009 r.p. n. 4139 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 27/01/2010 r.p. n. 389 di proroga del termine;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2510 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4193 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 05/08/2011 r.p. n. 4344 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4224 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.

^{*} L'odierno ente urbano mapp. 2526 di mq 2.192 (che rappresenta l'area coperta e scoperta del complesso condominiale di cui sono parte le unità mapp. 2526 sub 56 e sub 48) deriva dalla fusione del mappale 2295 di mq 586, mappale 2296 di mq 446, mappale 2297 di mq 510, mappale 2298 di mq 485, mappale 2304 di mq 140, mappale 2305 di mq 25.



*** IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 57556 / 16045

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) in data 30/11/2007

rep. 11331/3985

dati: capitale € 650.000,00; interessi € 520.000,00; totale € 1.1700.000,00

tasso interesse annuo 7.264%

a favore di: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

(creditore ipotecario) con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 3 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 4 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca)

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2527

Unità negoziale n. 2 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

Unità negoziale n. 3 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/07/2009 r.p. n. 4140 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 21/07/2009 r.p. n. 4640 di proroga di apertura di credito;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2511 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4194 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4195 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4225 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 30/01/2018 r.p. n. 338 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 13/09/2018 r.p. n. 4015 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} Gli odierni mapp. 2526 sub 56 e mapp. 2526 sub 48 derivano da più variazioni catastali con la soppressione dell'originario ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 23/08/2011 ai nn. 30264 / 6318

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso -

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/02/2011 rep. 775/2011

dati: capitale € 108.449,85; totale € 150.000,00

a favore di: SCAPINELLO IMPIANTI ELETTRICI – SNC DI SCAPINELLO ITALO & C.

con sede in Resana (TV), c.f. 04012820264

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 47

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 50

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]



***** IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta in data 06/11/2012 ai nn. 33214 / 4816

derivante da: Sentenza di Condanna in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Castelfranco Veneto (TV) in data 21/11/2011 rep. 219/2011

dati: capitale € 22.699,38; spese € 37.300,62 totale € 60.000,00

a favore di:

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2530 ente urbano
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Immobili da n. 3 a n. 8 [...omissis...]

```
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 13 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. 14 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 1 (ente comune)
Imm. 15 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 2 (ente comune)
Imm. 16 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 3 (ente comune)
Imm. 17 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 4 (ente comune)
Imm. 18 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 6 (ente comune)
Imm. 19 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 29 (ente comune)
Imm. 20 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 30 (ente comune)
Imm. 21 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 31 (ente comune)
Imm. 22 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 32 (ente comune)
Imm. 23 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 33 (ente comune)
Imm. 24 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 34 (ente comune)
Imm. 25 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 35 (ente comune)
Imm. 26 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 5 (ente comune)
```



*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 14/02/2013 ai nn. 5706 / 595

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2013 rep. 59

dati: capitale € 48.562,53; interessi € 11.437,47; spese € 10.000,00; totale € 70.000,00

a favore di: <u>CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'</u>

COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV), c.f. 00274980267

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

contro: Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] Soggetto n. 3 [...omissis...]

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Immobili da n. 2 a n. 25 [...omissis...]

```
Imm. n. 26 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 27 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 28 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 29 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 30 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 31 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 32 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 13/09/2018 r.p. n. 4016 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;



LOTTO N. 2

APPARTAMENTO TRILOCALE PIANO TERRA CON SCOPERTO, GARAGE E CANTINA Vedelago (TV)



2.1) <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'appartamento trilocale al piano terra, comprensivo di garage e cantina al piano interrato e di scoperto pertinenziale esclusivo, facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale, denominato "Residence Mozart", ubicato in via C. Pavese n. 16 int. 2 nel Comune di Vedelago (TV), sono così censiti catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VEDELAGO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 6

mapp. 2526 sub 45 : cat. A/2 – cl. 2 – vani 4,5 – R.C. € 441,57 – via C. Pavese piano S1-T

mapp. 2526 sub 37 : cat. C/6 – cl. U – mq 16 – R.C. € 47,10 – via C. Pavese piano S1

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



Variazioni Catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

Gli odierni mapp. 2526 sub 45 e mapp. 2526 sub 37 sono stati costituiti per divisione ed ultimazione di fabbricato urbano in data 18/03/2009 prot. TV0103879 (Variazione n. 9967.1/2009) e derivano dalla soppressione dell'ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

Il mappale 2526 sub 10 è stato originato con denuncia di accatastamento in data 28/06/2007 prot. TV0313803 (Costituzione n. 2601.1/2007).

La soppressione dell'ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) ha infatti originato i sub 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46:

- i sub 29-30-31-32-33-34-35 costituiscono Beni Comuni Non Censibili alle varie unità immobiliari che costituiscono il complesso residenziale;
- il sub 36 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 47 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) ed il sub 48 (facente parte del Lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare);
- il sub 37 fa parte del Lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 38 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 53 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) ed il sub 54 (facente parte del Lotto n. 3 della presente esecuzione immobiliare);
- i sub 39-40-41-42-43 sono stati compravenduti a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare;
- il sub 44 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 51 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) ed il sub 52 (facente parte del Lotto n. 3 della presente esecuzione immobiliare);
- il sub 45 fa parte del Lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 46 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 49 (poi soppresso) ed il sub 50 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare); il sub 49 è stato soppresso e sostituito dal sub 55 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) e dal sub 56 (facente parte del Lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare).



Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VEDELAGO (TV),

foglio 24 (corrispondente alla sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati)

mappale 2526 - ente urbano di mg 2.192

che deriva dal Tipo Mappale del 12/06/2007 prot. 290610 e successivo Tipo Mappale del 03/07/2018 prot. 83374 per ampliamento.

L'odierno ente urbano mapp. 2526 di mq 2.192 deriva dalla fusione del mappale 2295 di mq 586, mappale 2296 di mq 446, mappale 2297 di mq 510, mappale 2298 di mq 485, mappale 2304 di mq 140, mappale 2305 di mq 25.

Gli ex mapp. 2295-2296-2297-2298 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1273 di mq 5.043, ex 769 di mq 6.890.

Gli ex mapp. 2304-2305 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1255 di mq 3445, ex 130 di mq 4828.

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

L'appartamento al piano terra con corte esclusiva mapp. 2526 sub 45 confina:

- A nord con scoperto di altro ente urbano mapp. 769;
- Ad est parte con area scoperta bene comune non censibile mapp. 2526 sub 35, parte con accesso pedonale/portico bene comune non censibile mapp. 2526 sub 31 e parte con ingresso/vano scale bene comune non censibile mapp. 2526 sub 32;
- A sud parte con accesso pedonale/portico bene comune non censibile mapp. 2526 sub 31 e parte con ingresso/vano scale bene comune non censibile mapp. 2526 sub 32, parte con altro alloggio e relativo scoperto mapp. 2526 sub 55;
- Ad ovest parte con altro alloggio e relativo scoperto mapp. 2526 sub 25, parte con rampa/corsia bene comune non censibile mapp. 2526 sub 1.

Trattasi del piano terra di un edificio condominiale di complessivi due piani fuori terra, costituiti da alloggi residenziali, ed un piano interrato, ove sono ubicati i locali accessori (garage, cantine ...).

La cantina al piano interrato mapp. 2526 sub 45 ed il garage mapp. 2526 sub 37, contigui fra loro, unitamente confinano:



- A nord con altro accessorio mapp. 2526 sub 48;
- Ad est con muro perimetrale controterra ed in minima parte con altro accessorio mapp. 2526 sub 50;
- A sud parte con vano scale/disimpegno bene comune non censibile mapp. 2526 sub 32, parte con vano contatori bene comune non censibile mapp. 2526 sub 30;
- Ad ovest con corsia bene comune non censibile mapp. 2526 sub 29.

Fig. 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala): Comune di VEDELAGO fg 24, mapp. 2526 con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione







2.2) <u>UBICAZIONE:</u>

VEDELAGO (TV) - Residence Mozart - via C. Pavese n. 16 int. 2

Il fabbricato plurifamiliare di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a nord-est del centro abitato di Vedelago, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Albaredo, ad un paio di chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Castelfranco Veneto e Montebelluna che distano rispettivamente circa dieci e quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 53 "Postumia".

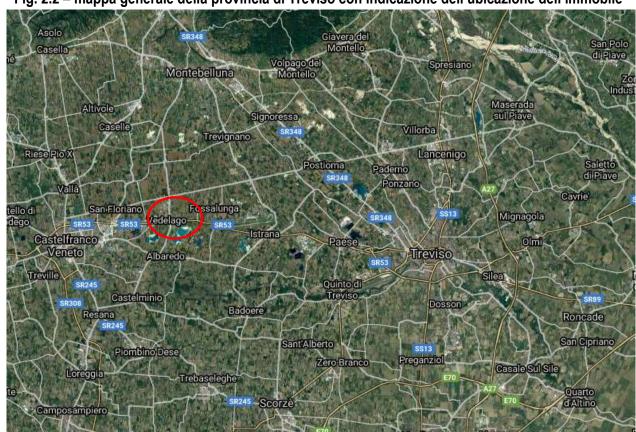


Fig. 2.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile









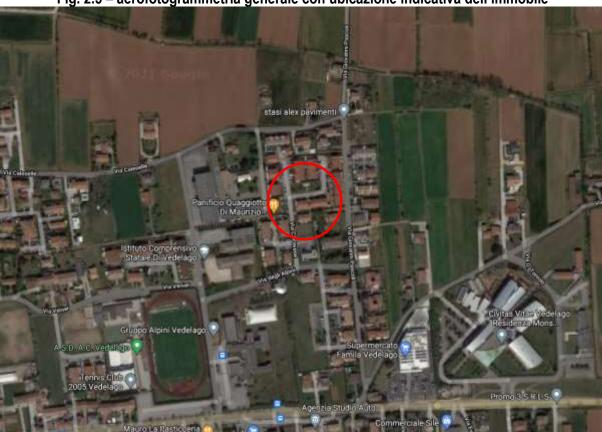
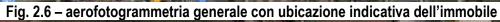


Fig. 2.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

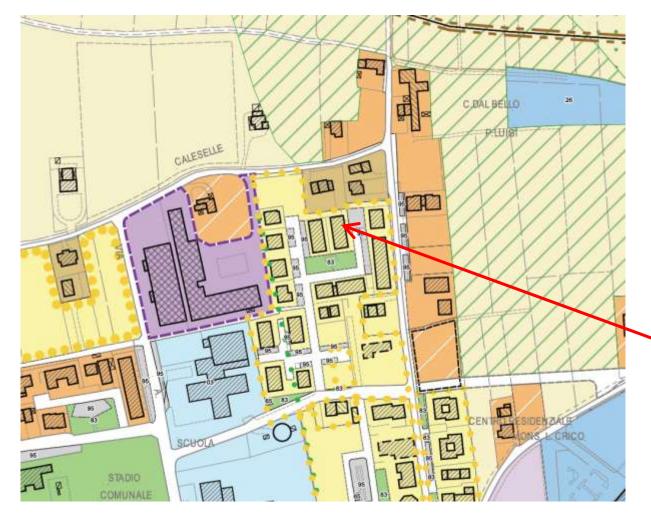
2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Z.T.O. C2.2/3 – Zona residenziale di Espansione Estensiva (all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente)

La porzione sud del lotto su cui è sovraeretto il fabbricato condominiale mapp. 2526 ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di prelievo idropotabile.

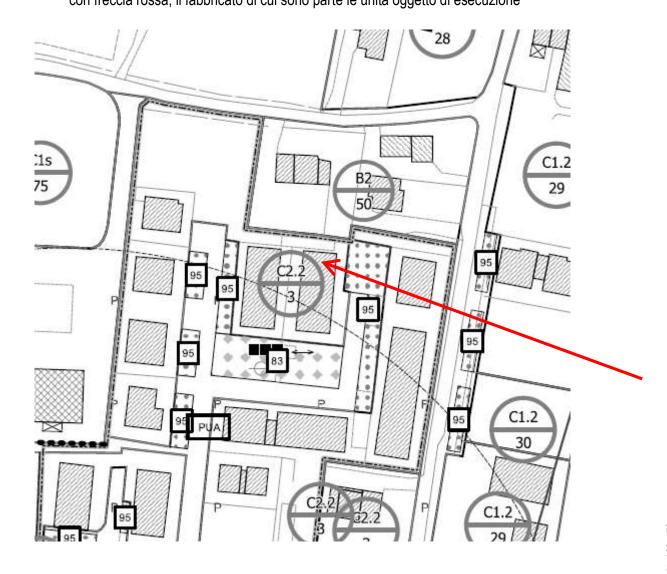
Fig. 2.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 2.7 bis – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

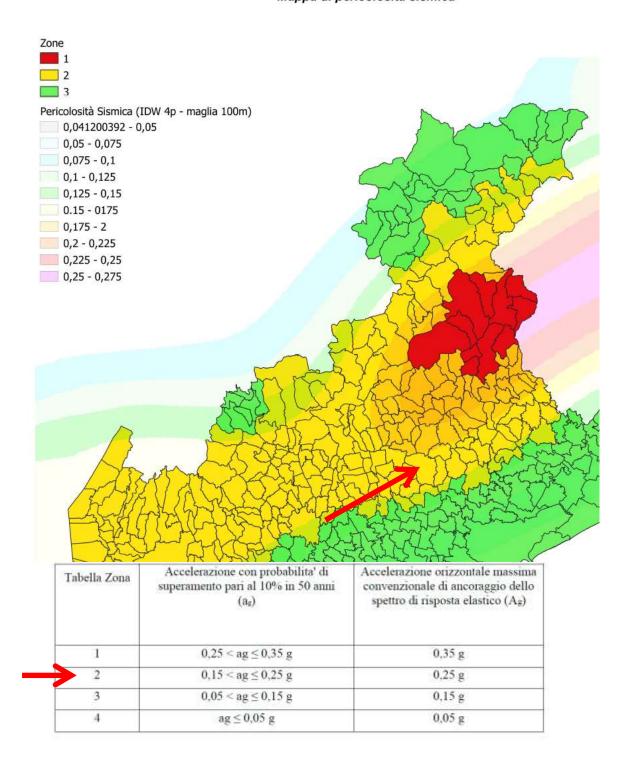
Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di VEDELAGO è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di VEDELAGO 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

Mappa di pericolosità sismica



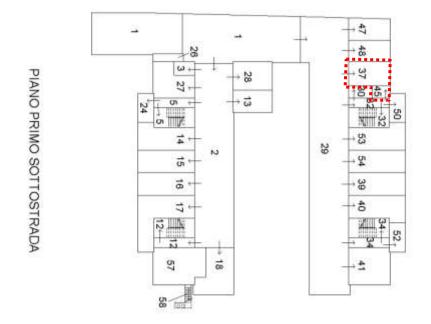


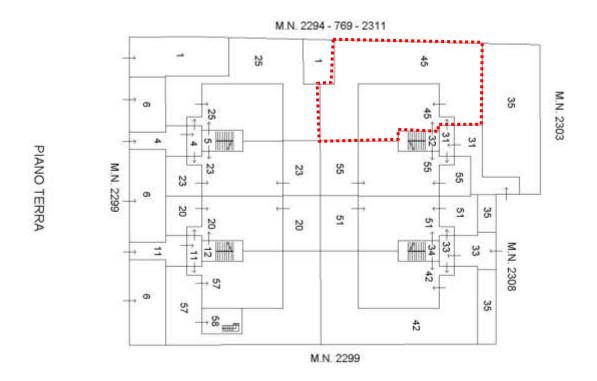
2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

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.

Fig. 2.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2526



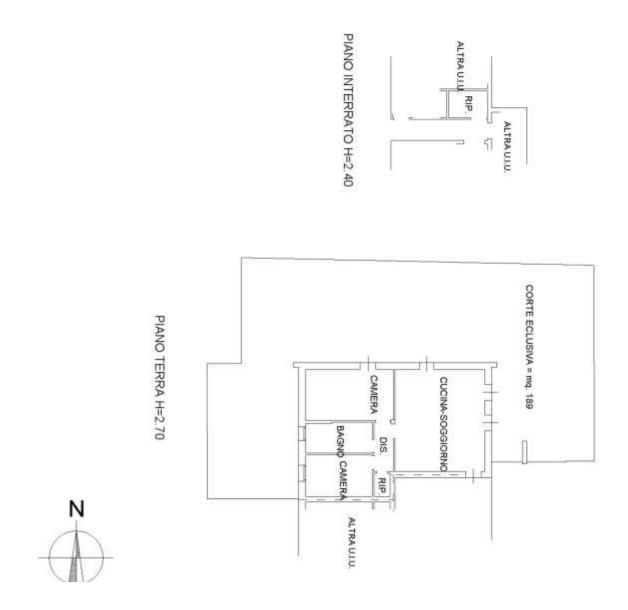




Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**appartamento al piano terra con scoperto esclusivo e cantina al piano interrato**, identificato con il mappale 2526 sub 45 (sez. C fg. 6 di VEDELAGO), depositata in banca dati in data 18/03/2009 prot. TV0103879, **è conforme allo stato di fatto**.

Fig. 2.10 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2526 sub 45
APPARTAMENTO PIANO TERRA CON SCOPERTO ESCLUSIVO E CANTINA AL PIANO INTERRATO

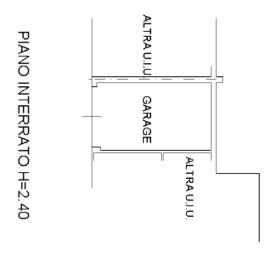




Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano interrato**, identificato con il mappale 2526 sub 37 (sez. C fg. 6 di VEDELAGO), depositata in banca dati in data 18/03/2009 prot. TV0103879, è conforme allo stato di fatto.

Fig. 2.11 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2526 sub 37

GARAGE PIANO INTERRATO



2.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 2

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE:

L'appartamento con scoperto esclusivo al piano terra e con cantina e garage al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio complesso condominiale, denominato "Residence Mozart", avente destinazione residenziale.

Il complesso è composto da due fabbricati fuori terra su corpi staccati, composti da otto alloggi ciascuno, aventi un corpo interrato unico con rampa di accesso comune ed è stato edificato nella fine del primo decennio degli anni 2000, all'interno di una più ampia lottizzazione formata da più edifici a destinazione residenziale (nella fattispecie rientra all'interno del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata "Vivaldi").

L'appartamento oggetto di esecuzione è situato nel corpo est del complesso condominiale.

L'edificio di cui è parte l'appartamento in oggetto si eleva su complessivi due piani fuori terra, oltre il piano interrato.



All'attualità il complesso condominiale presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo.

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

Gli spazi scoperti condominiali sono per lo più lastricati ed adibiti a camminamenti ed accessi.

Il condominio all'attualità risulta sprovvisto di ascensore.

Nell'intorno del complesso condominiale vi sono parcheggi pubblici ed esigui spazi verdi.

ACCESSI:

L'accesso all'appartamento in oggetto, facente parte del corpo est del complesso residenziale, avviene da est dalla strada via C. Pavese per il tramite degli spazi scoperti comuni e dell'accesso / vano scale condominiale (civico n. 16).

L'accesso carrabile al piano interrato, per il tramite dello scivolo scoperto comune, avviene invece dal lato ovest del lotto (quindi ad ovest dei due corpi fuori terra), sempre dalla strada via C. Pavese.

L'accesso pedonale ai locali accessori al piano interrato avviene invece per il tramite del vano scale condominiale.





Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

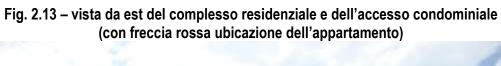




Fig. 2.14 e 2.15 – ingresso appartamento







Fig. 2.16 – bagno



Fig. 2.17 e 2.18 – camera



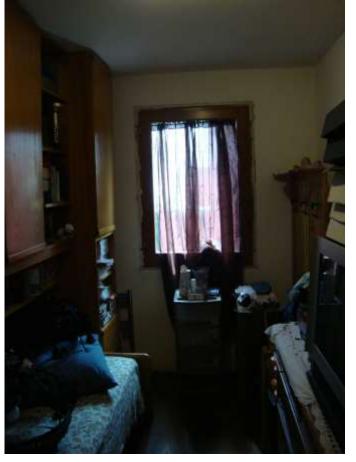








Fig. 2.21 – particolare serramenti

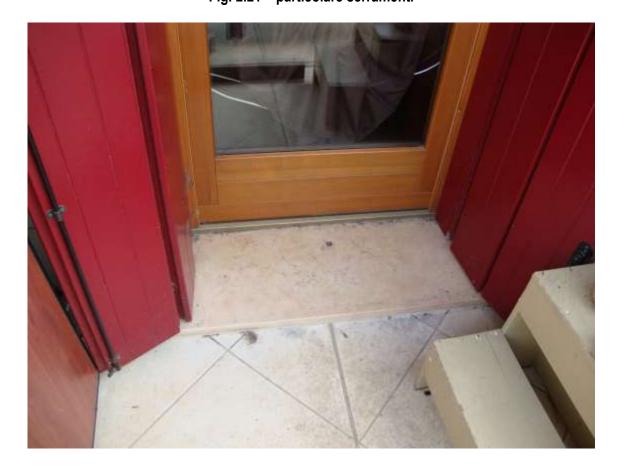








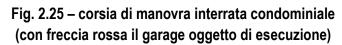
Fig. 2.23 – scoperto esclusivo lato nord visto da ovest







Fig. 2.24 – scoperto esclusivo lato ovest visto da nord







DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al piano terra del corpo est del complesso condominiale formato da due corpi fuori terra staccati con unico piano interrato.

L'appartamento ha esposizione sui lati nord, est ed ovest. Il lato sud è contiguo con altro alloggio e con vano scale condominiale, mentre pure al piano primo vi sono altri alloggi residenziali.

L'appartamento è composto da un unico vano ingresso-cucina-soggiorno, da camera, cameretta, bagno, piccolo ripostiglio, disimpegno.

Esternamente sul lato nord, est ed ovest vi è uno scoperto pertinenziale esclusivo di circa 189 mq catastali, a cui si accede direttamente dall'interno dell'appartamento.

Lo scoperto pertinenziale è recintato e parte risulta lastricato, mentre parte è adibito a verde.

Al piano interrato vi sono un garage di 16 mq catastali ed un ripostiglio.

Finiture interne:

Le pavimentazioni sono parte in graniglia di marmo con finitura alla veneziana, parte in piastrelle (bagno, ivi compresi i rivestimenti delle pareti), e parte in legno (camere).

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacate al civile e parzialmente tinteggiati con finitura tipo spatolato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri e da finestre in legno ad anta con vetrocamera.

Tutte le finiture risalgono all'epoca dei lavori di costruzione (primo decennio degli anni 2000).

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un più ampio complesso residenziale, composti da due corpi staccati a due piani fuori terra (aventi otto alloggi ciascuno) ed un unico piano interrato con rampa di accesso comune, la cui costruzione risale alla fine del primo decennio degli anni 2000.

La tipologia di finitura del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 2000-2010).

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Comune di Vedelago in data 08/04/2008, la struttura portante è di tipo misto, costituita da pareti in c.a. al piano interrato, setti, pilastri e travi in c.a. ai piani fuori terra; il primo solaio è a lastra, il secondo

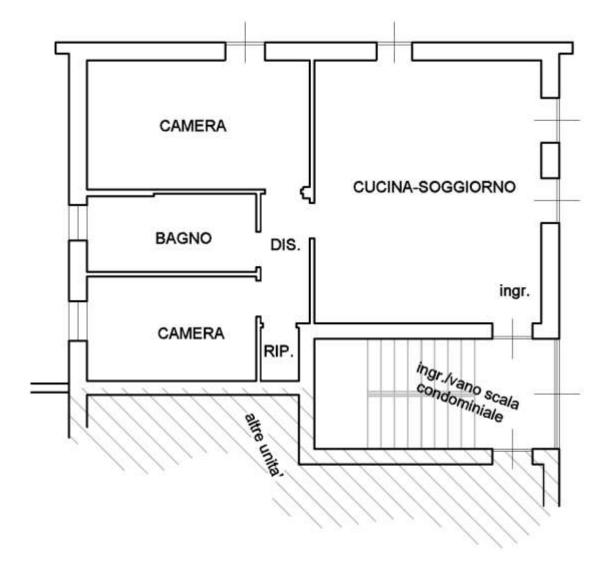


solaio è di tipo "Bausta", la copertura è parte su solaio orizzontale con soprastanti muretti e tavelloni ed in parte a struttura lignea.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VEDELAGO non aveva la vigente classificazione sismica, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

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

Fig. 2.26 – schema a vista (fuori scala) dell'appartamento piano terra SUB 45





Impianti:

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

L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO, con alimentazione a metano, apparecchi terminali costituiti da radiatori del tipo tubolare (manca il libretto caldaia).

Sono state rilasciate dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte degli impianti elettrico / elettronico in data 16/06/2009 e gas metano / riscaldamento / idrico-sanitario in data 12/03/2009, che risultano allegati alla pratica di agibilità delle unità immobiliari in oggetto.

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

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, 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'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

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

Si evidenziano locali fenomeni di umidità e macchie di muffa, nonché infiltrazioni sui soffitti delle terrazze del soprastante appartamento mapp. 2526 sub 50.

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 nel primo decennio degli anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.



Spese condominiali arretrate:

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

Stato dell'immobile:

L'appartamento attualmente è OCCUPATO DA TERZI.

Per l'unità in oggetto risulta essere stato stipulato Preliminare di Compravendita datato 28/01/2008, registrato in data 20/11/2008 al n. 3918 Atti Privati serie 3.

Essendo abitato è arredato, sono presenti materiali vari ed è allacciato ai pubblici servizi.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per lo 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.

2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VEDELAGO, per il complesso residenziale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 181 del 05/11/2004, prat. n. 154/2004 prot. 13358 presentata il 11/06/2004, per costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantadue alloggi;
- Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007, prat. n. 154/2004 prot. 12410 presentata il 12/06/2007, per variante in sanatoria per la costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantuno alloggi già autorizzati con il Permesso di Costruire n. 181/2004;
- Permesso di Costruire n. 55 del 01/04/2008, prat. n. 154/2004 prot. 6197 presentata il 14/03/2008, per completamento mediante opere di finitura della costruzione dei fabbricati "A" e "B" con otto alloggi ciascuno e dei fabbricati "C" e "D" con tre e dieci alloggi facenti parte di un complesso con cinque edifici autorizzati con i Permessi di Costruire n. 181/2004 e n. 158/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7357 del 01/04/2008 per costruzione nuova recinzione e sistemazione area esterna;



- Certificato di Agibilità n. 030/2010 rilasciata in data 19/04/2010, prat. n. 154/04, prot. n. 7166/2009, per l'unità immobiliare ad uso abitazione su n. 2 fabbricati con n. 8 alloggi ciascuno (edifici "A" e "B") catastalmente censita al Comune di Vedelago, foglio 24 (ex C/6), mappale 2526 sub 45 (alloggio al piano terra con ripostiglio al piano interrato) e sub 37 (autorimessa al piano interrato), sita a Vedelago in via C. Pavese civico n. 16 int. 2.

È stata rilasciata Autorizzazione allo Scarico delle acque reflue domestiche in data 01/04/2009 con il n. 1707 (n. 7492 di protocollo del 01/04/2009) nel suolo mediante pozzo assorbente.

Conformità urbanistica

Con riferimento alla documentazione rilasciata dal Comune di VEDELAGO, a seguito della formale richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente perito estimatore, si è riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile in oggetto è difforme per i seguenti motivi allo stato autorizzato, in particolare:

- I fori finestra e porta/finestra presentano dimensioni leggermente difformi da quanto autorizzato.
- Il vano cucina soggiorno, internamente, anziché metri 5,80 misura metri 5,90.

Trattandosi di varianti riguardanti anche parti comuni condominiali, la relativa sanatoria dovrà essere sottoscritta ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

Per sanare le suddette difformità occorrerà istanza di sanatoria per un costo presunto, comprensivo di sanzioni amministrative, di € 3.000,00 più accessori.



2.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute <u>per la quota dell'intera piena proprietà</u> nella loro precedente e più ampia identificazione al catasto fabbricati, Sezione C, foglio 6, mappale 2526 sub 7-10 (soppressi e sostituiti con successive variazioni catastali, tra altri, dalle odierne unità oggetto di esecuzione mapp. 2526 sub 45-37) in forza di:

Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49493 / r.p. 26964.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ai sensi della Legge, art. 1117 e segg. del Codice Civile, dei titoli di provenienza e del Regolamento Condominiale con allegate Tabelle Millesimali.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio complesso condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);

- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- le servitù attive e passive esistenti e con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenuti allo stesso proprietario;
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 56801 r.p. 41046 del 11/12/2002 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 06/12/2002 rep. 2762 (convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002);
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 30239 r.p. 20112 del 23/07/2003 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 02/07/2003 rep. 3732 (integrazione e sostituzione della precedente di cui alla trascrizione del giorno 11/12/2002 ai nn. 56801/41046 convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002 e successiva deliberazione del 20/01/2003 n. 3 e del 30/06/2003 n. 120);
- servitù di parcheggio costituita con Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49494 / r.p. 26965, a carico della porzione del subalterno 6 del mappale 2526 (b.c.n.c.) e precisamente, della porzione delle tre, nelle quali il subalterno è suddiviso, situata al vertice sud-ovest della particella stessa, ed a favore del fabbricato individuato complessivamente con le particelle 2527 e 2529 della Sezione C, foglio 6;
- trascrizione costituzione di vincolo, r.g. 17639 r.p. 14472 in data 15/07/1981, in virtù di atto notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto del 20/06/1981 rep. 62978, al fine di eseguire opere edilizie nel rispetto delle disposizioni in materia edilizia sull'unità censita in Comune di Vedelago sez. C foglio 6 mappale 769, l'allora proprietario costituiva su tale mappale e sull'unità censita in Comune di Vedelago sez. C foglio 6 mappale 767, il tutto per una superficie complessiva di mq 7.380, vincolo a non edificare altra costruzione a favore del Comune di Vedelago;
- trascrizione convenzione per concessione edilizia agevolata, r.g. 27793 r.p. 22792 in data 01/12/1981, in virtù di atto pubblico del segretario comunale di Vedelago del 24/11/1981 rep. 1809, in relazione all'ottenuta concessione ad edificare sul terreno censito in Comune di Vedelago, sez. C foglio 6 mappale 769 di mq 6.890 l'allora proprietario assumeva, tra l'altro, l'impegno di concedere al Comune di Vedelago, in ordine ad ogni proposta di cessione e/o



locazione dell'immobile oggetto della convenzione, il diritto di prelazione nel rispetto delle vigenti norme in materia;

- trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di distanza), r.g. 17877 r.p. 12972 in data 04/071996, in virtù di scrittura privata notaio Lino Gallo di Cittadella del 24/06/1996 rep. 57629, con cui il proprietario del terreno in Vedelago, foglio 24, mappale 769 (ex 1273, ex 2295 unito poi al mappale 2526) costituiva a favore del proprietario del terreno ivi distinto al mappale 129, il diritto di ampliare il fabbricato sul mappale 129 ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme edilizie del Comune di Vedelago, rispetto al confine est del mappale 769 e con apertura di fori di veduta e luce anche irregolare;

2.9) 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 Terra		circa mq 77
Scoperto esclusivo	catastali	circa mq 189
Ripostiglio Piano Interrato		circa mq 4
Garage Piano Interrato		circa mq 19

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 Terra	Mq 77 x 1,00 =	circa mq 77
Ripostiglio piano interrato	$mq 4 \times 0,50 =$	circa mq 2
Garage piano interrato	mq 19 x 0,50 =	circa mq 9
Incidenza scoperto esclusivo		circa mq 17
	TOTALE arrotondato	circa mq 105

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) = circ

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://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2020 - Semestre 2

Comune di VEDELAGO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B2"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mg 900

Valore di mercato MAX: €/mq 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.100



Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.

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 Centro):

Abitazioni in stabili di 1° fascia Valore minimo €/mq 992,96 Valore medio €/mq 1.149,06 Valore massimo €/mq 1.305,16

Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo €/mq 818,84 Valore medio €/mq 947,83 Valore massimo €/mq 1.076,81

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore minimo €/mq 799,91 Valore medio €/mq 845,63 Valore massimo €/mq 891,35

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendite, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, nonché sulle compravendite avvenute nel medesimo fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, 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
Appartamento trilocale piano primo con garage e ripostiglio al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 83 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 17	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	91	€ 115.000,00	Arrotondato €/mq 1.250	Atto pubblico CV rep. 3707 del 11/4/2019 notaio Artoni
Appartamento trilocale piano terra con corte esclusiva di mq 175 catastali con garage e ripostiglio al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 88 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 29	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	118	€ 120.000,00	Arrotondato €/mq 1.000	Atto pubblico CV rep. 4382 del 23/9/2019 notaio Manganiello
Appartamento trilocale piano primo con garage al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 77 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 21	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	87	€ 126.000,00	Arrotondato €/mq 1.450	Atto pubblico CV rep. 11220 del 10/11/2020 notaio Dal Maso



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 Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento trilocale al piano terra composto da unico vano ingresso-cucina-soggiorno, camera, cameretta, piccolo ripostiglio, bagno, disimpegno con corte esclusiva di mq 189 catastali e con ripostiglio e garage al piano interrato, inseriti in un fabbricato condominiale
- Superficie commerciale = circa mq 105
- Vetustà: agibilità 2010
- Stato di conservazione dell'unità: buono

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

pari a mq 105 x €/mq 1.215,00 =arrotondato...... € 127.575,00

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, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (primo decennio anni 2000);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge;
- vi sono difformità edilizie da sanare.

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

Sanatoria difformità edilizie	€ 3.000,00
Spese condominiali arretrate ultimo biennio (con vendita entro un anno)	€ 2.000,00
Stato di possesso (unità occupata)	€ 10.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 5.000,00
Totale detrazioni	€ 20.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni = € 127.575,00 - € 20.000,00 = € 107.575,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 107.575,00

(dicasi Euro centosettemilacinquecentosettantacinque/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.



2.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate 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 le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 2, evidenziate con colore giallo nelle note che seguono) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

*** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 45565 / 31267

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/12/2017, repertorio n. 11830, emesso dall'UNEP del Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```

Sezione D – Ulteriori informazioni :

<<Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze ed i frutti relativi. Si precisa, inoltre, che le p.lle 2526 sub. 7, 2526 sub. 10 e 2529 del foglio 6 sono state omesse nella nota in quanto unità immobiliari soppresse che hanno originato gli immobili di cui al presente quadro 'B' ed altri beni non più di proprietà della società debitrice; con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.>>



*** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 23/06/2020 ai nn. 18433 / 12362

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/05/2020, repertorio n. 2368,

emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10 *

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37

Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45

Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48

Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52

Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54

Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56

Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```



^{*} Gli odierni mapp. 2526 sub 45 e mapp. 2526 sub 37 derivano da più variazioni catastali con la soppressione dell'originario ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 4911 / 1032

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV) in data 25/01/2005 rep.

113008/6704

dati: capitale € 3.000.000,00; interessi € 2.400.000,00; totale € 5.400.000,00

tasso interesse annuo 4.218%; durata 4 anni

a favore di: <u>VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A</u>

RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266

relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Debitore non datori di ipoteca: ESECUTATO N. 1

immobili: (sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Unità negoziale n. 1

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2295 di mq 586 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2296 di mq 446 * Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2297 di mq 510 * Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2298 di mq 485 * Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2300 di mq 505 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2301 di mq 430 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2304 di mq 140 * Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2305 di mq 25 * Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2310 di mq 62 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2315 di mq 10 Unità negoziale n. 2

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2303 di mq 653 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2306 di mq 535
```

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2303 di mq 653 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2306 di mq 535 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2307 di mq 527 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2309 di mq 721

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23/11/2007 r.p. n. 9651 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 06/07/2009 r.p. n. 4139 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 27/01/2010 r.p. n. 389 di proroga del termine;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2510 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4193 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 05/08/2011 r.p. n. 4344 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4224 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.

^{*} L'odierno ente urbano mapp. 2526 di mq 2.192 (che rappresenta l'area coperta e scoperta del complesso condominiale di cui sono parte le unità mapp. 2526 sub 45 e sub 37) deriva dalla fusione del mappale 2295 di mq 586, mappale 2296 di mq 446, mappale 2297 di mq 510, mappale 2298 di mq 485, mappale 2304 di mq 140, mappale 2305 di mq 25.



*** IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 57556 / 16045

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) in data 30/11/2007

rep. 11331/3985

dati: capitale € 650.000,00; interessi € 520.000,00; totale € 1.1700.000,00

tasso interesse annuo 7.264%

a favore di: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

(creditore ipotecario) con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 3 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 4 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca)

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2527

Unità negoziale n. 2 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

Unità negoziale n. 3 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/07/2009 r.p. n. 4140 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 21/07/2009 r.p. n. 4640 di proroga di apertura di credito;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2511 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4194 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4195 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4225 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 30/01/2018 r.p. n. 338 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 13/09/2018 r.p. n. 4015 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} Gli odierni mapp. 2526 sub 45 e mapp. 2526 sub 37 derivano da più variazioni catastali con la soppressione dell'originario ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 23/08/2011 ai nn. 30264 / 6318

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso -

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/02/2011 rep. 775/2011

dati: capitale € 108.449,85; totale € 150.000,00

a favore di:

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 47 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 50
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]



*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 14/02/2013 ai nn. 5706 / 595

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2013 rep. 59

dati: capitale € 48.562,53; interessi € 11.437,47; spese € 10.000,00; totale € 70.000,00

a favore di: <u>CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'</u>

COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV), c.f. 00274980267

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

contro: Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] Soggetto n. 3 [...omissis...]

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Immobili da n. 2 a n. 25 [...omissis...]

```
Imm. n. 26 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 27 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 28 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 29 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 30 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 31 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 32 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 13/09/2018 r.p. n. 4016 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;



LOTTO N. 3

APPARTAMENTO TRILOCALE P. PRIMO CON GARAGE E CANTINA (MANCA AGIBILITA') Vedelago (TV)



3.1) <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'appartamento trilocale al piano primo, comprensivo di garage e cantina al piano interrato, facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale, denominato "Residence Mozart", ubicato in via C. Pavese n. 15 nel Comune di Vedelago (TV), risulta quasi ultimato (ad eccezione dell'impianto termico che deve essere completato) ed è privo di agibilità, pertanto le unità risultano così censite catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VEDELAGO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 6

mapp. 2526 sub 52: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano S1-1

mapp. 2526 sub 54: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano S1

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



Variazioni Catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

L'odierno mapp. 2526 sub 52 è stato costituito per divisione in data 26/05/2011 prot. TV0173804 (Variazione n. 66655.1/2011) e deriva dalla soppressione del precedente sub 44. A sua volta l'ex sub 44 deriva dalla soppressione dell'ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

Pure l'odierno mapp. 2526 sub 54 è stato costituito per divisione in data 02/10/2012 prot. TV0212782 (Variazione n. 26539.1/2012) e deriva dalla soppressione del precedente sub 38. A sua volta l'ex sub 38 deriva dalla soppressione dell'ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

Il mappale 2526 sub 10 è stato originato con denuncia di accatastamento in data 28/06/2007 prot. TV0313803 (Costituzione n. 2601.1/2007).

La soppressione dell'ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) ha infatti originato i sub 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46:

- i sub 29-30-31-32-33-34-35 costituiscono Beni Comuni Non Censibili alle varie unità immobiliari che costituiscono il complesso residenziale;
- il sub 36 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 47 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) ed il sub 48 (facente parte del Lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare);
- il sub 37 fa parte del Lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 38 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 53 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) ed il sub 54 (facente parte del Lotto n. 3 della presente esecuzione immobiliare);
- i sub 39-40-41-42-43 sono stati compravenduti a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare;
- il sub 44 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 51 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) ed il sub 52 (facente parte del Lotto n. 3 della presente esecuzione immobiliare);
- il sub 45 fa parte del Lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 46 è stato a sua volta soppresso e ha originato il sub 49 (poi soppresso) ed il sub 50 (compravenduto a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare); il sub 49 è stato soppresso e sostituito dal sub 55 (compravenduto a terzi



prima del deposito del presente pignoramento immobiliare) e dal sub 56 (facente parte del Lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VEDELAGO (TV),

foglio 24 (corrispondente alla sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati)

mappale 2526 - ente urbano di mg 2.192

che deriva dal Tipo Mappale del 12/06/2007 prot. 290610 e successivo Tipo Mappale del 03/07/2018 prot. 83374 per ampliamento.

L'odierno ente urbano mapp. 2526 di mq 2.192 deriva dalla fusione del mappale 2295 di mq 586, mappale 2296 di mq 446, mappale 2297 di mq 510, mappale 2298 di mq 485, mappale 2304 di mq 140, mappale 2305 di mq 25.

Gli ex mapp. 2295-2296-2297-2298 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1273 di mq 5.043, ex 769 di mq 6.890.

Gli ex mapp. 2304-2305 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1255 di mq 3445, ex 130 di mq 4828.

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

L'appartamento al piano primo mapp. 2526 sub 52 confina:

- A nord con altro alloggio mapp. 2526 sub 56;
- Ad est parte con affaccio libero su scoperto degli alloggi al piano terra, parte con portico bene comune non censibile mapp. 2526 sub 33, parte con vano scale bene comune non censibile mapp. 2526 sub 34;
- A sud parte con altro alloggio mapp. 2526 sub 43 e parte con vano scale bene comune non censibile mapp. 2526 sub 34;
- Ad ovest con affaccio libero su scoperto degli alloggi al piano terra.

Trattasi del piano primo ed ultimo di un edificio condominiale di complessivi due piani fuori terra, costituiti da alloggi residenziali, ed un piano interrato, ove sono ubicati i locali accessori (garage, cantine ...).

La cantina al piano interrato mapp. 2526 sub 52 confina:

- A nord con altro accessorio mapp. 2526 sub 40;
- Ad est e sud con muro perimetrale controterra;

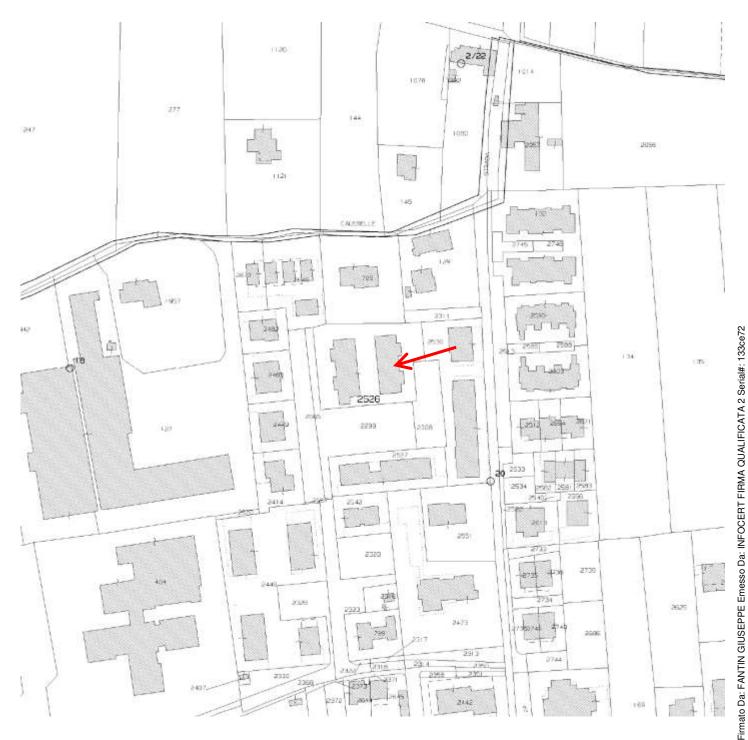


- Ad ovest parte con disimpegno / vano scale bene comune non censibile mapp. 2526 sub 34 e parte con altro accessorio mapp. 2526 sub 41;

Il garage mapp. 2526 sub 54 confina:

- A nord con altro accessorio mapp. 2526 sub 53;
- Ad est con muro perimetrale controterra;
- A sud con altro accessorio mapp. 2526 sub 39;
- Ad ovest con corsia bene comune non censibile mapp. 2526 sub 29.

Fig. 3.1 – estratto mappa catastale (fuori scala): Comune di VEDELAGO fg 24, mapp. 2526 con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





3.2) UBICAZIONE:

VEDELAGO (TV) – Residence Mozart – via C. Pavese n. 15

Il fabbricato plurifamiliare di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a nord-est del centro abitato di Vedelago, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Albaredo, ad un paio di chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Castelfranco Veneto e Montebelluna che distano rispettivamente circa dieci e quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 53 "Postumia".





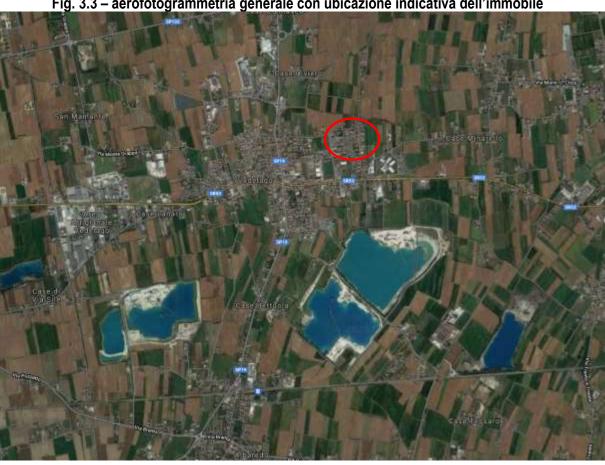
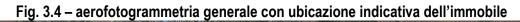


Fig. 3.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







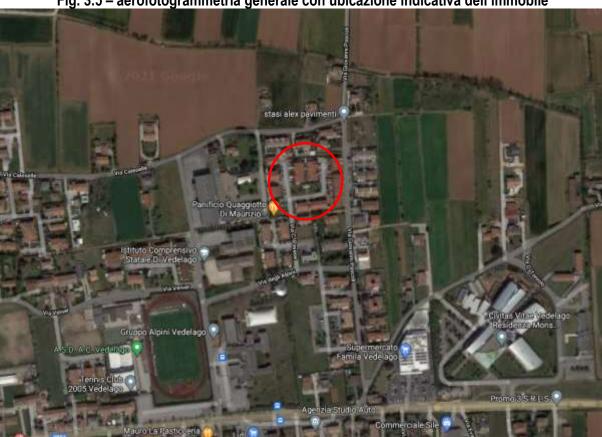
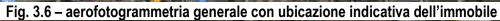


Fig. 3.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







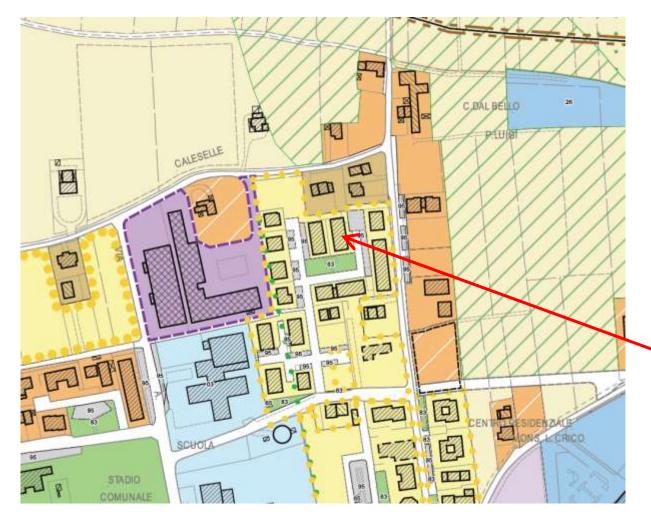
3.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Z.T.O. C2.2/3 – Zona residenziale di Espansione Estensiva (all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente)

La porzione sud del lotto su cui è sovraeretto il fabbricato condominiale mapp. 2526 ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di prelievo idropotabile.

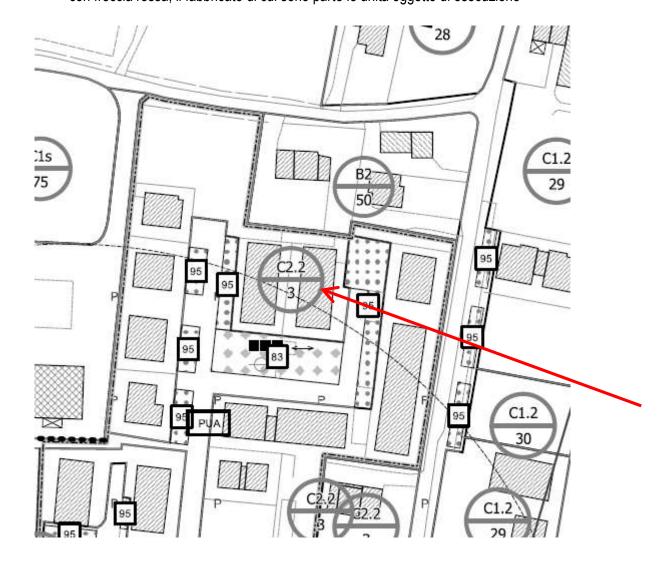
Fig. 3.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 3.7 bis – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





3.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

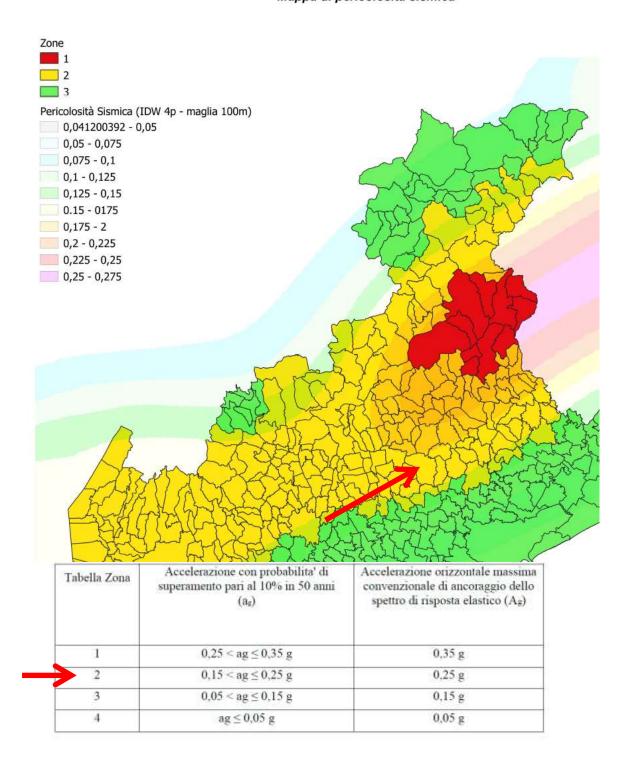
Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di VEDELAGO è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di VEDELAGO 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

Mappa di pericolosità sismica



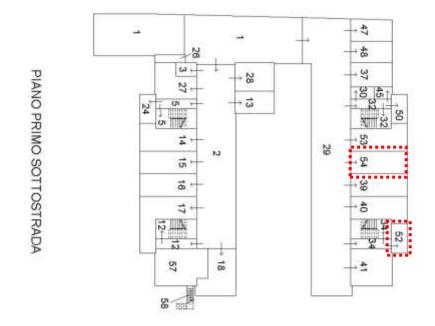


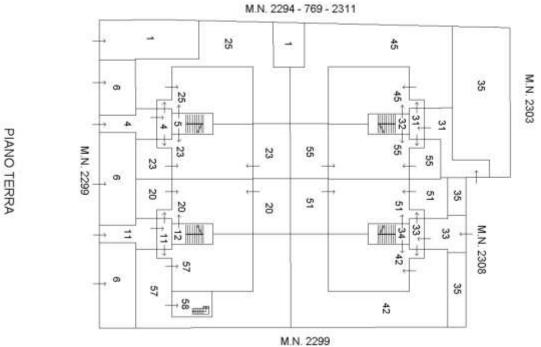
3.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

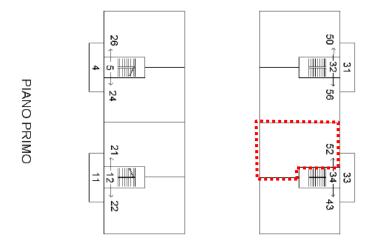
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Fig. 3.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2526









Conformità planimetria catastale:

La planimetria catastale dell'appartamento al piano primo con cantina al piano interrato mapp. 2526 sub 52 e del garage al piano interrato mapp. 2526 sub 54 non risultano depositate in banca dati catastale in quanto i lavori risultano quasi completati ma non è ancora stata presentata la relativa Attestazione di Agibilità, quindi le unità risultano tutt'ora censite nella categoria fittizia F/3 "unità in corso di costruzione", che non prevede la presentazione della relativa planimetria catastale, ma solo la rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico (come da figura precedente).

Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ultimati i lavori di completamento, procedere all'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare con i relativi costi.



3.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 3

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE:

L'appartamento al piano primo con cantina e garage al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio complesso condominiale, denominato "Residence Mozart", avente destinazione residenziale.

Il complesso è composto da due fabbricati fuori terra su corpi staccati, composti da otto alloggi ciascuno, aventi un corpo interrato unico con rampa di accesso comune ed è stato edificato nella fine del primo decennio degli anni 2000, all'interno di una più ampia lottizzazione formata da più edifici a destinazione residenziale (nella fattispecie rientra all'interno del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata "Vivaldi").

L'appartamento oggetto di esecuzione è situato nel corpo est del complesso condominiale.

L'edificio di cui è parte l'appartamento in oggetto si eleva su complessivi due piani fuori terra, oltre il piano interrato.

All'attualità il complesso condominiale presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo.

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

Gli spazi scoperti condominiali sono per lo più lastricati ed adibiti a camminamenti ed accessi.

Il condominio all'attualità risulta sprovvisto di ascensore.

Nell'intorno del complesso condominiale vi sono parcheggi pubblici ed esigui spazi verdi.

ACCESSI:

L'accesso all'appartamento in oggetto, facente parte del corpo est del complesso residenziale, avviene da est dalla strada via C. Pavese per il tramite degli spazi scoperti comuni e dell'accesso / vano scale condominiale (civico n. 15).

L'accesso carrabile al piano interrato, per il tramite dello scivolo scoperto comune, avviene invece dal lato ovest del lotto (quindi ad ovest dei due corpi fuori terra), sempre dalla strada via C. Pavese.

L'accesso pedonale ai locali accessori al piano interrato avviene invece per il tramite del vano scale condominiale.





Fig. 3.10 – vista da est del complesso residenziale e dell'accesso condominiale

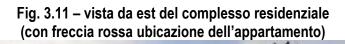








Fig. 3.12 – vista dell'ingresso condominiale



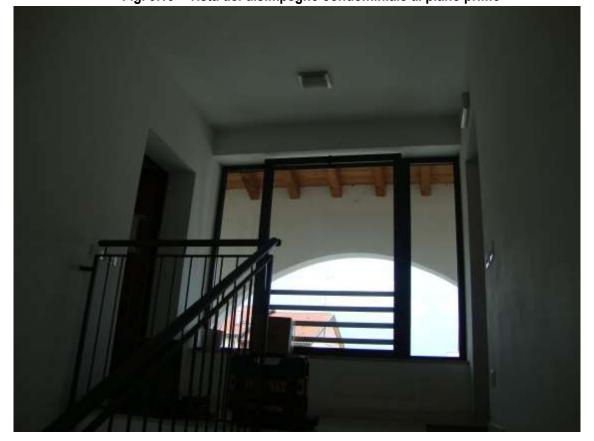






Fig. 3.14 – cucina / soggiorno







Fig. 3.16 – ripostiglio



Fig. 3.17 – camera





Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

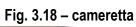




Fig. 3.19 e 3.20 – bagno







Fig. 3.21 – terrazza lato ovest

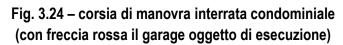








Fig. 3.23 – corsia di manovra interrata condominiale



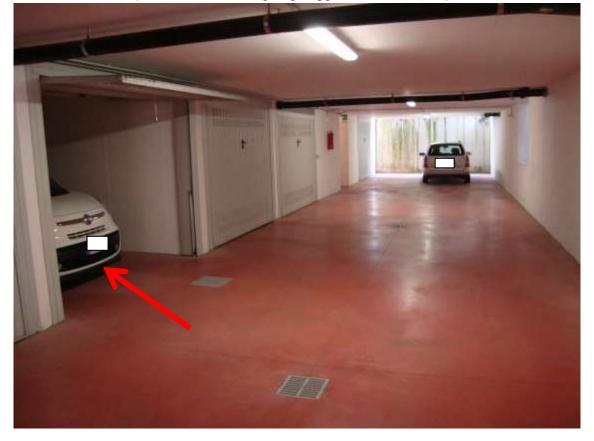






Fig. 3.25 – garage al piano interrato (sub 54)

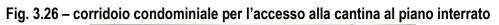


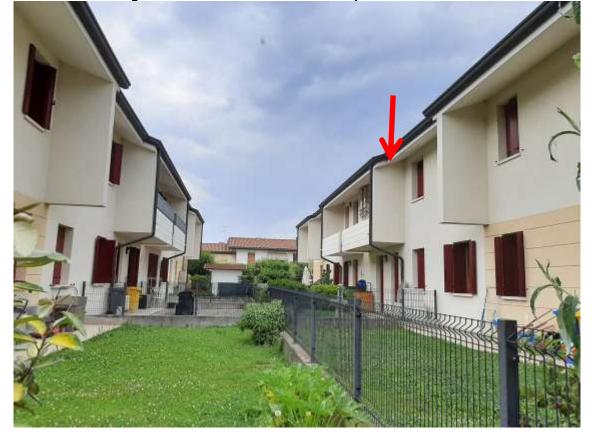






Fig. 3.27 – cantina al piano interrato (sub 52)







DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al piano primo del corpo est del complesso condominiale formato da due corpi fuori terra staccati con unico piano interrato.

Seppure la struttura e le finiture esterne ed interne condominiali sono completate e l'unità risulta quasi ultimata sia nelle finiture che nei divisori interni (resta da completare l'impianto termico con l'installazione di caldaia e radiatori, prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano), l'appartamento ed il garage sono privi del Certificato di Agibilità.

Alla luce di ciò, sarà onere dell'aggiudicatario ultimare l'appartamento per ottenere l'Attestazione di Agibilità, depositare l'accatastamento al catasto fabbricati, richiedere l'Autorizzazione allo scarico dei reflui civili, richiedere le forniture e gli allacci agli Enti competenti, ecc.

L'appartamento ha esposizione sui lati est ed ovest. I lati nord e sud sono contigui con altri alloggi, mentre pure al piano terra vi sono altri alloggi residenziali.

Lo stato autorizzato dell'immobile prevede le seguenti destinazioni d'uso:

unico vano cucina-soggiorno (che comprende l'ingresso all'unità direttamente dal vano scale condominiale), camera, cameretta, bagno, piccolo ripostiglio, disimpegno.

Al piano interrato vi è un garage di circa 15 mq con annesso ripostiglio sul retro di circa 5 mq, oltre ad un ulteriore ripostiglio/cantina non contiguo di circa 6 mq.

Finiture interne:

Le pavimentazioni sono parte in piastrelle (ivi compresi i rivestimenti delle pareti del bagno) e parte in legno (camere).

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacate al civile e tinteggiati colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato (si evidenzia che nel corso del sopralluogo peritale si è constatato che la porta del corridoio si apre solo parzialmente).

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri e da finestre in legno ad anta con vetrocamera.

Le pavimentazioni in piastrelle delle terrazze esterne risultano posate.

Tutte le finiture risalgono all'epoca dei lavori di costruzione (primo decennio degli anni 2000).

Resta da completare l'impianto termico con l'installazione di caldaia e radiatori e le prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano.



Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un più ampio complesso residenziale, composti da due corpi staccati a due piani fuori terra (aventi otto alloggi ciascuno) ed un unico piano interrato con rampa di accesso comune, la cui costruzione risale alla fine del primo decennio degli anni 2000.

Il complesso condominiale risulta completato nelle strutture e nelle finiture esterne ed interne, mentre l'appartamento è tutt'ora privo di Certificato di Agibilità, sebbene le finiture e la realizzazione dei divisori interni sia ultimata e resti da completare l'impianto termico con l'installazione di caldaia e radiatori.

La tipologia di finitura del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 2000-2010).

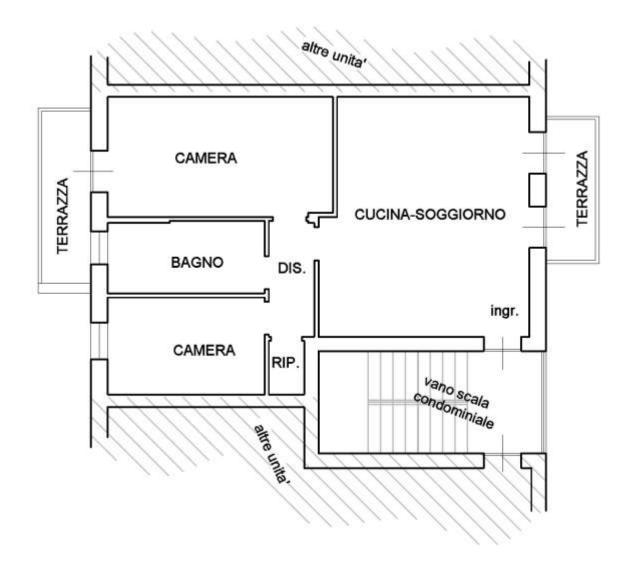
Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Comune di Vedelago in data 08/04/2008, la struttura portante è di tipo misto, costituita da pareti in c.a. al piano interrato, setti, pilastri e travi in c.a. ai piani fuori terra; il primo solaio è a lastra, il secondo solaio è di tipo "Bausta", la copertura è parte su solaio orizzontale con soprastanti muretti e tavelloni ed in parte a struttura lignea.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VEDELAGO non aveva la vigente classificazione sismica, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

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



Fig. 3.29 – schema a vista (fuori scala) dell'appartamento piano primo SUB 52 (PRIVO DI AGIBILITA')



Impianti:

L'impianto elettrico risulta completato (mancano apparecchi illuminanti), mentre per quanto riguarda l'impianto idro-termo sanitario mancano i radiatori e la caldaia. Manca da eseguire le prove di tenuta degli impianti idro-termosanitari.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e dovrà essere richiesto il rilascio della Autorizzazione per lo scarico dei reflui civili.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, 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'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

L'appartamento è tutt'ora privo di Certificato di Agibilità, sebbene le finiture e la realizzazione dei divisori interni sia ultimata e resti da completare l'impianto termico con l'installazione di caldaia e radiatori.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nel primo decennio degli anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.

Spese condominiali arretrate:

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

Stato dell'immobile:

L'appartamento attualmente è libero.

L'unità attualmente non è agibile, in quanto manca il completamento dell'impianto termico e la presentazione della relativa pratica di agibilità.

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.



3.7) <u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA</u>

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VEDELAGO, per il complesso residenziale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 181 del 05/11/2004, prat. n. 154/2004 prot. 13358 presentata il 11/06/2004, per costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantadue alloggi;
- Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007, prat. n. 154/2004 prot. 12410 presentata il 12/06/2007, per variante in sanatoria per la costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantuno alloggi già autorizzati con il Permesso di Costruire n. 181/2004;
- Permesso di Costruire n. 55 del 01/04/2008, prat. n. 154/2004 prot. 6197 presentata il 14/03/2008, per completamento mediante opere di finitura della costruzione dei fabbricati "A" e "B" con otto alloggi ciascuno e dei fabbricati "C" e "D" con tre e dieci alloggi facenti parte di un complesso con cinque edifici autorizzati con i Permessi di Costruire n. 181/2004 e n. 158/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7357 del 01/04/2008 per costruzione nuova recinzione e sistemazione area esterna.

L'appartamento internamente risulta ultimato ad eccezione dell'impianto termico (manca l'installazione di caldaia e radiatori), come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità.

Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere ed attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.

Conformità urbanistica

All'attualità risulta decaduto il titolo edilizio che, come già sopra riportato, dovrà essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.



Con riferimento alla documentazione rilasciata dal Comune di VEDELAGO, a seguito della formale richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente perito estimatore, si è riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile in oggetto è difforme per i seguenti motivi allo stato autorizzato, in particolare:

- La terrazza sul lato ovest risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato;
- I fori finestra e porta/finestra presentano dimensioni leggermente difformi da quanto autorizzato.

Trattandosi di varianti riguardanti parti comuni condominiali, la relativa sanatoria dovrà essere sottoscritta ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

Per sanare le suddette difformità occorrerà istanza di sanatoria per un costo presunto, comprensivo di sanzioni amministrative, di € 3.000,00 più accessori.

3.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute <u>per la quota dell'intera piena proprietà</u> nella loro precedente e più ampia identificazione al catasto fabbricati, Sezione C, foglio 6, mappale 2526 sub 7-10 (soppressi e sostituiti con successive variazioni catastali, tra altri, dalle odierne unità oggetto di esecuzione mapp. 2526 sub 52-54) in forza di:

Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49493 / r.p. 26964.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ai sensi della Legge, art. 1117 e segg. del



Codice Civile, dei titoli di provenienza e del Regolamento Condominiale con allegate Tabelle Millesimali.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio complesso condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- le servitù attive e passive esistenti e con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenuti allo stesso proprietario;
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 56801 r.p. 41046 del 11/12/2002 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 06/12/2002 rep. 2762 (convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002);
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 30239 r.p. 20112 del 23/07/2003 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 02/07/2003 rep. 3732 (integrazione e sostituzione della precedente di cui alla trascrizione del giorno 11/12/2002 ai nn. 56801/41046 convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002 e successiva deliberazione del 20/01/2003 n. 3 e del 30/06/2003 n. 120);
- servitù di parcheggio costituita con Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49494 / r.p. 26965, a carico della porzione del subalterno 6 del mappale 2526 (b.c.n.c.) e precisamente, della porzione delle tre, nelle quali il subalterno è suddiviso, situata al vertice sud-ovest della particella stessa, ed a favore del fabbricato individuato complessivamente con le particelle 2527 e 2529 della Sezione C, foglio 6;



- trascrizione costituzione di vincolo, r.g. 17639 r.p. 14472 in data 15/07/1981, in virtù di atto notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto del 20/06/1981 rep. 62978, al fine di eseguire opere edilizie nel rispetto delle disposizioni in materia edilizia sull'unità censita in Comune di Vedelago sez. C foglio 6 mappale 769, l'allora proprietario costituiva su tale mappale e sull'unità censita in Comune di Vedelago sez. C foglio 6 mappale 767, il tutto per una superficie complessiva di mq 7.380, vincolo a non edificare altra costruzione a favore del Comune di Vedelago;
- trascrizione convenzione per concessione edilizia agevolata, r.g. 27793 r.p. 22792 in data 01/12/1981, in virtù di atto pubblico del segretario comunale di Vedelago del 24/11/1981 rep. 1809, in relazione all'ottenuta concessione ad edificare sul terreno censito in Comune di Vedelago, sez. C foglio 6 mappale 769 di mq 6.890 l'allora proprietario assumeva, tra l'altro, l'impegno di concedere al Comune di Vedelago, in ordine ad ogni proposta di cessione e/o locazione dell'immobile oggetto della convenzione, il diritto di prelazione nel rispetto delle vigenti norme in materia;
- trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di distanza), r.g. 17877 r.p. 12972 in data 04/071996, in virtù di scrittura privata notaio Lino Gallo di Cittadella del 24/06/1996 rep. 57629, con cui il proprietario del terreno in Vedelago, foglio 24, mappale 769 (ex 1273, ex 2295 unito poi al mappale 2526) costituiva a favore del proprietario del terreno ivi distinto al mappale 129, il diritto di ampliare il fabbricato sul mappale 129 ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme edilizie del Comune di Vedelago, rispetto al confine est del mappale 769 e con apertura di fori di veduta e luce anche irregolare;

3.9) 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 primo sub 52	circa mq 74
Terrazze Piano primo sub 52	circa mq 8
Cantina Piano Interrato sub 52	circa mq 7
Garage con ripostiglio Piano Interrato sub 54	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 Primo sub 52	Mq 74 x 1,00 =	circa mq 74
Terrazze piano primo sub 52	mq 8 x 0,25 =	circa mq 2
Cantina Piano Interrato sub 52	mq 7 x 0,50 =	circa mq 3,5
Garage piano interrato sub 54	mq 23 x 0,50 =	circa mq 11,5
	TOTALE arrotondato	circa mq 91

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 91



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 2020 - Semestre 2

Comune di VEDELAGO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B2"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mq 900

Valore di mercato MAX: €/mg 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mg 1.100

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.

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 Centro):

Abitazioni in stabili di 1° fascia Valore minimo €/mq 992,96 Valore medio €/mq 1.149,06 Valore massimo €/mq 1.305,16

Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo €/mq 818,84 Valore medio €/mq 947,83 Valore massimo €/mq 1.076,81

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore minimo €/mq 799,91 Valore medio €/mq 845,63 Valore massimo €/mq 891,35



Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendite, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, nonché sulle compravendite avvenute nel medesimo fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, 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
Appartamento trilocale piano primo con garage e ripostiglio al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 83 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 17	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	91	€ 115.000,00	Arrotondato €/mq 1.250	Atto pubblico CV rep. 3707 del 11/4/2019 notaio Artoni
Appartamento trilocale piano terra con corte esclusiva di mq 175 catastali con garage e ripostiglio al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 88 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 29	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	118	€ 120.000,00	Arrotondato €/mq 1.000	Atto pubblico CV rep. 4382 del 23/9/2019 notaio Manganiello
Appartamento trilocale piano primo con garage al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 77 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 21	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	87	€ 126.000,00	Arrotondato €/mq 1.450	Atto pubblico CV rep. 11220 del 10/11/2020 notaio Dal Maso

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 Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento trilocale al piano primo (PRIVO DI AGIBILITA') composto da unico vano ingresso-cucina-soggiorno, camera, cameretta, piccolo ripostiglio, bagno, disimpegno con cantina e garage/ripostiglio al piano interrato, inseriti in un fabbricato condominiale
- Superficie commerciale = circa mq 91
- Vetustà: costruzione complesso condominiale fine primo decennio anni 2000



 Stato di conservazione dell'unità: PRIVO DI AGIBILITA' (restano da completare impianto termico con caldaia e radiatori, presentare documentazione per rilascio nuova autorizzazione ed Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)

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;
- l'unità attualmente è PRIVA DI AGIBILITA' (restano da completare impianto termico con caldaia e radiatori, presentare documentazione per Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge;
- vi sono difformità edilizie da sanare.



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

Sanatoria difformità edilizie	€ 3.000,00
Spese condominiali arretrate ultimo biennio (con vendita entro un anno)	€ 2.000,00
Interventi minimi di completamento	€ 15.000,00
Totale detrazioni	€ 20.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

 \in 110.565,00 - \in 20.000,00 = \in 90.565,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA..... € 90.565,00 (dicasi Euro novantamilacinquecentosessantacinque/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 redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate 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 le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 3, evidenziate con colore giallo nelle note che seguono) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

*** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 45565 / 31267

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/12/2017, repertorio n. 11830, emesso dall'UNEP del Tribunale di Treviso

a favore di: FLAMINIA SPV S.R.L.

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```

Sezione D – Ulteriori informazioni :

<<Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze ed i frutti relativi. Si precisa, inoltre, che le p.lle 2526 sub. 7, 2526 sub. 10 e 2529 del foglio 6 sono state omesse nella nota in quanto unità immobiliari soppresse che hanno originato gli immobili di cui al presente quadro 'B' ed altri beni non più di proprietà della società debitrice; con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.>>



PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 23/06/2020 ai nn. 18433 / 12362

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/05/2020, repertorio n. 2368,

emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10 *

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37

Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45

Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48

Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52

Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54

Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56

Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```

Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529



^{*} Gli odierni mapp. 2526 sub 52 e mapp. 2526 sub 54 derivano da più variazioni catastali con la soppressione dell'originario ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 4911 / 1032

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV) in data 25/01/2005 rep.

113008/6704

dati: capitale € 3.000.000,00; interessi € 2.400.000,00; totale € 5.400.000,00

tasso interesse annuo 4.218%; durata 4 anni

a favore di: VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A

RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266

relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Debitore non datori di ipoteca: ESECUTATO N. 1

immobili: (sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Unità negoziale n. 1

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2295 di mq 586 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2296 di mq 446 * Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2297 di mq 510 * Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2298 di mq 485 * Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2300 di mq 505 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2301 di mq 430 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2304 di mq 140 * Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2305 di mq 25 * Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2310 di mq 62 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2315 di mq 10 Unità negoziale n. 2
```

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2303 di mq 653 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2306 di mq 535 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2307 di mq 527 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2309 di mq 721

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23/11/2007 r.p. n. 9651 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 06/07/2009 r.p. n. 4139 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 27/01/2010 r.p. n. 389 di proroga del termine;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2510 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4193 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 05/08/2011 r.p. n. 4344 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4224 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.

^{*} L'odierno ente urbano mapp. 2526 di mq 2.192 (che rappresenta l'area coperta e scoperta del complesso condominiale di cui sono parte le unità mapp. 2526 sub 52 e sub 54) deriva dalla fusione del mappale 2295 di mq 586, mappale 2296 di mq 446, mappale 2297 di mq 510, mappale 2298 di mq 485, mappale 2304 di mq 140, mappale 2305 di mq 25.



* IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 57556 / 16045

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) in data 30/11/2007

rep. 11331/3985

dati: capitale € 650.000,00; interessi € 520.000,00; totale € 1.1700.000,00

tasso interesse annuo 7.264%

a favore di: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

(creditore ipotecario) con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 3 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 4 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca)

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2527

Unità negoziale n. 2 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

Unità negoziale n. 3 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/07/2009 r.p. n. 4140 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 21/07/2009 r.p. n. 4640 di proroga di apertura di credito;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2511 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4194 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4195 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4225 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 30/01/2018 r.p. n. 338 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 13/09/2018 r.p. n. 4015 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} Gli odierni mapp. 2526 sub 52 e mapp. 2526 sub 54 derivano da più variazioni catastali con la soppressione dell'originario ex mapp. 2526 sub 10 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 06/11/2012 ai nn. 33214 / 4816

derivante da: Sentenza di Condanna in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Castelfranco Veneto (TV) in data 21/11/2011 rep. 219/2011

dati: capitale € 22.699,38; spese € 37.300,62 totale € 60.000,00

a favore di:

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2530 ente urbano
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Immobili da n. 3 a n. 8 [...omissis...]

```
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 13 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. 14 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 1 (ente comune)
Imm. 15 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 2 (ente comune)
Imm. 16 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 3 (ente comune)
Imm. 17 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 4 (ente comune)
Imm. 18 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 6 (ente comune)
Imm. 19 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 29 (ente comune)
Imm. 20 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 30 (ente comune)
Imm. 21 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 31 (ente comune)
Imm. 22 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 32 (ente comune)
Imm. 23 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 33 (ente comune)
Imm. 24 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 34 (ente comune)
Imm. 25 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 35 (ente comune)
Imm. 26 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 5 (ente comune)
```



*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 14/02/2013 ai nn. 5706 / 595

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2013 rep. 59

dati: capitale € 48.562,53; interessi € 11.437,47; spese € 10.000,00; totale € 70.000,00

a favore di: <u>CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'</u>

COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV), c.f. 00274980267

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

contro: Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] Soggetto n. 3 [...omissis...]

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Immobili da n. 2 a n. 25 [...omissis...]

```
Imm. n. 26 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 27 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 28 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 29 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 30 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 31 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 32 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13/09/2018 r.p. n. 4016 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;



LOTTO N. 4

APPARTAMENTO TRILOCALE P. PRIMO CON GARAGE E CANTINA (MANCA AGIBILITA') Vedelago (TV)



4.1) <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'appartamento trilocale al piano primo, comprensivo di garage al piano interrato, facenti parte di un più ampio fabbricato condominiale, denominato "Residence Mozart", ubicato in via C. Pavese n. 13 nel Comune di Vedelago (TV), risulta quasi ultimato (ad eccezione di alcune finiture, oltre a mancare i sanitari e l'installazione della caldaia) ed è privo di agibilità, pertanto le unità risultano così censite catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VEDELAGO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 6

mapp. 2526 sub 26: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano S1-1

mapp. 2526 sub 28: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano S1

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



Variazioni Catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

Gli odierni mapp. 2526 sub 26 e sub 28 sono stati costituiti per divisione in data 18/03/2009 prot. TV103879 (Variazione n. 9967.1/2009) e deriva dalla soppressione dell'ex mapp. 2526 sub 7 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

Il mappale 2526 sub 7 è stato originato con denuncia di accatastamento in data 28/06/2007 prot. TV0313803 (Costituzione n. 2601.1/2007).

La soppressione dell'ex mapp. 2526 sub 7 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) ha infatti originato i sub 25-26-27-28 :

- il sub 26 ed il sub 28 fanno parte del Lotto n. 4 della presente esecuzione immobiliare;
- i sub 25 e 27 sono stati compravenduti a terzi prima del deposito del presente pignoramento immobiliare.

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VEDELAGO (TV),

foglio 24 (corrispondente alla sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati) mappale 2526 - ente urbano di mq 2.192

che deriva dal Tipo Mappale del 12/06/2007 prot. 290610 e successivo Tipo Mappale del 03/07/2018 prot. 83374 per ampliamento.

L'odierno ente urbano mapp. 2526 di mq 2.192 deriva dalla fusione del mappale 2295 di mq 586, mappale 2296 di mq 446, mappale 2297 di mq 510, mappale 2298 di mq 485, mappale 2304 di mq 140, mappale 2305 di mq 25.

Gli ex mapp. 2295-2296-2297-2298 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1273 di mq 5.043, ex 769 di mq 6.890.

Gli ex mapp. 2304-2305 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1255 di mq 3445, ex 130 di mq 4828.



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

L'appartamento al piano primo mapp. 2526 sub 26 confina:

- A nord con affaccio libero su scoperto degli alloggi al piano terra;
- Ad est con affaccio libero su scoperto degli alloggi al piano terra;
- A sud, parte con altro alloggio mapp. 2526 sub 24 e parte con vano scale bene comune non censibile mapp. 2526 sub 5;
- Ad ovest parte con affaccio libero su scoperto degli alloggi al piano terra, parte con portico bene comune non censibile mapp. 2526 sub 4, parte con vano scale bene comune non censibile mapp. 2526 sub 5.

Trattasi del piano primo ed ultimo di un edificio condominiale di complessivi due piani fuori terra, costituiti da alloggi residenziali, ed un piano interrato, ove sono ubicati i locali accessori (garage, cantine ...).

La cantina al piano interrato mapp. 2526 sub 26 confina:

- A nord con rampa e corsia di manovra comune condominiale mapp. 2526 sub 1;
- Ad est con rampa e corsia di manovra comune condominiale mapp. 2526 sub 1;
- A sud parte con vano contatori bene comune non censibile mapp. 2526 sub 3 e parte con altro accessorio mapp. 2526 sub 27;
- Ad ovest con muro perimetrale controterra.

Il garage mapp. 2526 sub 28 confina:

- A nord con rampa e corsia di manovra comune condominiale mapp. 2526 sub 1;
- Ad est con muro perimetrale controterra;
- A sud con altro accessorio mapp. 2526 sub 13;
- Ad ovest con corsia bene comune non censibile mapp. 2526 sub 2.



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 4.1 – estratto mappa catastale (fuori scala): Comune di VEDELAGO fg 24, mapp. 2526 con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





4.2) UBICAZIONE:

VEDELAGO (TV) – Residence Mozart – via C. Pavese n. 13

Il fabbricato plurifamiliare di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a nord-est del centro abitato di Vedelago, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Albaredo, ad un paio di chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Castelfranco Veneto e Montebelluna che distano rispettivamente circa dieci e quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 53 "Postumia".

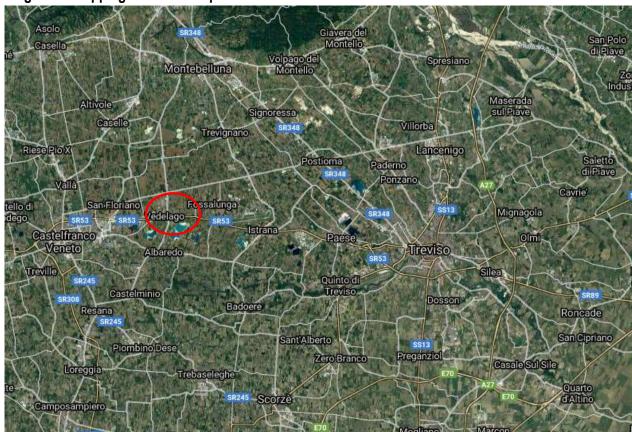


Fig. 4.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



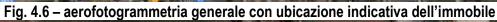








Fig. 4.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







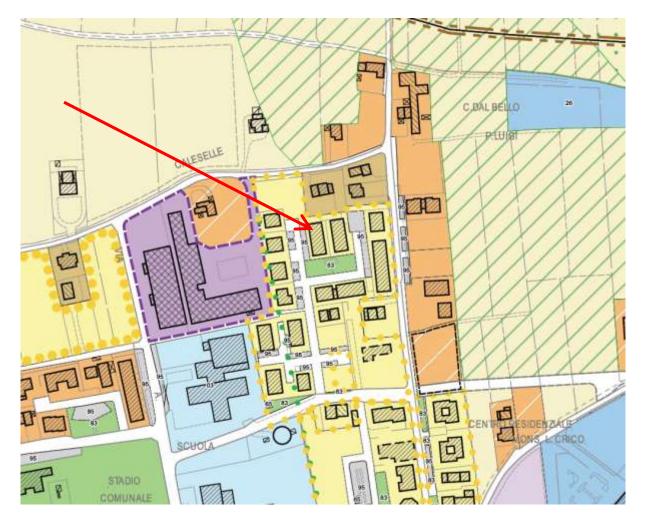
4.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Z.T.O. C2.2/3 – Zona residenziale di Espansione Estensiva (all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente)

La porzione sud del lotto su cui è sovraeretto il fabbricato condominiale mapp. 2526 ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di prelievo idropotabile.

Fig. 4.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

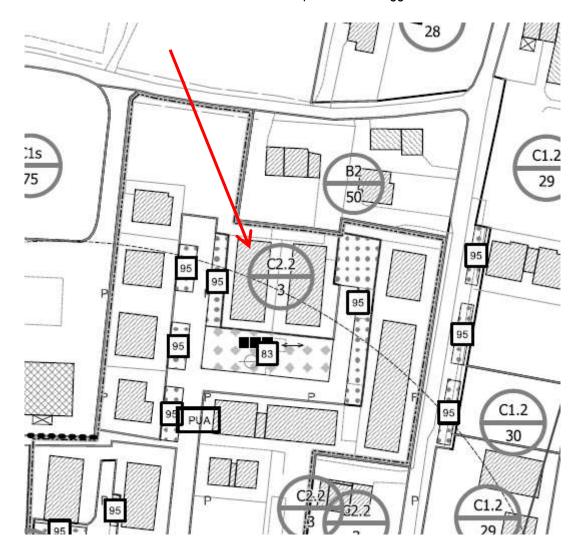




Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 4.8 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



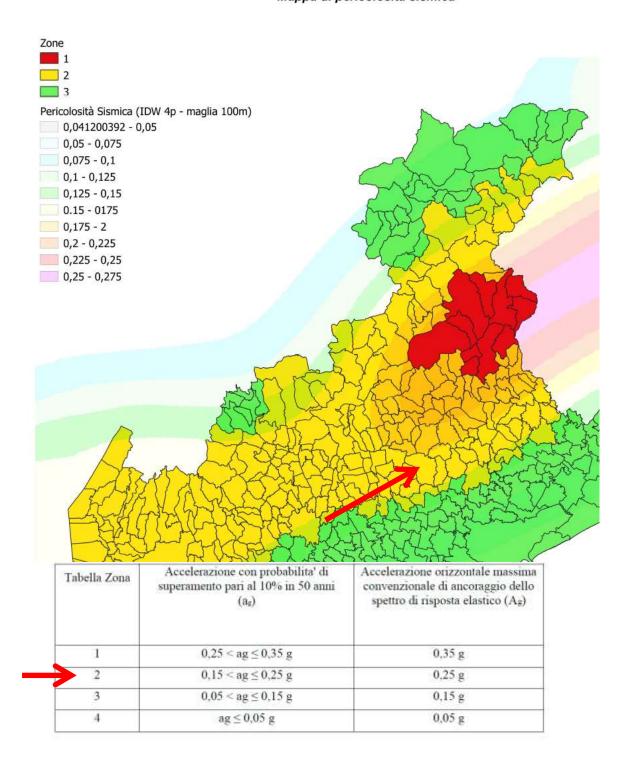


4.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

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

Fig. 4.9 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021 Classificazione sismica del Veneto Mappa di pericolosità sismica



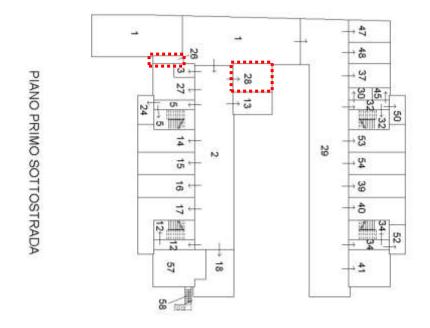


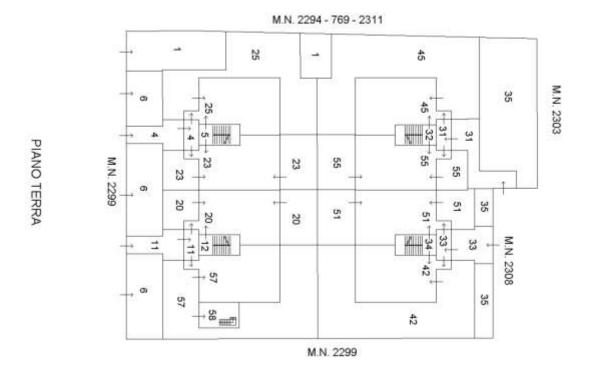
4.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

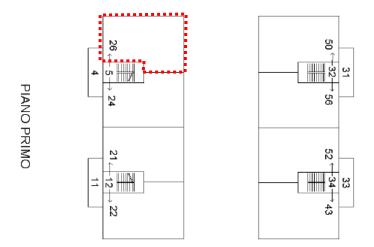
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Fig. 4.10 - elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2526









Conformità planimetria catastale:

La planimetria catastale dell'appartamento al piano primo con cantina al piano interrato mapp. 2526 sub 26 e del garage al piano interrato mapp. 2526 sub 28 non risultano depositate in banca dati catastale in quanto i lavori risultano quasi completati ma non è ancora stata presentata la relativa Attestazione di Agibilità, quindi le unità risultano tutt'ora censite nella categoria fittizia F/3 "unità in corso di costruzione", che non prevede la presentazione della relativa planimetria catastale, ma solo la rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico (come da figura precedente).

Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ultimati i lavori di completamento, procedere all'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare con i relativi costi.



4.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 4

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE:

L'appartamento al piano primo con cantina e garage al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio complesso condominiale, denominato "Residence Mozart", avente destinazione residenziale.

Il complesso è composto da due fabbricati fuori terra su corpi staccati, composti da otto alloggi ciascuno, aventi un corpo interrato unico con rampa di accesso comune ed è stato edificato nella fine del primo decennio degli anni 2000, all'interno di una più ampia lottizzazione formata da più edifici a destinazione residenziale (nella fattispecie rientra all'interno del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata "Vivaldi").

L'appartamento oggetto di esecuzione è situato nel corpo ovest del complesso condominiale.

L'edificio di cui è parte l'appartamento in oggetto si eleva su complessivi due piani fuori terra, oltre il piano interrato.

All'attualità il complesso condominiale presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo.

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

Gli spazi scoperti condominiali sono per lo più lastricati ed adibiti a camminamenti ed accessi.

Il condominio all'attualità risulta sprovvisto di ascensore.

Nell'intorno del complesso condominiale vi sono parcheggi pubblici ed esigui spazi verdi.

ACCESSI:

L'accesso all'appartamento in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso residenziale, avviene da ovest dalla strada via C. Pavese per il tramite degli spazi scoperti comuni e dell'accesso / vano scale condominiale (civico n. 13).

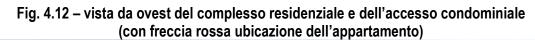
L'accesso carrabile al piano interrato, per il tramite dello scivolo scoperto comune, avviene sempre dal lato ovest del lotto dalla strada via C. Pavese.

L'accesso pedonale ai locali accessori al piano interrato avviene invece per il tramite del vano scale condominiale.





Fig. 4.11 – vista da ovest del complesso residenziale e dell'accesso condominiale (con freccia rossa ubicazione dell'appartamento)







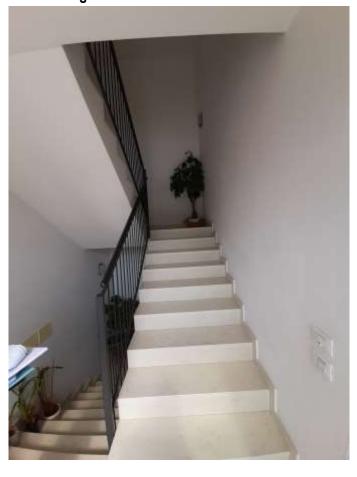


Fig. 4.13 – vano scale condominiale

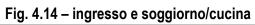








Fig. 4.15 – soggiorno/cucina







Fig. 4.17 – ripostiglio



Fig. 4.18 – terrazza



Fig. 4. 19 – camera



Fig. 4.20 – camera





Fig. 4. 21 – bagno



Fig. 4.22 – bagno



Fig. 4. 23 – camera





DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al piano primo del corpo ovest del complesso condominiale formato da due corpi fuori terra staccati con unico piano interrato.

Seppure la struttura e le finiture esterne ed interne condominiali sono completate e l'unità risulta quasi ultimata sia nelle finiture che nei divisori interni (resta da completare la pavimentazione della camera e del bagno, mancano i sanitari, la caldaia, le prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano ed i battiscopa), l'appartamento ed il garage sono privi del Certificato di Agibilità.

Alla luce di ciò, sarà onere dell'aggiudicatario ultimare l'appartamento per ottenere l'Attestazione di Agibilità, depositare l'accatastamento al catasto fabbricati, richiedere l'Autorizzazione allo scarico dei reflui civili, richiedere le forniture e gli allacci agli Enti competenti, ecc.

L'appartamento ha esposizione sui lati nord, est ed ovest. Il lato sud è contiguo con altro alloggio, mentre pure al piano terra vi sono altri alloggi residenziali.

Lo stato autorizzato dell'immobile prevede le seguenti destinazioni d'uso:

unico vano cucina-soggiorno (che comprende l'ingresso all'unità direttamente dal vano scale condominiale), camera, cameretta, bagno, piccolo ripostiglio, disimpegno.

Al piano interrato vi è un garage di circa 18 mq ed un ripostiglio/cantina non contiguo di circa 3 mq.

Finiture interne:

Le pavimentazioni sono parte in piastrelle e parte in parquet di legno.

Mancano le pavimentazioni della camera e del bagno, ivi compresi il rivestimento delle pareti, nonché i battiscopa ed i sanitari.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacate al civile e tinteggiati colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri e da finestre in legno ad anta con vetrocamera.

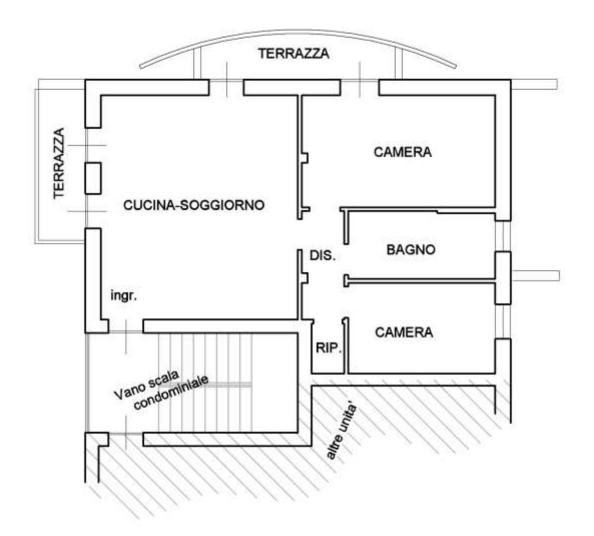
Le pavimentazioni in piastrelle delle terrazze esterne risultano posate.

Tutte le finiture risalgono all'epoca dei lavori di costruzione (primo decennio degli anni 2000).

Manca il completamento dell'impianto idro-termosanitario con l'installazione della caldaia e dei sanitari e le prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano.



Fig. 4.24 – schema a vista (fuori scala) dell'appartamento piano primo SUB 26 (PRIVO DI AGIBILITA')



Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un più ampio complesso residenziale, composti da due corpi staccati a due piani fuori terra (aventi otto alloggi ciascuno) ed un unico piano interrato con rampa di accesso comune, la cui costruzione risale alla fine del primo decennio degli anni 2000.

Il complesso condominiale risulta completato nelle strutture e nelle finiture esterne ed interne, mentre l'appartamento è tutt'ora privo di Certificato di Agibilità, sebbene le finiture e la realizzazione dei divisori interni sia ultimata e restino da completare alcune finiture e l'installazione di sanitari e caldaia.



La tipologia di finitura del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 2000-2010).

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Comune di Vedelago in data 08/04/2008, la struttura portante è di tipo misto, costituita da pareti in c.a. al piano interrato, setti, pilastri e travi in c.a. ai piani fuori terra; il primo solaio è a lastra, il secondo solaio è di tipo "Bausta", la copertura è parte su solaio orizzontale con soprastanti muretti e tavelloni ed in parte a struttura lignea.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VEDELAGO non aveva la vigente classificazione sismica, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

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

Impianti:

L'impianto elettrico risulta completato (mancano apparecchi illuminanti), mentre per quanto riguarda l'impianto idro-termo sanitario manca la caldaia ed i sanitari.

Manca da eseguire le prove di tenuta degli impianti idro-termosanitari.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e dovrà essere richiesto il rilascio della Autorizzazione per lo scarico dei reflui civili.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, 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'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.



Stato manutentivo:

L'appartamento è tutt'ora privo di Certificato di Agibilità, sebbene la realizzazione dei divisori interni e della maggior parte delle finiture sia ultimata (mancano i pavimenti e/o rivestimenti di camera e bagno ed i battiscopa) e resti da completare l'impianto idro-termosanitario con l'installazione di caldaia e sanitari.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nel primo decennio degli anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.

Spese condominiali arretrate :

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

Stato dell'immobile:

L'appartamento attualmente è libero.

L'unità attualmente non è agibile, in quanto manca il completamento di alcune finiture e manca la caldaia ed i sanitari, quindi non è ancora stata presentata la relativa pratica di agibilità.

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.



4.7) <u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA</u>

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VEDELAGO, per il complesso residenziale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 181 del 05/11/2004, prat. n. 154/2004 prot. 13358 presentata il 11/06/2004, per costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantadue alloggi;
- Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007, prat. n. 154/2004 prot. 12410 presentata il 12/06/2007, per variante in sanatoria per la costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantuno alloggi già autorizzati con il Permesso di Costruire n. 181/2004;
- Permesso di Costruire n. 55 del 01/04/2008, prat. n. 154/2004 prot. 6197 presentata il 14/03/2008, per completamento mediante opere di finitura della costruzione dei fabbricati "A" e "B" con otto alloggi ciascuno e dei fabbricati "C" e "D" con tre e dieci alloggi facenti parte di un complesso con cinque edifici autorizzati con i Permessi di Costruire n. 181/2004 e n. 158/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7357 del 01/04/2008 per costruzione nuova recinzione e sistemazione area esterna.

L'appartamento internamente risulta ultimato ad eccezione dell'impianto idro-termosanitario (manca l'installazione di caldaia e sanitari) e di alcune finiture (pavimenti / rivestimenti di camera e bagno ed i battiscopa), come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità.

Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere ed attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.



Conformità urbanistica

Conformità urbanistica

All'attualità risulta decaduto il titolo edilizio che, come già sopra riportato, dovrà essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.

Con riferimento alla documentazione rilasciata dal Comune di VEDELAGO, a seguito della formale richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente perito estimatore, si è riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile in oggetto è difforme per i seguenti motivi allo stato autorizzato, in particolare:

- I fori finestra e porta/finestra presentano dimensioni leggermente difformi da quanto autorizzato.

Trattandosi di varianti riguardanti parti comuni condominiali, la relativa sanatoria dovrà essere sottoscritta ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

Per sanare le suddette difformità occorrerà istanza di sanatoria per un costo presunto, comprensivo di sanzioni amministrative, di € 3.000,00 più accessori.

4.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà** nella loro precedente e più ampia identificazione al catasto fabbricati, Sezione C, foglio 6, mappale 2526 sub 7-10 (soppressi e sostituiti con successive variazioni catastali, tra altri, dalle odierne unità oggetto di esecuzione mapp. 2526 sub 26-28) in forza di:

Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49493 / r.p. 26964.



Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ai sensi della Legge, art. 1117 e segg. del Codice Civile, dei titoli di provenienza e del Regolamento Condominiale con allegate Tabelle Millesimali.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio complesso condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- le servitù attive e passive esistenti e con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenuti allo stesso proprietario;
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 56801 r.p. 41046 del 11/12/2002 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 06/12/2002 rep. 2762 (convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002);
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 30239 r.p. 20112 del 23/07/2003 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 02/07/2003 rep. 3732 (integrazione e sostituzione della precedente di cui alla trascrizione del giorno 11/12/2002 ai nn. 56801/41046 convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002 e successiva deliberazione del 20/01/2003 n. 3 e del 30/06/2003 n. 120);
- servitù di parcheggio costituita con Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49494 / r.p. 26965, a carico della porzione del subalterno 6 del mappale 2526 (b.c.n.c.) e precisamente, della porzione delle tre, nelle quali il subalterno è



suddiviso, situata al vertice sud-ovest della particella stessa, ed a favore del fabbricato individuato complessivamente con le particelle 2527 e 2529 della Sezione C, foglio 6;

- trascrizione costituzione di vincolo, r.g. 17639 r.p. 14472 in data 15/07/1981, in virtù di atto notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto del 20/06/1981 rep. 62978, al fine di eseguire opere edilizie nel rispetto delle disposizioni in materia edilizia sull'unità censita in Comune di Vedelago sez. C foglio 6 mappale 769, l'allora proprietario costituiva su tale mappale e sull'unità censita in Comune di Vedelago sez. C foglio 6 mappale 767, il tutto per una superficie complessiva di mq 7.380, vincolo a non edificare altra costruzione a favore del Comune di Vedelago;
- trascrizione convenzione per concessione edilizia agevolata, r.g. 27793 r.p. 22792 in data 01/12/1981, in virtù di atto pubblico del segretario comunale di Vedelago del 24/11/1981 rep. 1809, in relazione all'ottenuta concessione ad edificare sul terreno censito in Comune di Vedelago, sez. C foglio 6 mappale 769 di mq 6.890 l'allora proprietario assumeva, tra l'altro, l'impegno di concedere al Comune di Vedelago, in ordine ad ogni proposta di cessione e/o locazione dell'immobile oggetto della convenzione, il diritto di prelazione nel rispetto delle vigenti norme in materia;
- trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di distanza), r.g. 17877 r.p. 12972 in data 04/071996, in virtù di scrittura privata notaio Lino Gallo di Cittadella del 24/06/1996 rep. 57629, con cui il proprietario del terreno in Vedelago, foglio 24, mappale 769 (ex 1273, ex 2295 unito poi al mappale 2526) costituiva a favore del proprietario del terreno ivi distinto al mappale 129, il diritto di ampliare il fabbricato sul mappale 129 ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme edilizie del Comune di Vedelago, rispetto al confine est del mappale 769 e con apertura di fori di veduta e luce anche irregolare;

4.9) **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 primo sub 26	circa mq 77
Terrazze Piano primo sub 26	circa mq 10
Garage Piano Interrato sub 28	circa mq 20

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 sub 26 PRIVO DI AGIBILITA'	Mq 77 x 1,00 =	circa mq 77
Terrazze piano primo sub 26	mq 10 x 0,25 =	circa mq 2,5
Garage piano interrato sub 28	$Mq 20 \times 0,50 =$	circa mq 10
	TOTALE arrotondato	circa mq 90

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 90



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 2020 - Semestre 2

Comune di VEDELAGO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B2"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mq 900

Valore di mercato MAX: €/mg 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mg 1.100

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.

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 Centro):

Abitazioni in stabili di 1° fascia Valore minimo €/mq 992,96 Valore medio €/mq 1.149,06 Valore massimo €/mg 1.305,16

Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo €/mq 818,84 Valore medio €/mq 947,83 Valore massimo €/mq 1.076,81

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore minimo €/mq 799,91 Valore medio €/mq 845,63 Valore massimo €/mq 891,35

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendite, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, nonché sulle compravendite avvenute nel medesimo fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di



esecuzione, 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
Appartamento trilocale piano primo con garage e ripostiglio al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 83 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 17	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	91	€ 115.000,00	Arrotondato €/mq 1.250	Atto pubblico CV rep. 3707 del 11/4/2019 notaio Artoni
Appartamento trilocale piano terra con corte esclusiva di mq 175 catastali con garage e ripostiglio al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 88 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 29	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	118	€ 120.000,00	Arrotondato €/mq 1.000	Atto pubblico CV rep. 4382 del 23/9/2019 notaio Manganiello
Appartamento trilocale piano primo con garage al piano interrato Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. mq 77 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. mq 21	Comune di Vedelago – via C. Pavese – condominio Mozart	87	€ 126.000,00	Arrotondato €/mq 1.450	Atto pubblico CV rep. 11220 del 10/11/2020 notaio Dal Maso

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 Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento trilocale al piano primo (MANCA AGIBILITA') composto da unico vano ingresso-cucina-soggiorno, camera, cameretta, piccolo ripostiglio, bagno, disimpegno con cantina e garage al piano interrato, inseriti in un fabbricato condominiale
- Superficie commerciale = circa mq 90
- Vetustà: costruzione complesso condominiale fine primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: PRIVO DI AGIBILITA' (restano da completare impianto idro-termo-sanitario con caldaia e sanitari nonchè mancano pavimenti / rivestimenti della camera e del bagno ed i battiscopa, presentare documentazione per



Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)

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

pari a mq 90 x €/mq 1.050,00 =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;
- l'unità attualmente è PRIVA DI AGIBILITA' (restano da completare impianto idrotermo-sanitario con caldaia e sanitari nonché mancano pavimenti / rivestimenti della camera e del bagno ed i battiscopa, presentare documentazione per nuova autorizzazione ed Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge;
- vi sono difformità edilizie da sanare.



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

Totale detrazioni	€ 5.000,00
Spese condominiali arretrate ultimo biennio (con vendita entro un anno)	€ 2.000,00
Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 3.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

 \in 94.500,00 - \in 5.000,00 = \in 89.500,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA..... € 89.500,00 (dicasi Euro ottantanovemilacinquecento/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 redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate 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 le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 4, evidenziate con colore giallo nelle note che seguono) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 45565 / 31267

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/12/2017, repertorio n. 11830, emesso dall'UNEP del Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```

Sezione D – Ulteriori informazioni :

<<Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze ed i frutti relativi. Si precisa, inoltre, che le p.lle 2526 sub. 7, 2526 sub. 10 e 2529 del foglio 6 sono state omesse nella nota in quanto unità immobiliari soppresse che hanno originato gli immobili di cui al presente quadro 'B' ed altri beni non più di proprietà della società debitrice; con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.>>



*** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 23/06/2020 ai nn. 18433 / 12362

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/05/2020, repertorio n. 2368,

emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```



^{*} Gli odierni mapp. 2526 sub 26 e mapp. 2526 sub 28 derivano da più variazioni catastali con la soppressione dell'originario ex mapp. 2526 sub 7 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 4911 / 1032

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV) in data 25/01/2005 rep.

113008/6704

dati: capitale € 3.000.000,00; interessi € 2.400.000,00; totale € 5.400.000,00

tasso interesse annuo 4.218%; durata 4 anni

a favore di: VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A

RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266

relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Debitore non datori di ipoteca: ESECUTATO N. 1

immobili: (sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Unità negoziale n. 1

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2295 di mq 586 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2296 di mq 446 * Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2297 di mq 510 * Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2298 di mq 485 * Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2300 di mq 505 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2301 di mq 430 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2304 di mq 140 * Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2305 di mq 25 * Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2310 di mq 62 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2315 di mq 10 Unità negoziale n. 2
```

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2303 di mq 653 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2306 di mq 535 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2307 di mq 527 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2309 di mq 721

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23/11/2007 r.p. n. 9651 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 06/07/2009 r.p. n. 4139 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 27/01/2010 r.p. n. 389 di proroga del termine;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2510 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4193 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 05/08/2011 r.p. n. 4344 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4224 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.

^{*} L'odierno ente urbano mapp. 2526 di mq 2.192 (che rappresenta l'area coperta e scoperta del complesso condominiale di cui sono parte le unità mapp. 2526 sub 26 e sub 28) deriva dalla fusione del mappale 2295 di mq 586, mappale 2296 di mq 446, mappale 2297 di mq 510, mappale 2298 di mq 485, mappale 2304 di mq 140, mappale 2305 di mq 25.



* IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 57556 / 16045

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) in data 30/11/2007

rep. 11331/3985

dati: capitale € 650.000,00; interessi € 520.000,00; totale € 1.1700.000,00

tasso interesse annuo 7.264%

a favore di: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

(creditore ipotecario) con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 3 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 4 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca)

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7 *

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2527

Unità negoziale n. 2 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

Unità negoziale n. 3 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/07/2009 r.p. n. 4140 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 21/07/2009 r.p. n. 4640 di proroga di apertura di credito;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2511 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4194 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4195 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4225 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 30/01/2018 r.p. n. 338 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 13/09/2018 r.p. n. 4015 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} Gli odierni mapp. 2526 sub 26 e mapp. 2526 sub 28 derivano da più variazioni catastali con la soppressione dell'originario ex mapp. 2526 sub 7 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 06/11/2012 ai nn. 33214 / 4816

derivante da: Sentenza di Condanna in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Castelfranco Veneto (TV) in data 21/11/2011 rep. 219/2011

dati: capitale € 22.699,38; spese € 37.300,62 totale € 60.000,00

a favore di:

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2530 ente urbano Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```

Immobili da n. 3 a n. 8 [...omissis...]

```
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 13 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. 14 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 1 (ente comune)
Imm. 15 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 2 (ente comune)
Imm. 16 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 3 (ente comune)
Imm. 17 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 4 (ente comune)
Imm. 18 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 6 (ente comune)
Imm. 19 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 29 (ente comune)
Imm. 20 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 30 (ente comune)
Imm. 21 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 31 (ente comune)
Imm. 22 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 32 (ente comune)
Imm. 23 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 33 (ente comune)
Imm. 24 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 34 (ente comune)
Imm. 25 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 35 (ente comune)
Imm. 26 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 5 (ente comune)
```



*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 14/02/2013 ai nn. 5706 / 595

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2013 rep. 59

dati: capitale € 48.562,53; interessi € 11.437,47; spese € 10.000,00; totale € 70.000,00

a favore di: <u>CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'</u>

COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV), c.f. 00274980267

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

contro: Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] Soggetto n. 3 [...omissis...]

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8

Immobili da n. 2 a n. 25 [...omissis...]

```
Imm. n. 26 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 27 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 28 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 29 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 30 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 31 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 32 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 13/09/2018 r.p. n. 4016 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;



LOTTO N. 5

PORZIONE DI SCHIERA DI TESTA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



5.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

La porzione di schiera di testa ALLO STATO GREZZO, disposta su tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato, comprensiva di scoperto pertinenziale, ubicata in via C. Pavese nel Comune di Vedelago (TV), è così censita catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VEDELAGO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 6

mapp. 2530 sub 27: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano S1-T-1-2

E CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA'

mapp. 2530 sub 34: Bene Comune non Censibile ai sub 27-28-29 Accesso Pedonale Comune - via C. Pavese piano T

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, NON corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento a seguito di variazione catastale prot. TV0096056 del 17/08/2021, autorizzata dal Giudice in data 06/08/2021, con cui il mapp. 2530 sub 8 (immobile citato nell'Atto di Pignoramento) è stato soppresso e frazionato al Catasto Fabbricati in sette unità, corrispondenti alle sette porzioni di schiera realizzate, da cui sono derivati il mapp. 2530 sub 27-28-29-30-31-32-33, oltre all'accesso pedonale mapp. 2530 sub 34 comune ai sub 27-28-29.



Variazioni Catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

L'odierno mapp. 2530 sub 27 e 34 è stato costituito per divisione in data 17/08/2021 prot. TV0096056 e deriva dalla soppressione del precedente mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

A sua volta il mapp. 2530 sub 8 è stato originato con denuncia di accatastamento in data 29/06/2007 prot. TV0315136 (Costituzione n. 2674.1/2007).

La soppressione dell'ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) ha infatti originato i sub 27-28-29-30-31-32-33-34:

- il sub 27 fa parte del Lotto n. 5 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 28 fa parte del Lotto n. 6 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 29 fa parte del Lotto n. 7 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 30 fa parte del Lotto n. 8 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 31 fa parte del Lotto n. 9 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 32 fa parte del Lotto n. 10 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 33 fa parte del Lotto n. 11 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 34 costituisce l'accesso pedonale comune ai sub 27-28-29 (dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 5-6-7).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso a schiera di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VEDELAGO (TV),

foglio 24 (corrispondente alla sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati) mappale 2530 - ente urbano di mq 2.206

che deriva dal Tipo Mappale del 27/06/2007 prot. 290639.



L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491.

Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mappale 2309 di mq 721.

Gli ex mapp. 2303-2306-2307-2309 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1255 di mq 3.445, ex 130 di mq 4828.

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

La porzione di schiera di testa mapp. 2530 sub 27 con relativo scoperto pertinenziale confina al piano terra:

- A nord con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 28 ed in minima parte con l'accesso pedonale comune mapp. 2530 sub 34 (da assegnarsi per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 5-6-7) che consente l'accesso da via Pavese;
- Ad est con mapp. 2530 sub 5 ed in minima parte con vano scale esterno comune per l'accesso al piano interrato mapp. 2530 sub 4;
- A sud con altro ente urbano mapp. 2551 ed in minima parte con vano scale esterno comune per l'accesso al piano interrato mapp. 2530 sub 4;
- Ad ovest con altro ente urbano mapp. 2527 ed in minima parte con l'accesso pedonale comune mapp. 2530 sub 34 (da assegnarsi per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 5-6-7) che consente l'accesso da via Pavese.



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Seria#: 133ce72

Fig. 5.1 – estratto mappa catastale (fuori scala): Comune di VEDELAGO fg 24, mapp. 2530 con freccia rossa è indicato il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





5.2) UBICAZIONE:

VEDELAGO (TV) – via C. Pavese

Il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a nord-est del centro abitato di Vedelago, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Albaredo, ad un paio di chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Castelfranco Veneto e Montebelluna che distano rispettivamente circa dieci e quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 53 "Postumia".

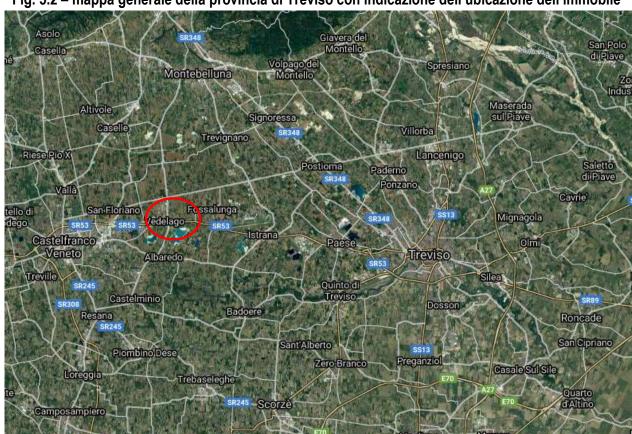


Fig. 5.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile









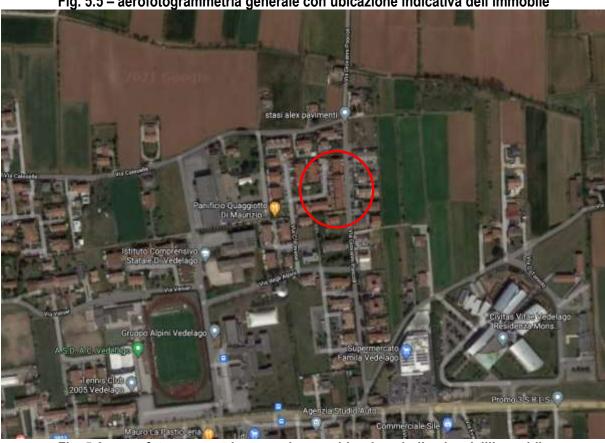
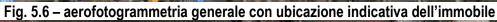


Fig. 5.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







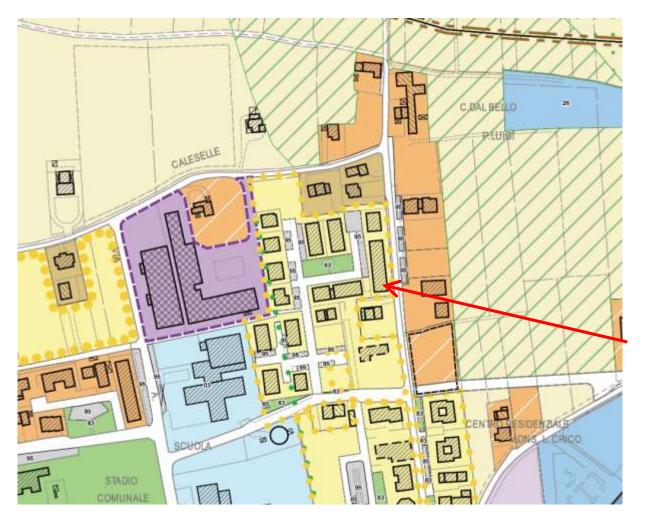
5.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Z.T.O. C2.2/3 – Zona residenziale di Espansione Estensiva (all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente)

La maggior quota parte sud del fabbricato a schiera mapp. 2530, di cui sono parte le unità in questione, ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di prelievo idropotabile.

Fig. 5.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

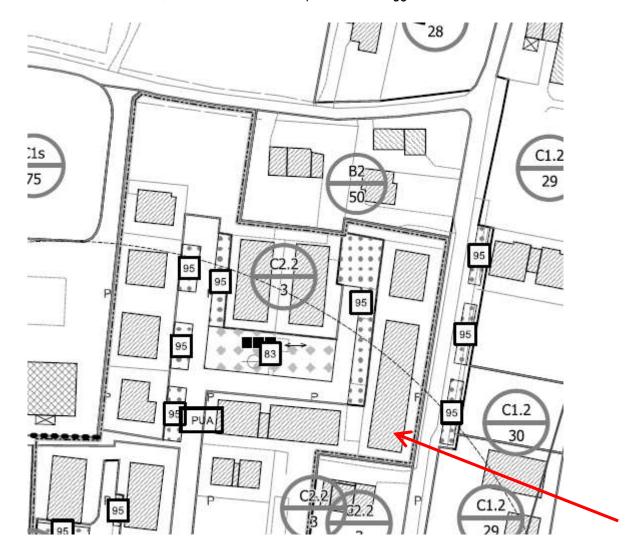




Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 5.8 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



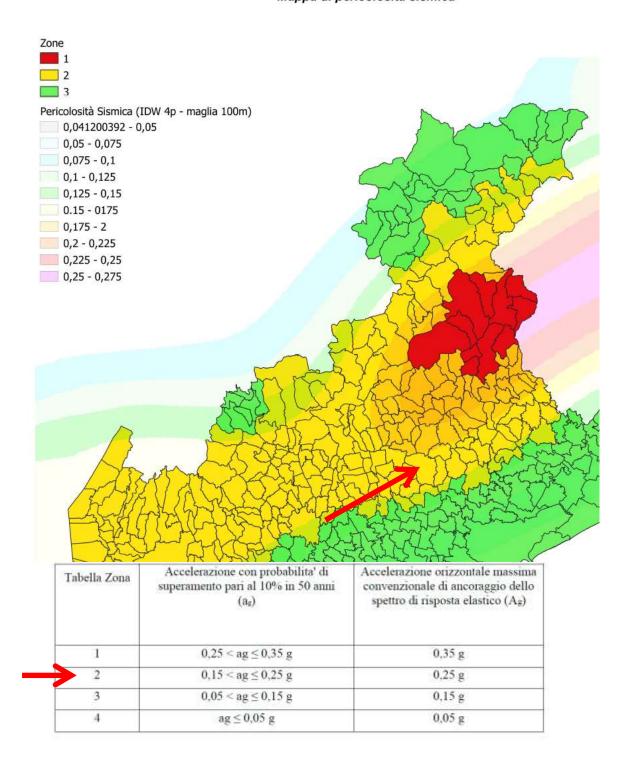


5.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

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

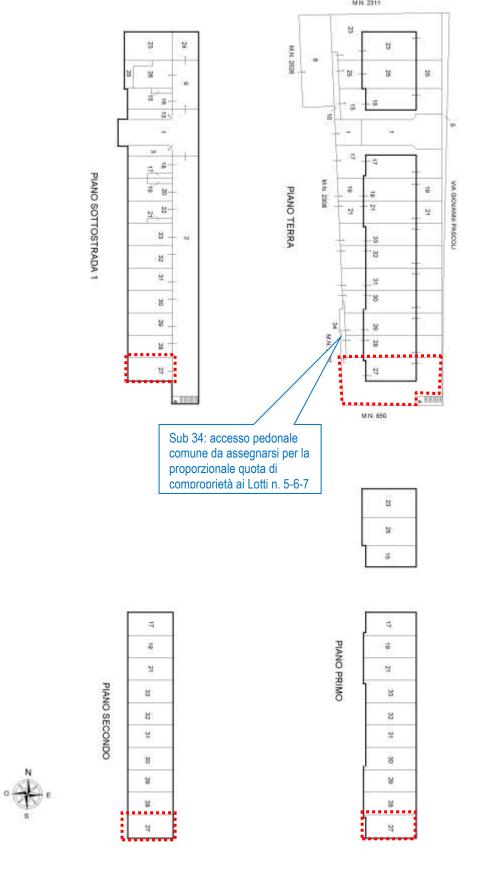
Fig. 5.9 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021 Classificazione sismica del Veneto Mappa di pericolosità sismica





5.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 5.10 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2530 Sub 27 : porzione di casa a schiera Lotto n. 5 (con tratteggio rosso) Sub 34 : accesso pedonale comune da assegnarsi per la prop. quota di compr. ai lotti n. 5-6-7





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 della **porzione di casa a schiera** non risulta depositata in banca dati catastale in quanto, essendo tutt'ora allo stato grezzo, è correttamente censita nella categoria fittizia F/3 "unità in corso di costruzione", che non prevede la presentazione della relativa planimetria catastale, ma solo la rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico (come da figura precedente).

Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ultimati i lavori di completamento, procedere all'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare con i relativi costi.

5.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 5

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO A SCHIERA:

La porzione di testa di civile abitazione oggetto di esecuzione è ALLO STATO GREZZO e fa parte di un più ampio fabbricato a schiera.

La civile abitazione a schiera si compone di tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso e spazio di manovra comune al restante fabbricato a schiera e di un altro fabbricato su corpo staccato a nord.

Il fabbricato a schiera è stato edificato nella fine del primo decennio degli anni 2000, all'interno di una più ampia lottizzazione formata da più edifici a destinazione residenziale (nella fattispecie rientra all'interno del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata "Vivaldi").

L'abitazione oggetto di esecuzione costituisce la prima porzione di schiera a partire da sud.

Come già poc'anzi citato, l'unità attualmente di trova allo stato grezzo ed è privo del Certificato di Agibilità: la struttura risulta ultimata, mentre restano da completare le finiture interne / esterne (pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, parzialmente i serramenti esterni, ecc.) e gli impianti, come meglio precisato nei successivi paragrafi (i divisori interni invece sono già stati realizzati).



Alla luce di ciò, l'immobile viene venduto allo stato attuale di grezzo e sarà onere dell'aggiudicatario ultimare l'appartamento per ottenere l'Attestazione di Agibilità, depositare l'accatastamento al catasto fabbricati, richiedere l'Autorizzazione allo scarico dei reflui civili, richiedere le forniture e gli allacci agli Enti competenti, ecc.

L'alloggio ha esposizione sui lati est, sud ed ovest. Il lato nord è contiguo con altra porzione della schiera. Lo stato autorizzato dell'immobile prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano terra: unico vano soggiorno-cucina (che comprende l'ingresso), bagno, disimpegno, loggia esterna;
- Piano primo: camera, cameretta, bagno, disimpegno, loggia e terrazza;
- Piano secondo / sottotetto : sottotetto;
- Piano interrato: garage (per un posto auto) e ripostiglio / lavanderia.

I piani terra, primo ed interrato sono collegati tra loro per il tramite di una rampa di scale interna ad uso esclusivo (mentre manca la scala a chiocciola che collega il piano primo con il sottotetto).

Accessi:

L'accesso alla civile abitazione in oggetto, che costituisce porzione di testa di una più ampia schiera edilizia, avviene da ovest dalla strada via C. Pavese.

L'accesso carrabile al piano interrato, per il tramite dello scivolo scoperto comune e dello spazio di manovra interrato comune, avviene sempre da ovest dalla strada via C. Pavese.

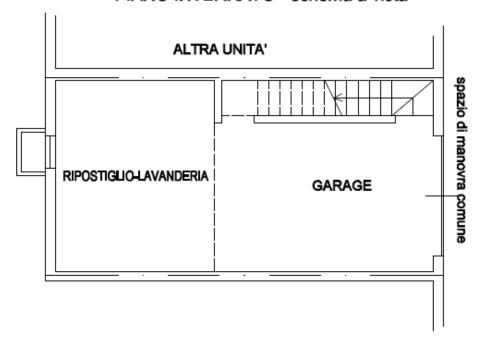
Finiture:

Come già relazionato, attualmente l'unità si trova allo stato "grezzo". Mancano i pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni (ad eccezione dei soli scuri e serramenti esterni al piano terra e primo che sono presenti), parapetti delle terrazze e scale interne, cancelli, sistemazione esterna, basculante, completamento impianto elettrico, completamento impianto idrico / termico, sanitari, prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano, ecc. e complementi vari.



Fig. 5.12 – schema a vista (fuori scala) della porzione di schiera mapp. 2530 sub 27 ALLO STATO GREZZO

PIANO INTERRATO - schema a vista



ALTRA UNITA' OGG CUCINA-SOGGIORNO BAGNO CUCINA-SOGGIORNO



PIANO PRIMO - schema a vista

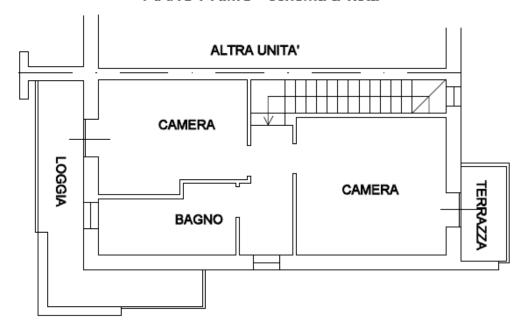










Fig. 5.13 – vista da ovest del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)

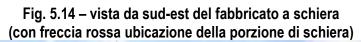








Fig. 5.15 – vista da est del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)

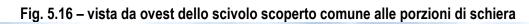








Fig. 5.17 – corsia di manovra coperta comune alle porzioni di schiera

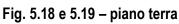






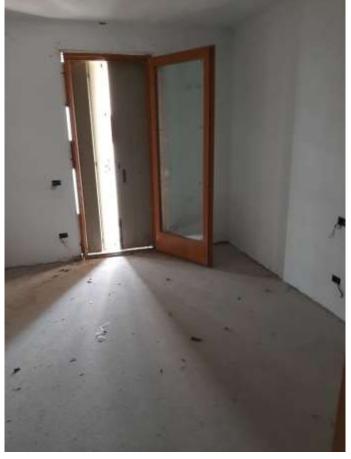


Fig. 5.20 – piano terra



Fig. 5.21 e 5.22 – piano primo







Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 5.23 e 5.24 – sottotetto e vano scale interno



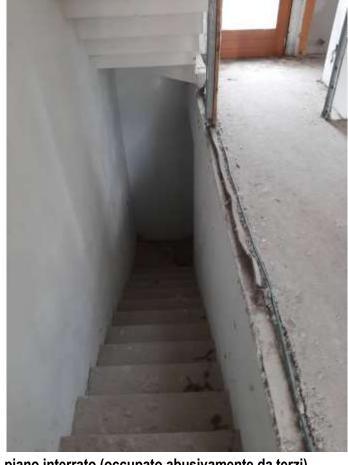


Fig. 5.25 e 5.26 – garage / ripostiglio-lavanderia piano interrato (occupato abusivamente da terzi)

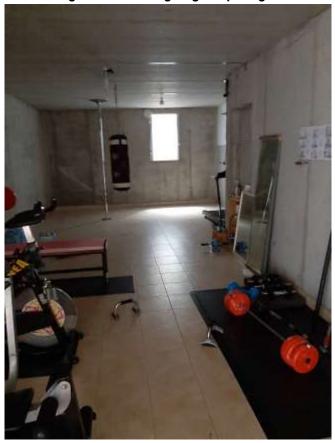








Fig. 5.27 – garage / ripostiglio-lavanderia piano interrato (occupato abusivamente da terzi)

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione costituiscono la porzione di testa di una più ampia schiera edilizia a tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso comune, la cui costruzione risale alla fine del primo decennio degli anni 2000.

Il complesso residenziale a schiera risulta completato nelle strutture, mentre per quanto riguarda le finiture e gli impianti della singola unità a schiera è tutt'ora allo stato grezzo ed è privo di Certificato di Agibilità.

La tipologia strutturale del fabbricato di cui è parte la porzione di schiera in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici a schiera costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 2000-2010). Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Comune di Vedelago in data 15/02/2008, la struttura portante è di tipo misto, costituita da pareti in c.a. al piano interrato, setti, pilastri e travi in c.a. ai piani fuori terra; il primo solaio è a lastra, il secondo solaio è di tipo "Bausta", la copertura è a struttura lignea con travi principale e travetti di tipo lamellare.



L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VEDELAGO non aveva la vigente classificazione sismica, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

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

Impianti:

Essendo l'unità allo stato grezzo, gli impianti sono stati realizzati solo parzialmente.

Infatti, l'impianto elettrico risulta quasi completato (mancano placche, punti luce, quadri di zona, ecc.), mentre per quanto riguarda l'impianto idro-termo sanitario mancano i radiatori, la caldaia, i sanitari, ecc., le prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti con rilascio delle relative dichiarazioni di conformità per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e dovrà essere richiesto il rilascio della Autorizzazione per lo scarico dei reflui civili.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, 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'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

L'unità attualmente internamente si trova allo stato grezzo.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nel primo decennio degli anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.



Stato dell'immobile:

La porzione di schiera attualmente è libera in quanto trovasi allo stato grezzo, fatta eccezione per il piano interrato che è occupato abusivamente da terzi senza titolo. L'unità attualmente non è agibile, in quanto manca il completamento delle finiture e degli impianti.

Se non eseguito dalla procedura, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la pulizia ed asporto dei materiali e rifiuti presenti internamente ed esternamente all'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.

5.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VEDELAGO, per il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 181 del 05/11/2004, prat. n. 154/2004 prot. 13358 presentata il 11/06/2004, per costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantadue alloggi;
- Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007, prat. n. 154/2004 prot. 12410 presentata il 12/06/2007, per variante in sanatoria per la costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantuno alloggi già autorizzati con il Permesso di Costruire n. 181/2004;
- Permesso di Costruire n. 55 del 01/04/2008, prat. n. 154/2004 prot. 6197 presentata il 14/03/2008, per completamento mediante opere di finitura della costruzione dei fabbricati "A" e "B" con otto alloggi ciascuno e dei fabbricati "C" e "D" con tre e dieci alloggi facenti parte di un complesso con cinque edifici autorizzati con i Permessi di Costruire n. 181/2004 e n. 158/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7357 del 01/04/2008 per costruzione nuova recinzione e sistemazione area esterna.



La casa a schiera risulta allo stato grezzo internamente, come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e pertanto a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità.

Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere ed attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.

Conformità urbanistica

All'attualità risulta decaduto il titolo edilizio che, come già sopra riportato, dovrà essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.

Vi sono alcune modifiche prospettiche ed interne che in sede di rinnovo dell'autorizzazione edilizia dovranno essere oggetto di richiesta di sanatoria con pagamento delle relative sanzioni amministrative, per un costo presunto di Euro 2.000,00 più accessori.

5.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute <u>per la quota dell'intera piena proprietà</u> nella loro precedente e più ampia identificazione al catasto fabbricati, Sezione C, foglio 6, mappale 2530 sub 8 (soppresso e sostituito con successive variazioni catastali, tra altri, dalle odierne unità oggetto di esecuzione mapp. 2530 sub 27-34) in forza di:

Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49492 / r.p. 26963.



Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ai sensi della Legge, art. 1117 e segg. del Codice Civile, dei titoli di provenienza.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio complesso residenziale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- le servitù attive e passive esistenti e con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenuti allo stesso proprietario;
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 56801 r.p. 41046 del 11/12/2002 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 06/12/2002 rep. 2762 (convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002);
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 30239 r.p. 20112 del 23/07/2003 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 02/07/2003 rep. 3732 (integrazione e sostituzione della precedente di cui alla trascrizione del giorno 11/12/2002 ai nn. 56801/41046 convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002 e successiva deliberazione del 20/01/2003 n. 3 e del 30/06/2003 n. 120).



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.

Piano Interrato		circa mq 45
Piano Terra	(compresa area rampa di scale p. S1-T-1)	circa mq 50
Loggia Piano Terra		circa mq 6
Piano Primo	(compresa area scala a chiocciola p. 1-2)	circa mq 45
Terrazze Piano Primo		circa mq 13
Piano Sottotetto		circa mq 48



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).

Piano Interrato	$Mq 45 \times 0.50 =$	circa mq 22,5	
Piano Terra	Mq 50 x 1,00 =	circa mq 50	
Loggia Piano Terra	Mq 6 x 0,33 =	circa mq 2	
Piano Primo	Mq 45 x 1,00 =	circa mq 45	
Terrazze piano primo	mq 13 x 0,25 =	circa mq 3,25	
Piano Sottotetto	mq 48 x 0,50 =	circa mq 24,0	
Incidenza scoperto esclusivo		circa mq 14	
	TOTALE arrotondato	circa mq 160	

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 160

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 2020 - Semestre 2

Comune di VEDELAGO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B2"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mg 900

Valore di mercato MAX: €/mq 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.100

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.



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 Centro):

Abitazioni in stabili di 1° fascia Valore minimo €/mq 992,96 Valore medio €/mq 1.149,06 Valore massimo €/mq 1.305,16

Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo €/mq 818,84 Valore medio €/mq 947,83 Valore massimo €/mq 1.076,81

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore minimo €/mq 799,91 Valore medio €/mq 845,63 Valore massimo €/mq 891,35

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendite, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, nonché sulle compravendite avvenute nel medesimo fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, 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
Abitazione con autorimessa p. S1- T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. Cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. Tot. mq 43	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 200.000,00	Arrotondato €/mq 1.290	Atto pubblico CV rep. 16478 del 27/2/2018 notaio Dominijanni
Abitazione con autorimessa p. S1- T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. tot. mq 42	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 172.000,00	Arrotondato €/mq 1.100	Atto pubblico CV rep. 212578 del 22/09/2017 notaio Forte



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 Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: porzione di testa di schiera su tre piani fuori terra (compreso sottotetto) con autorimessa e ripostiglio/lavanderia al piano interrato ALLO STATO GREZZO internamente e con scoperto esclusivo pertinenziale
- Superficie commerciale = circa mq 160
- Vetustà: costruzione fabbricato a schiera fine primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: GREZZO interno (restano da completare finiture interne/esterne ed impianti, presentare documentazione per nuova autorizzazione edilizia ed Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)

ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di ℓ /mq 660,00 che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a mq 160 x ℓ /mq 660,00 =arrotondato...... ℓ 105.600,00



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 <u>l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;</u>
- l'unità attualmente si trova internamente allo stato GREZZO (restano da completare finiture interne / esterne ed impianti, presentare documentazione per Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese per la pulizia e l'asporto del materiale e rifiuti presenti nell'unità;
- vi sono difformità edilizie da sanare.

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

Totale detrazion	,
Stato di possesso	€ 2.000,00
Sanatoria difformità edilizie	€ 2.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni = € 105.600,00 - € 4.000,00 = € 101.600,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA...... € 101.600,00 (dicasi Euro centounomilaseicento/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 redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate 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 le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 5, evidenziate con colore giallo nelle note che seguono) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 45565 / 31267

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/12/2017, repertorio n.

11830, emesso dall'UNEP del Tribunale di Treviso

a favore di: FLAMINIA SPV S.R.L.

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *
```

Sezione D – Ulteriori informazioni :

<<Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze ed i frutti relativi. Si precisa, inoltre, che le p.lle 2526 sub. 7, 2526 sub. 10 e 2529 del foglio 6 sono state omesse nella nota in quanto unità immobiliari soppresse che hanno originato gli immobili di cui al presente quadro 'B' ed altri beni non più di proprietà della società debitrice; con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.>>

^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>27</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).



*** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 23/06/2020 ai nn. 18433 / 12362

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/05/2020, repertorio n. 2368,

emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7
Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10
Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37
Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45
Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48
Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
**
```

Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529

* Gli odierni mapp. 2530 sub <u>27</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più

ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).



***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 4911 / 1032

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV) in data 25/01/2005 rep.

113008/6704

dati: capitale € 3.000.000,00; interessi € 2.400.000,00; totale € 5.400.000,00

tasso interesse annuo 4.218%; durata 4 anni

a favore di: VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A

RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266

relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Debitore non datori di ipoteca: ESECUTATO N. 1

immobili: (sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Unità negoziale n. 1

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2295 di mq 586 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2296 di mq 446 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2297 di mq 510 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2298 di mq 485 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2300 di mq 505 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2301 di mq 430 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2304 di mq 140 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2305 di mq 25 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2310 di mq 62 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2315 di mq 10 Unità negoziale n. 2
```

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2303 di mq 653 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2306 di mq 535 * Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2307 di mq 527 * Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2309 di mq 721 *
```

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23/11/2007 r.p. n. 9651 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 06/07/2009 r.p. n. 4139 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 27/01/2010 r.p. n. 389 di proroga del termine;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2510 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4193 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 05/08/2011 r.p. n. 4344 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4224 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.

^{*} L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 (che rappresenta l'area coperta e scoperta del fabbricato a schiera di cui sono parte le unità mapp. 2530 sub <u>27</u> e sub <u>34</u>) deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491. Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mapp. 2309 di mq 721.



❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 57556 / 16045

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) in data 30/11/2007

rep. 11331/3985

dati: capitale € 650.000,00; interessi € 520.000,00; totale € 1.1700.000,00

tasso interesse annuo 7.264%

a favore di: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

(creditore ipotecario) con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 3 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 4 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca)

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2527

Unità negoziale n. 2 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

Unità negoziale n. 3 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/07/2009 r.p. n. 4140 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 21/07/2009 r.p. n. 4640 di proroga di apertura di credito;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2511 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4194 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4195 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4225 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 30/01/2018 r.p. n. 338 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 13/09/2018 r.p. n. 4015 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>27</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 06/11/2012 ai nn. 33214 / 4816

derivante da: Sentenza di Condanna in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Castelfranco Veneto (TV) in data 21/11/2011 rep. 219/2011

dati: capitale € 22.699,38; spese € 37.300,62 totale € 60.000,00

a favore di:

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2530 ente urbano Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Immobili da n. 3 a n. 8 [...omissis...]

```
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 13 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. 14 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 1 (ente comune)
Imm. 15 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 2 (ente comune)
Imm. 16 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 3 (ente comune)
Imm. 17 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 4 (ente comune)
Imm. 18 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 6 (ente comune)
Imm. 19 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 29 (ente comune)
Imm. 20 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 30 (ente comune)
Imm. 21 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 31 (ente comune)
Imm. 22 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 32 (ente comune)
Imm. 23 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 33 (ente comune)
Imm. 24 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 34 (ente comune)
Imm. 25 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 35 (ente comune)
Imm. 26 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 5 (ente comune)
```



^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>27</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 14/02/2013 ai nn. 5706 / 595

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2013 rep. 59

dati: capitale € 48.562,53; interessi € 11.437,47; spese € 10.000,00; totale € 70.000,00

a favore di: <u>CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'</u>

COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV), c.f. 00274980267

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

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1**

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] Soggetto n. 3 [...omissis...]

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – **mapp. 2530 sub 8** *

Immobili da n. 2 a n. 25 [...omissis...]

```
Imm. n. 26 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 27 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 28 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 29 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 30 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 31 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 32 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2526 sub 52
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13/09/2018 r.p. n. 4016 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;



^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>27</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

LOTTO N. 6

PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



6.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

La porzione di schiera intermedia ALLO STATO GREZZO, disposta su tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato, comprensiva di scoperto pertinenziale, ubicata in via C. Pavese nel Comune di Vedelago (TV), è così censita catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VEDELAGO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 6

mapp. 2530 sub 28: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano S1-T-1-2

E CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA'

<u>mapp.</u> 2530 sub 34: Bene Comune non Censibile ai sub 27-28-29 Accesso Pedonale Comune - via C. Pavese piano T

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, NON corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento a seguito di variazione catastale prot. TV0096056 del 17/08/2021, autorizzata dal Giudice in data 06/08/2021, con cui il mapp. 2530 sub 8 (immobile citato nell'Atto di Pignoramento) è stato soppresso e frazionato al Catasto Fabbricati in sette unità, corrispondenti alle sette porzioni di schiera realizzate, da cui sono derivati il mapp. 2530 sub 27-28-29-30-31-32-33, oltre all'accesso pedonale mapp. 2530 sub 34 comune ai sub 27-28-29.



Variazioni Catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

L'odierno <u>mapp. 2530 sub 28 e 34</u> sono stati costituiti per divisione in data 17/08/2021 prot. TV0096056 e deriva dalla soppressione del precedente mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

A sua volta il mapp. 2530 sub 8 è stato originato con denuncia di accatastamento in data 29/06/2007 prot. TV0315136 (Costituzione n. 2674.1/2007).

La soppressione dell'ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) ha infatti originato i sub 27-28-29-30-31-32-33-34:

- il sub 27 fa parte del Lotto n. 5 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 28 fa parte del Lotto n. 6 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 29 fa parte del Lotto n. 7 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 30 fa parte del Lotto n. 8 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 31 fa parte del Lotto n. 9 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 32 fa parte del Lotto n. 10 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 33 fa parte del Lotto n. 11 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 34 costituisce l'accesso pedonale comune ai sub 27-28-29 (dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 5-6-7).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso a schiera di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VEDELAGO (TV),

foglio 24 (corrispondente alla sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati) mappale 2530 - ente urbano di mq 2.206

che deriva dal Tipo Mappale del 27/06/2007 prot. 290639.



L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491.

Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mappale 2309 di mq 721.

Gli ex mapp. 2303-2306-2307-2309 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1255 di mq 3.445, ex 130 di mq 4828.

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

La porzione di schiera intermedia mapp. 2530 sub 28 con relativo scoperto pertinenziale confina al piano terra:

- A nord con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 29;
- Ad est con mapp. 2530 sub 5;
- A sud con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 27;
- Ad ovest con l'accesso pedonale comune mapp. 2530 sub 34 (da assegnarsi per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 5-6-7) che consente l'accesso da via Pavese.



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 6.1 – estratto mappa catastale (fuori scala): Comune di VEDELAGO fg 24, mapp. 2530 con freccia rossa è indicato il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





6.2) UBICAZIONE:

VEDELAGO (TV) – via C. Pavese

Il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a nord-est del centro abitato di Vedelago, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Albaredo, ad un paio di chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Castelfranco Veneto e Montebelluna che distano rispettivamente circa dieci e quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 53 "Postumia".

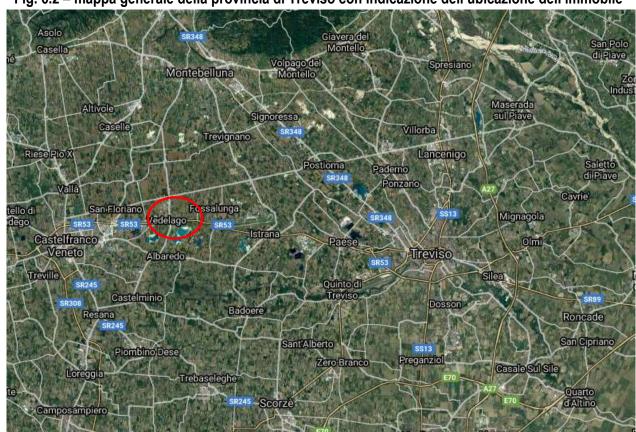


Fig. 6.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



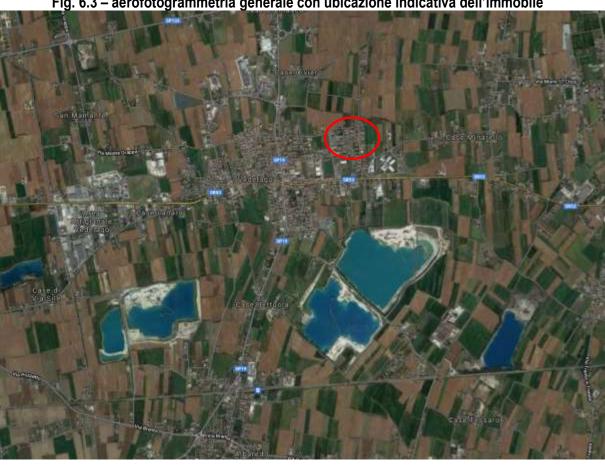
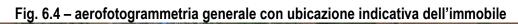


Fig. 6.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







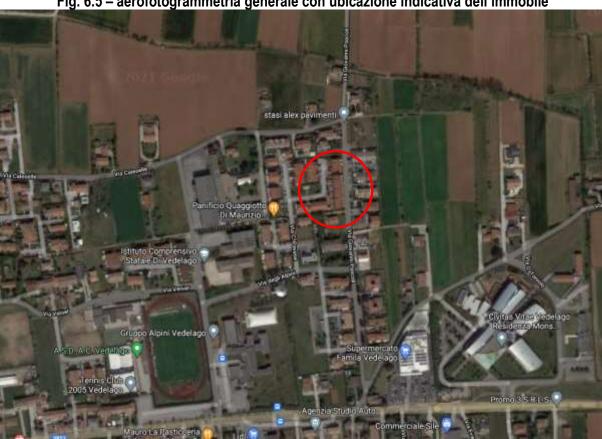
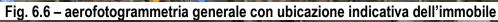


Fig. 6.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







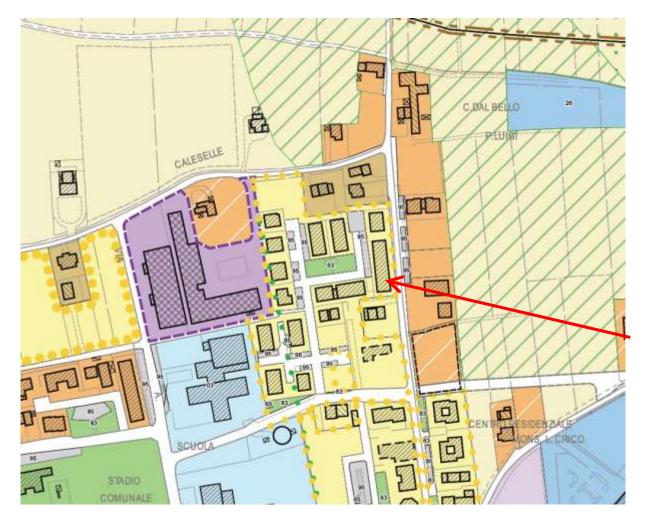
6.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Z.T.O. C2.2/3 – Zona residenziale di Espansione Estensiva (all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente)

La maggior quota parte sud del fabbricato a schiera mapp. 2530, di cui sono parte le unità in questione, ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di prelievo idropotabile.

Fig. 6.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

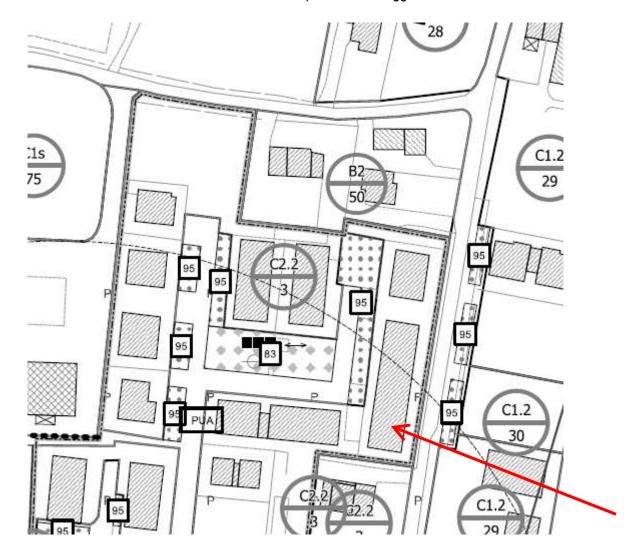




Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 6.8 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



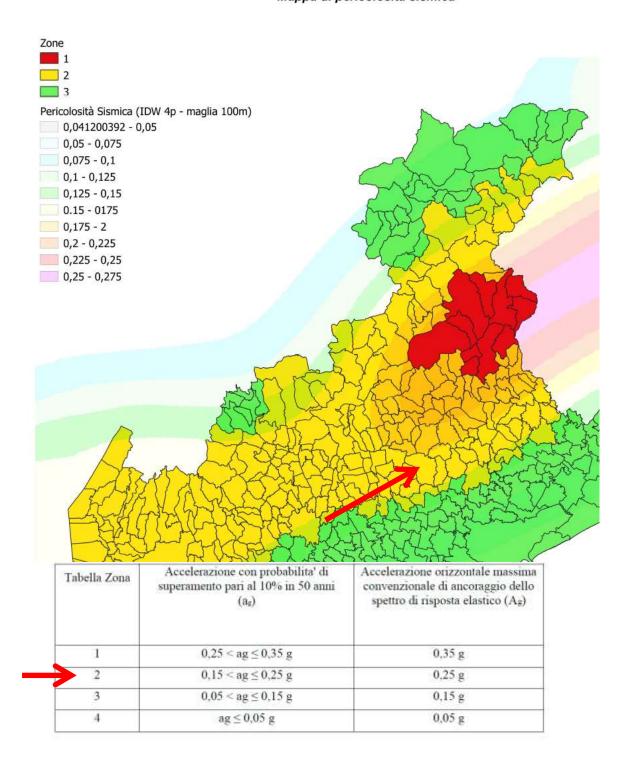


6.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

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

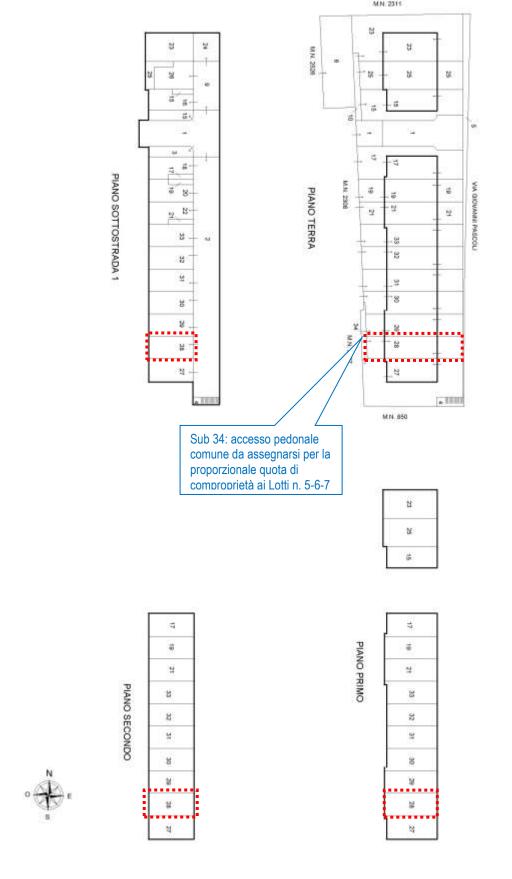
Fig. 6.9 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021 Classificazione sismica del Veneto Mappa di pericolosità sismica





6.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 6.10 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2530 Sub 28 : porzione di casa a schiera Lotto n. 6 (con tratteggio rosso) Sub 34 : accesso pedonale comune da assegnarsi per la prop. quota di compr. ai lotti n. 5-6-7





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 della **porzione di casa a schiera** non risulta depositata in banca dati catastale in quanto, essendo tutt'ora allo stato grezzo, è correttamente censita nella categoria fittizia F/3 "unità in corso di costruzione", che non prevede la presentazione della relativa planimetria catastale, ma solo la rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico (come da figura precedente).

Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ultimati i lavori di completamento, procedere all'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare con i relativi costi.

6.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 6

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO A SCHIERA:

La porzione intermedia di civile abitazione oggetto di esecuzione è ALLO STATO GREZZO e fa parte di un più ampio fabbricato a schiera.

La civile abitazione a schiera si compone di tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso e spazio di manovra comune al restante fabbricato a schiera e di un altro fabbricato su corpo staccato a nord.

Il fabbricato a schiera è stato edificato nella fine del primo decennio degli anni 2000, all'interno di una più ampia lottizzazione formata da più edifici a destinazione residenziale (nella fattispecie rientra all'interno del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata "Vivaldi").

L'abitazione oggetto di esecuzione costituisce la seconda porzione di schiera a partire da sud. Come già poc'anzi citato, l'unità attualmente di trova allo stato grezzo ed è privo del Certificato di Agibilità: la struttura risulta ultimata, mentre restano da completare le finiture interne / esterne (pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, ecc.) e gli impianti, come meglio precisato nei successivi paragrafi (i divisori interni invece sono già stati realizzati).



Alla luce di ciò, l'immobile viene venduto allo stato attuale di grezzo e sarà onere dell'aggiudicatario ultimare l'appartamento per ottenere l'Attestazione di Agibilità, depositare l'accatastamento al catasto fabbricati, richiedere l'Autorizzazione allo scarico dei reflui civili, richiedere le forniture e gli allacci agli Enti competenti, ecc.

L'alloggio ha esposizione sui lati est ed ovest. I lati nord e sud sono contigui con altre porzioni della schiera. Lo stato autorizzato dell'immobile prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano terra: unico vano soggiorno-cucina (che comprende l'ingresso), bagno, disimpegno, loggia esterna;
- Piano primo: camera, cameretta, bagno, disimpegno, loggia e terrazza;
- Piano secondo / sottotetto : sottotetto;
- Piano interrato: garage (per un posto auto) e ripostiglio / lavanderia.

I piani terra, primo ed interrato sono collegati tra loro per il tramite di una rampa di scale interna ad uso esclusivo (mentre manca la scala a chiocciola che collega il piano primo con il sottotetto).

Accessi:

L'accesso alla civile abitazione in oggetto, che costituisce porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia, avviene da ovest dalla strada via C. Pavese.

L'accesso carrabile al piano interrato, per il tramite dello scivolo scoperto comune e dello spazio di manovra interrato comune, avviene sempre da ovest dalla strada via C. Pavese.

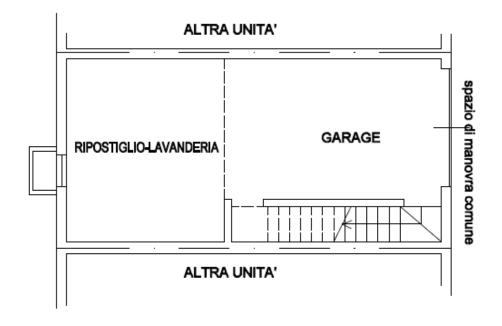
Finiture:

Come già relazionato, attualmente l'unità si trova allo stato "grezzo". Mancano i pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, parapetti delle terrazze e scale interne, cancelli, sistemazione esterna, basculante, completamento impianto elettrico, completamento impianto idrico / termico, sanitari, prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano, ecc. e complementi vari.



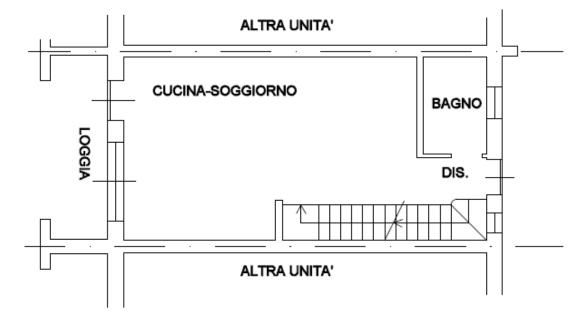
Fig. 6.12 – schema a vista (fuori scala) della porzione di schiera mapp. 2530 sub 28 ALLO STATO GREZZO

PIANO INTERRATO - schema a vista



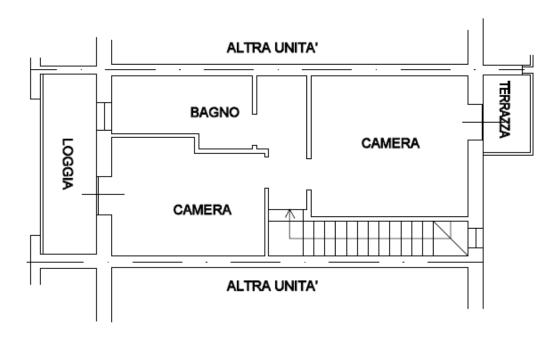
PIANO TERRA - schema a vista







PIANO PRIMO - schema a vista





PIANO SOTTOTETTO - schema a vista

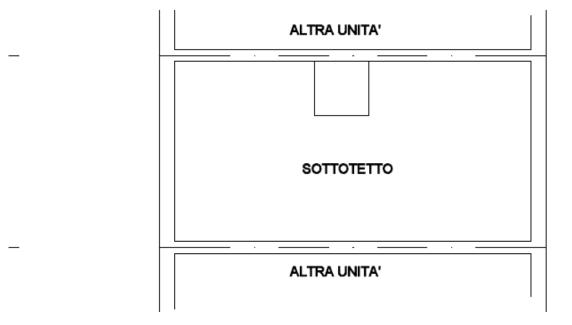






Fig. 6.13 – vista da ovest del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)

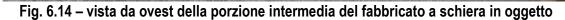








Fig. 6.15 – vista da sud-est del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)

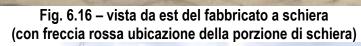








Fig. 6.17 – vista da ovest dello scivolo scoperto comune alle porzioni di schiera







Fig. 6.19 – piano terra



Fig. 6.20 – piano terra





GANG

Fig. 6.21 – bagno piano terra







Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 6.23 – piano primo



Fig. 6.24 – vano scale interno



Fig. 6.25 – garage / ripostiglio-lavanderia p. interrato





Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione costituiscono la porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia a tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso comune, la cui costruzione risale alla fine del primo decennio degli anni 2000.

Il complesso residenziale a schiera risulta completato nelle strutture, mentre per quanto riguarda le finiture e gli impianti della singola unità a schiera è tutt'ora allo stato grezzo ed è privo di Certificato di Agibilità.

La tipologia strutturale del fabbricato di cui è parte la porzione di schiera in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici a schiera costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 2000-2010). Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Comune di Vedelago in data 15/02/2008, la struttura portante è di tipo misto, costituita da pareti in c.a. al piano interrato, setti, pilastri e travi in c.a. ai piani fuori terra; il primo solaio è a lastra, il secondo solaio è di tipo "Bausta", la copertura è a struttura lignea con travi principale e travetti di tipo lamellare.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VEDELAGO non aveva la vigente classificazione sismica, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

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

Impianti:

Essendo l'unità allo stato grezzo, gli impianti sono stati realizzati solo parzialmente.

Infatti, l'impianto elettrico risulta quasi completato (mancano placche, punti luce, quadri di zona, ecc.), mentre per quanto riguarda l'impianto idro-termo sanitario mancano i radiatori, la caldaia, i sanitari, ecc., le prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti con rilascio delle relative dichiarazioni di conformità per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e dovrà essere richiesto il rilascio della Autorizzazione per lo scarico dei reflui civili.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di



sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, 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'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

L'unità attualmente internamente si trova allo stato grezzo.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nel primo decennio degli anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.

Stato dell'immobile:

La porzione di schiera attualmente è libera in quanto trovasi allo stato grezzo.

L'unità attualmente non è agibile, in quanto manca il completamento delle finiture e degli impianti.

Se non eseguito dalla procedura, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la pulizia ed asporto dei materiali e rifiuti presenti internamente ed esternamente all'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.



6.7) <u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA</u>

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VEDELAGO, per il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 181 del 05/11/2004, prat. n. 154/2004 prot. 13358 presentata il 11/06/2004, per costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantadue alloggi;
- Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007, prat. n. 154/2004 prot. 12410 presentata il 12/06/2007, per variante in sanatoria per la costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantuno alloggi già autorizzati con il Permesso di Costruire n. 181/2004;
- Permesso di Costruire n. 55 del 01/04/2008, prat. n. 154/2004 prot. 6197 presentata il 14/03/2008, per completamento mediante opere di finitura della costruzione dei fabbricati "A" e "B" con otto alloggi ciascuno e dei fabbricati "C" e "D" con tre e dieci alloggi facenti parte di un complesso con cinque edifici autorizzati con i Permessi di Costruire n. 181/2004 e n. 158/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7357 del 01/04/2008 per costruzione nuova recinzione e sistemazione area esterna.

La casa a schiera risulta allo stato grezzo internamente, come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e pertanto a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità. Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere ed attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.

Conformità urbanistica

All'attualità risulta decaduto il titolo edilizio che, come già sopra riportato, dovrà essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.

Vi sono alcune modifiche prospettiche ed interne che in sede di rinnovo dell'autorizzazione edilizia dovranno essere oggetto di richiesta di sanatoria con pagamento delle relative sanzioni amministrative, per un costo presunto di Euro 2.000,00 più accessori.



6.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute <u>per la quota dell'intera piena proprietà</u> nella loro precedente e più ampia identificazione al catasto fabbricati, Sezione C, foglio 6, mappale 2530 sub 8 (soppresso e sostituito con successive variazioni catastali, tra altri, dalle odierne unità oggetto di esecuzione mapp. 2530 sub 28-34) in forza di:

Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49492 / r.p. 26963.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ai sensi della Legge, art. 1117 e segg. del Codice Civile, dei titoli di provenienza.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio complesso residenziale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);



- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- le servitù attive e passive esistenti e con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenuti allo stesso proprietario;
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 56801 r.p. 41046 del 11/12/2002 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 06/12/2002 rep. 2762 (convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002);
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 30239 r.p. 20112 del 23/07/2003 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 02/07/2003 rep. 3732 (integrazione e sostituzione della precedente di cui alla trascrizione del giorno 11/12/2002 ai nn. 56801/41046 convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002 e successiva deliberazione del 20/01/2003 n. 3 e del 30/06/2003 n. 120).

6.9) 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.

Piano Interrato		circa mq 45
Piano Terra	(compresa area rampa di scale p. S1-T-1)	circa mq 50
Loggia Piano Terra		circa mq 6
Piano Primo	(compresa area scala a chiocciola p. 1-2)	circa mq 45
Terrazze Piano Primo		circa mq 9
Piano Sottotetto		circa mq 48

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).

	TOTALE arrotondato	circa mq 150
Incidenza scoperto esclusivo		circa mq 5
Piano Sottotetto	mq 48 x 0,50 =	circa mq 24
Terrazze piano primo	$mq 9 \times 0.25 =$	circa mq 2,25
Piano Primo	$Mq 45 \times 1,00 =$	circa mq 45
Loggia Piano Terra	Mq 6 x $0.33 =$	circa mq 2
Piano Terra	Mq 50 x 1,00 =	circa mq 50
Piano Interrato	Mq 45 x $0,50 =$	circa mq 22,5

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 150



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 2020 - Semestre 2

Comune di VEDELAGO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B2"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mq 900

Valore di mercato MAX: €/mg 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mg 1.100

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.

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 Centro):

Abitazioni in stabili di 1° fascia Valore minimo €/mq 992,96 Valore medio €/mq 1.149,06 Valore massimo €/mg 1.305,16

Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo €/mq 818,84 Valore medio €/mq 947,83 Valore massimo €/mq 1.076,81

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore minimo €/mq 799,91 Valore medio €/mq 845,63 Valore massimo €/mq 891,35



Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendite, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, nonché sulle compravendite avvenute nel medesimo fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, 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
Abitazione con autorimessa p. S1-T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. Cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. Tot. mq 43	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 200.000,00	Arrotondato €/mq 1.290	Atto pubblico CV rep. 16478 del 27/2/2018 notaio Dominijanni
Abitazione con autorimessa p. S1- T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. tot. mq 42	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 172.000,00	Arrotondato €/mq 1.100	Atto pubblico CV rep. 212578 del 22/09/2017 notaio Forte

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 Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: porzione intermedia di schiera su tre piani fuori terra (compreso sottotetto) con autorimessa e ripostiglio/lavanderia al piano interrato ALLO STATO GREZZO internamente e con scoperto esclusivo pertinenziale
- Superficie commerciale = circa mq 150
- Vetustà: costruzione fabbricato a schiera fine primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: GREZZO interno (restano da completare finiture interne/esterne ed impianti, presentare documentazione per nuova autorizzazione edilizia ed Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)



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;
- l'unità attualmente si trova internamente allo stato GREZZO (restano da completare finiture interne / esterne ed impianti, presentare documentazione per Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese per la pulizia e l'asporto del materiale e rifiuti presenti nell'unità;
- vi sono difformità edilizie da sanare.



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

Sanatoria difformità edilizie		€ 2.000,00
Stato di possesso		€ 2.000,00
	Totale detrazioni	€ 4.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni = € 86.250,00 - € 4.000,00 = € 82.250,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA...... € 82.250,00 (dicasi Euro ottantaduemiladuecentocinquanta/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.



6.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate 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 le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 6, evidenziate con colore giallo nelle note che seguono) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 45565 / 31267

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/12/2017, repertorio n.

11830, emesso dall'UNEP del Tribunale di Treviso

a favore di: FLAMINIA SPV S.R.L.

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *
```

Sezione D – Ulteriori informazioni :

<<Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze ed i frutti relativi. Si precisa, inoltre, che le p.lle 2526 sub. 7, 2526 sub. 10 e 2529 del foglio 6 sono state omesse nella nota in quanto unità immobiliari soppresse che hanno originato gli immobili di cui al presente quadro 'B' ed altri beni non più di proprietà della società debitrice; con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.>>

^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>28</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).



*** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 23/06/2020 ai nn. 18433 / 12362

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/05/2020, repertorio n. 2368,

emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```



^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>28</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 4911 / 1032

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV) in data 25/01/2005 rep.

113008/6704

dati: capitale € 3.000.000,00; interessi € 2.400.000,00; totale € 5.400.000,00

tasso interesse annuo 4.218%; durata 4 anni

a favore di: VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A

RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266

relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Debitore non datori di ipoteca: ESECUTATO N. 1

immobili: (sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Unità negoziale n. 1

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2295 di mq 586 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2296 di mq 446 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2297 di mq 510 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2298 di mq 485 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2300 di mq 505 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2301 di mq 430 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2304 di mq 140 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2305 di mq 25 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2310 di mq 62 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2315 di mq 10 Unità negoziale n. 2
```

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2303 di mq 653 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2306 di mq 535 * Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2307 di mq 527 * Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2309 di mq 721 *
```

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23/11/2007 r.p. n. 9651 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 06/07/2009 r.p. n. 4139 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 27/01/2010 r.p. n. 389 di proroga del termine;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2510 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4193 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 05/08/2011 r.p. n. 4344 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4224 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.

^{*} L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 (che rappresenta l'area coperta e scoperta del fabbricato a schiera di cui sono parte le unità mapp. 2530 sub <u>28</u> e sub <u>34</u>) deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491. Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mapp. 2309 di mq 721.



* IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 57556 / 16045

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) in data 30/11/2007

rep. 11331/3985

dati: capitale € 650.000,00; interessi € 520.000,00; totale € 1.1700.000,00

tasso interesse annuo 7.264%

a favore di: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

(creditore ipotecario) con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 3 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 4 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca)

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2527

Unità negoziale n. 2 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

Unità negoziale n. 3 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/07/2009 r.p. n. 4140 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 21/07/2009 r.p. n. 4640 di proroga di apertura di credito;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2511 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4194 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4195 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4225 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 30/01/2018 r.p. n. 338 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 13/09/2018 r.p. n. 4015 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>28</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 06/11/2012 ai nn. 33214 / 4816

derivante da: Sentenza di Condanna in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Castelfranco Veneto (TV) in data 21/11/2011 rep. 219/2011

dati: capitale € 22.699,38; spese € 37.300,62 totale € 60.000,00

a favore di:

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2530 ente urbano Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Immobili da n. 3 a n. 8 [...omissis...]

```
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 13 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. 14 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 1 (ente comune)
Imm. 15 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 2 (ente comune)
Imm. 16 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 3 (ente comune)
Imm. 17 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 4 (ente comune)
Imm. 18 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 6 (ente comune)
Imm. 19 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 29 (ente comune)
Imm. 20 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 30 (ente comune)
Imm. 21 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 31 (ente comune)
Imm. 22 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 32 (ente comune)
Imm. 23 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 33 (ente comune)
Imm. 24 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 34 (ente comune)
Imm. 25 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 35 (ente comune)
Imm. 26 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 5 (ente comune)
```



^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>28</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 14/02/2013 ai nn. 5706 / 595

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2013 rep. 59

dati: capitale € 48.562,53; interessi € 11.437,47; spese € 10.000,00; totale € 70.000,00

a favore di: <u>CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'</u>

COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV), c.f. 00274980267

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

contro: Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] Soggetto n. 3 [...omissis...]

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – **mapp. 2530 sub 8** *

Immobili da n. 2 a n. 25 [...omissis...]

```
Imm. n. 26 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 27 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 28 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 29 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 30 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 31 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 32 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13/09/2018 r.p. n. 4016 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;

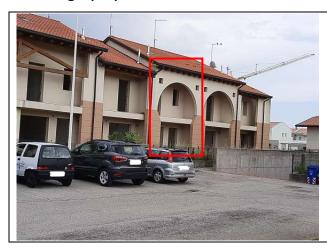


^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>28</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

LOTTO N. 7

PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



7.1) <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

La porzione di schiera intermedia ALLO STATO GREZZO, disposta su tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato, comprensiva di scoperto pertinenziale, ubicata in via C. Pavese nel Comune di Vedelago (TV), è così censita catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VEDELAGO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 6

mapp. 2530 sub 29: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano S1-T-1-2

E CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA'

<u>mapp.</u> 2530 sub 34: Bene Comune non Censibile ai sub 27-28-29 Accesso Pedonale Comune - via C. Pavese piano T

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, NON corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento a seguito di variazione catastale prot. TV0096056 del 17/08/2021, autorizzata dal Giudice in data 06/08/2021, con cui il mapp. 2530 sub 8 (immobile citato nell'Atto di Pignoramento) è stato soppresso e frazionato al Catasto Fabbricati in sette unità, corrispondenti alle sette porzioni di schiera realizzate, da cui sono derivati il mapp. 2530 sub 27-28-29-30-31-32-33, oltre all'accesso pedonale mapp. 2530 sub 34 comune ai sub 27-28-29.



Variazioni Catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

L'odierno mapp. 2530 sub 29 e 34 sono stati costituiti per divisione in data 17/08/2021 prot. TV0096056 e deriva dalla soppressione del precedente mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

A sua volta il mapp. 2530 sub 8 è stato originato con denuncia di accatastamento in data 29/06/2007 prot. TV0315136 (Costituzione n. 2674.1/2007).

La soppressione dell'ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) ha infatti originato i sub 27-28-29-30-31-32-33-34:

- il sub 27 fa parte del Lotto n. 5 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 28 fa parte del Lotto n. 6 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 29 fa parte del Lotto n. 7 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 30 fa parte del Lotto n. 8 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 31 fa parte del Lotto n. 9 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 32 fa parte del Lotto n. 10 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 33 fa parte del Lotto n. 11 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 34 costituisce l'accesso pedonale comune ai sub 27-28-29 (dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 5-6-7).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso a schiera di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VEDELAGO (TV),

foglio 24 (corrispondente alla sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati) mappale 2530 - ente urbano di mq 2.206

che deriva dal Tipo Mappale del 27/06/2007 prot. 290639.



L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491.

Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mappale 2309 di mq 721.

Gli ex mapp. 2303-2306-2307-2309 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1255 di mq 3.445, ex 130 di mq 4828.

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

La porzione di schiera intermedia mapp. 2530 sub 29 con relativo scoperto pertinenziale confina al piano terra:

- A nord con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 30;
- Ad est con mapp. 2530 sub 5;
- A sud con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 28;
- Ad ovest con l'accesso pedonale comune mapp. 2530 sub 34 (da assegnarsi per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 5-6-7) che consente l'accesso da via Pavese.



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 7.1 – estratto mappa catastale (fuori scala): Comune di VEDELAGO fg 24, mapp. 2530 con freccia rossa è indicato il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





7.2) UBICAZIONE:

VEDELAGO (TV) - via C. Pavese

Il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a nord-est del centro abitato di Vedelago, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Albaredo, ad un paio di chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Castelfranco Veneto e Montebelluna che distano rispettivamente circa dieci e quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 53 "Postumia".





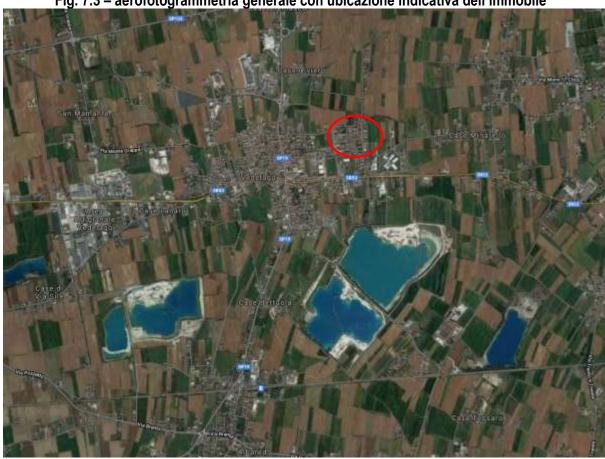
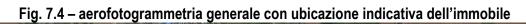


Fig. 7.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







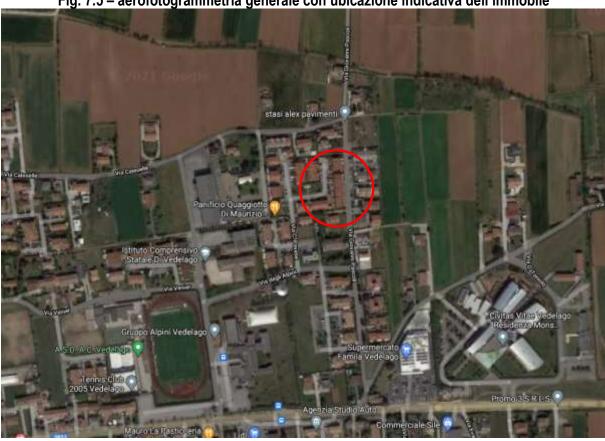
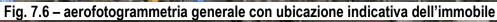


Fig. 7.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







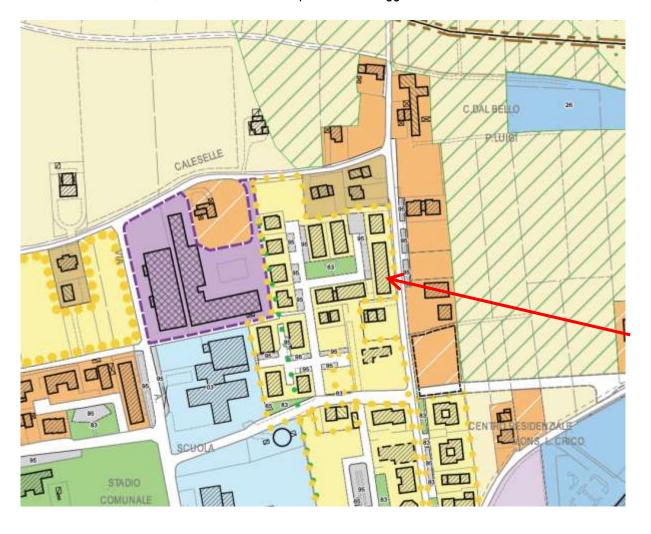
7.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Z.T.O. C2.2/3 – Zona residenziale di Espansione Estensiva (all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente)

La maggior quota parte sud del fabbricato a schiera mapp. 2530, di cui sono parte le unità in questione, ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di prelievo idropotabile.

Fig. 7.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

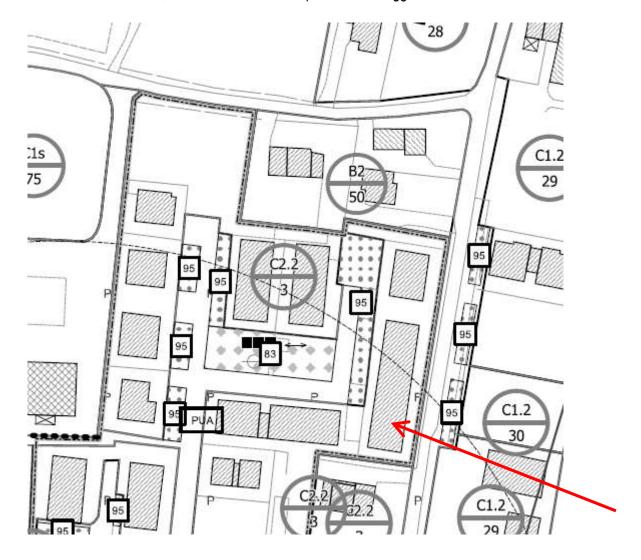




Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 7.8 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



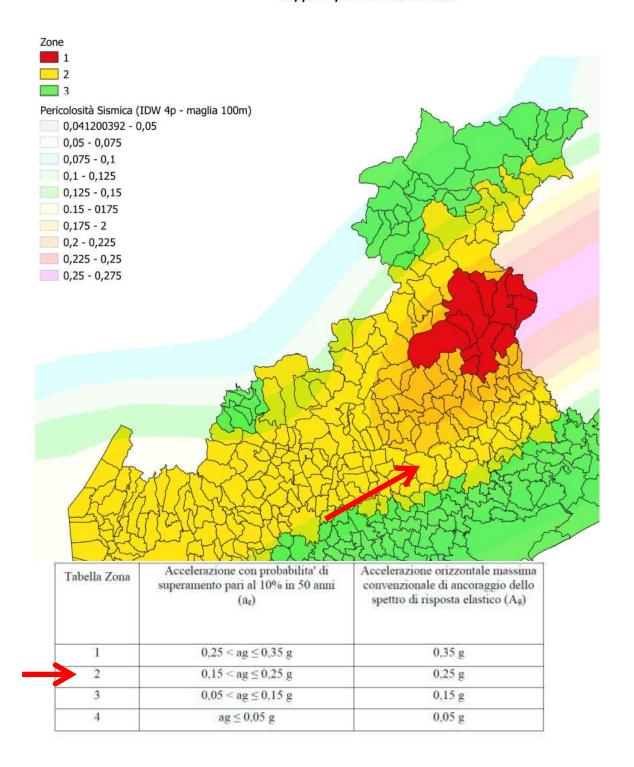


7.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

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

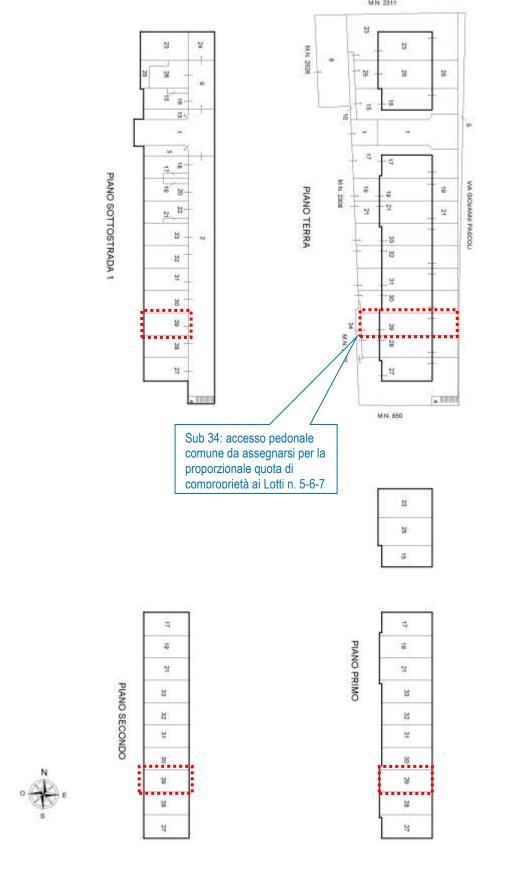
Fig. 7.9 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021 Classificazione sismica del Veneto Mappa di pericolosità sismica





7.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 7.10 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2530 Sub 29 : porzione di casa a schiera Lotto n. 7 (con tratteggio rosso) Sub 34 : accesso pedonale comune da assegnarsi per la prop. quota di compr. ai lotti n. 5-6-7





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 della **porzione di casa a schiera** non risulta depositata in banca dati catastale in quanto, essendo tutt'ora allo stato grezzo, è correttamente censita nella categoria fittizia F/3 "unità in corso di costruzione", che non prevede la presentazione della relativa planimetria catastale, ma solo la rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico (come da figura precedente).

Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ultimati i lavori di completamento, procedere all'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare con i relativi costi.

7.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 7

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO A SCHIERA:

La porzione intermedia di civile abitazione oggetto di esecuzione è ALLO STATO GREZZO e fa parte di un più ampio fabbricato a schiera.

La civile abitazione a schiera si compone di tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso e spazio di manovra comune al restante fabbricato a schiera e di un altro fabbricato su corpo staccato a nord.

Il fabbricato a schiera è stato edificato nella fine del primo decennio degli anni 2000, all'interno di una più ampia lottizzazione formata da più edifici a destinazione residenziale (nella fattispecie rientra all'interno del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata "Vivaldi").

L'abitazione oggetto di esecuzione costituisce la terza porzione di schiera a partire da sud.

Come già poc'anzi citato, l'unità attualmente di trova allo stato grezzo ed è privo del Certificato di Agibilità: la struttura risulta ultimata, mentre restano da completare le finiture interne / esterne (pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, ecc.) e gli impianti, come meglio precisato nei successivi paragrafi (i divisori interni invece sono già stati realizzati).



Alla luce di ciò, l'immobile viene venduto allo stato attuale di grezzo e sarà onere dell'aggiudicatario ultimare l'appartamento per ottenere l'Attestazione di Agibilità, depositare l'accatastamento al catasto fabbricati, richiedere l'Autorizzazione allo scarico dei reflui civili, richiedere le forniture e gli allacci agli Enti competenti, ecc.

L'alloggio ha esposizione sui lati est ed ovest. I lati nord e sud sono contigui con altre porzioni della schiera. Lo stato autorizzato dell'immobile prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano terra: unico vano soggiorno-cucina (che comprende l'ingresso), bagno, disimpegno, loggia esterna;
- Piano primo: camera, cameretta, bagno, disimpegno, loggia e terrazza;
- Piano secondo / sottotetto : sottotetto;
- Piano interrato: garage (per un posto auto) e ripostiglio / lavanderia.

I piani terra, primo ed interrato sono collegati tra loro per il tramite di una rampa di scale interna ad uso esclusivo (mentre manca la scala a chiocciola che collega il piano primo con il sottotetto).

Accessi:

L'accesso alla civile abitazione in oggetto, che costituisce porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia, avviene da ovest dalla strada via C. Pavese.

L'accesso carrabile al piano interrato, per il tramite dello scivolo scoperto comune e dello spazio di manovra interrato comune, avviene sempre da ovest dalla strada via C. Pavese.

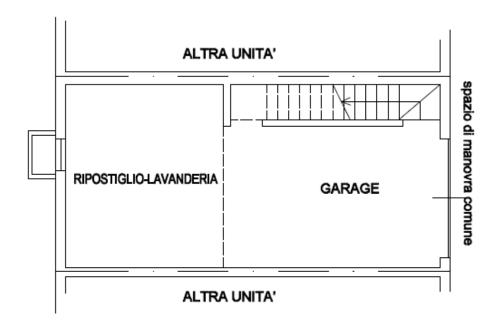
Finiture:

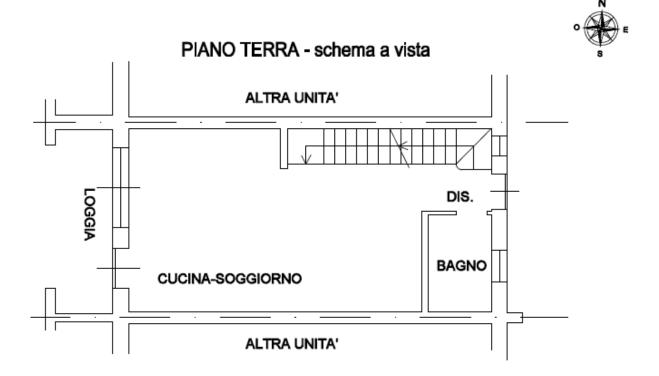
Come già relazionato, attualmente l'unità si trova allo stato "grezzo". Mancano i pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, parapetti delle terrazze e scale interne, cancelli, sistemazione esterna, basculante, completamento impianto elettrico, completamento impianto idrico / termico, sanitari, prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano, ecc. e complementi vari.



Fig. 7.12 – schema a vista (fuori scala) della porzione di schiera mapp. 2530 sub 29 ALLO STATO GREZZO

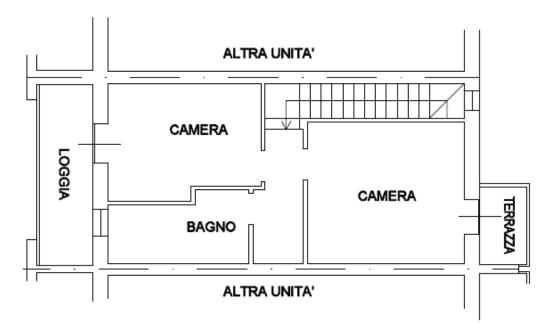
PIANO INTERRATO - schema a vista







PIANO PRIMO - schema a vista





PIANO SOTTOTETTO - schema a vista

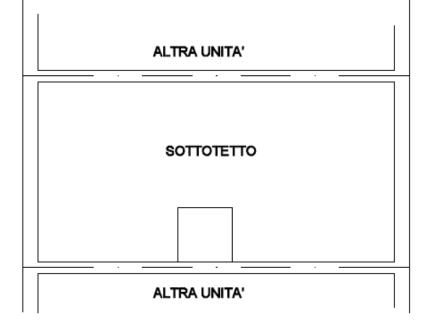






Fig. 7.13 – vista da ovest del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)









Fig. 7.15 – vista da nord-est del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)

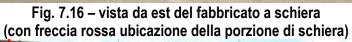








Fig. 7.17 – vista da ovest dello scivolo scoperto comune alle porzioni di schiera







Fig. 7.19 – piano terra



Fig. 7.20 – piano terra





Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 7.21 e 7.22 – bagno piano terra e vano scale interno che conduce al piano interrato





Fig. 7.23 – piano primo





Fig. 7.24 – piano primo



Fig. 7.25 – bagno piano primo





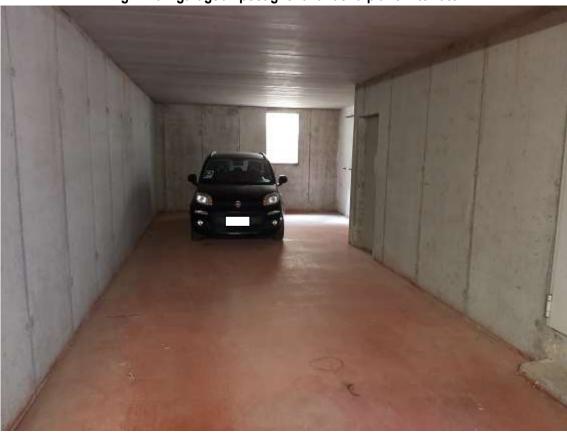


Fig. 7.26 – garage / ripostiglio-lavanderia piano interrato

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione costituiscono la porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia a tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso comune, la cui costruzione risale alla fine del primo decennio degli anni 2000.

Il complesso residenziale a schiera risulta completato nelle strutture, mentre per quanto riguarda le finiture e gli impianti della singola unità a schiera è tutt'ora allo stato grezzo ed è privo di Certificato di Agibilità.

La tipologia strutturale del fabbricato di cui è parte la porzione di schiera in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici a schiera costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 2000-2010). Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Comune di Vedelago in data 15/02/2008, la struttura portante è di tipo misto, costituita da pareti in c.a. al piano interrato, setti, pilastri e travi in c.a. ai piani fuori terra; il primo solaio è a lastra, il secondo solaio è di tipo "Bausta", la copertura è a struttura lignea con travi principale e travetti di tipo lamellare.



L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VEDELAGO non aveva la vigente classificazione sismica, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

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

Impianti:

Essendo l'unità allo stato grezzo, gli impianti sono stati realizzati solo parzialmente.

Infatti, l'impianto elettrico risulta quasi completato (mancano placche, punti luce, quadri di zona, ecc.), mentre per quanto riguarda l'impianto idro-termo sanitario mancano i radiatori, la caldaia, i sanitari, ecc., le prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti con rilascio delle relative dichiarazioni di conformità per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e dovrà essere richiesto il rilascio della Autorizzazione per lo scarico dei reflui civili.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, 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'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

L'unità attualmente internamente si trova allo stato grezzo.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nel primo decennio degli anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.



Stato dell'immobile:

La porzione di schiera attualmente è libera in quanto trovasi allo stato grezzo.

L'unità attualmente non è agibile, in quanto manca il completamento delle finiture e degli impianti.

Se non eseguito dalla procedura, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la pulizia ed asporto dei materiali e rifiuti presenti internamente ed esternamente all'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.

7.7) <u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA</u>

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VEDELAGO, per il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 181 del 05/11/2004, prat. n. 154/2004 prot. 13358 presentata il 11/06/2004, per costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantadue alloggi;
- Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007, prat. n. 154/2004 prot. 12410 presentata il 12/06/2007, per variante in sanatoria per la costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantuno alloggi già autorizzati con il Permesso di Costruire n. 181/2004;
- Permesso di Costruire n. 55 del 01/04/2008, prat. n. 154/2004 prot. 6197 presentata il 14/03/2008, per completamento mediante opere di finitura della costruzione dei fabbricati "A" e "B" con otto alloggi ciascuno e dei fabbricati "C" e "D" con tre e dieci alloggi facenti parte di un complesso con cinque edifici autorizzati con i Permessi di Costruire n. 181/2004 e n. 158/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7357 del 01/04/2008 per costruzione nuova recinzione e sistemazione area esterna.



La casa a schiera risulta allo stato grezzo internamente, come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e pertanto a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità.

Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere ed attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.

Conformità urbanistica

All'attualità risulta decaduto il titolo edilizio che, come già sopra riportato, dovrà essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.

Vi sono alcune modifiche prospettiche ed interne che in sede di rinnovo dell'autorizzazione edilizia dovranno essere oggetto di richiesta di sanatoria con pagamento delle relative sanzioni amministrative, per un costo presunto di Euro 2.000,00 più accessori.

7.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute <u>per la quota dell'intera piena proprietà</u> nella loro precedente e più ampia identificazione al catasto fabbricati, Sezione C, foglio 6, mappale 2530 sub 8 (soppresso e sostituito con successive variazioni catastali, tra altri, dalle odierne unità oggetto di esecuzione mapp. 2530 sub 29-34) in forza di:



Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49492 / r.p. 26963.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ai sensi della Legge, art. 1117 e segg. del Codice Civile, dei titoli di provenienza.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio complesso residenziale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- le servitù attive e passive esistenti e con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenuti allo stesso proprietario;
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 56801 r.p. 41046 del 11/12/2002 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 06/12/2002 rep. 2762 (convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002);
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 30239 r.p. 20112 del 23/07/2003 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 02/07/2003 rep. 3732 (integrazione e sostituzione della precedente di cui alla trascrizione del giorno 11/12/2002 ai nn. 56801/41046 convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002 e successiva deliberazione del 20/01/2003 n. 3 e del 30/06/2003 n. 120).



7.9) **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.

Piano Interrato		circa mq 45
Piano Terra	(compresa area rampa di scale p. S1-T-1)	circa mq 50
Loggia Piano Terra		circa mq 6
Piano Primo	(compresa area scala a chiocciola p. 1-2)	circa mq 45
Terrazze Piano Primo		circa mq 9
Piano Sottotetto		circa mq 48



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).

Incidenza scoperto esclusivo	TOTALE arrotondato	circa mq 5
Piano Sottotetto	mq 48 x 0,50 =	circa mq 24
Terrazze piano primo	mq 9 x 0,25 =	circa mq 2,25
Piano Primo	$Mq 45 \times 1,00 =$	circa mq 45
Loggia Piano Terra	Mq 6 x $0.33 =$	circa mq 2
Piano Terra	Mq 50 x 1,00 =	circa mq 50
Piano Interrato	Mq 45 \times 0,50 =	circa mq 22,5

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 150

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 2020 - Semestre 2

Comune di VEDELAGO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B2"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mg 900

Valore di mercato MAX: €/mg 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mg 1.100

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.



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 Centro):

Abitazioni in stabili di 1° fascia Valore minimo €/mq 992,96 Valore medio €/mq 1.149,06 Valore massimo €/mq 1.305,16

Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo €/mq 818,84 Valore medio €/mq 947,83 Valore massimo €/mq 1.076,81

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore minimo €/mq 799,91 Valore medio €/mq 845,63 Valore massimo €/mq 891,35

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendite, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, nonché sulle compravendite avvenute nel medesimo fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, 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
Abitazione con autorimessa p. S1-T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. Cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. Tot. mq 43	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 200.000,00	Arrotondato €/mq 1.290	Atto pubblico CV rep. 16478 del 27/2/2018 notaio Dominijanni
Abitazione con autorimessa p. S1- T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. tot. mq 42	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 172.000,00	Arrotondato €/mq 1.100	Atto pubblico CV rep. 212578 del 22/09/2017 notaio Forte



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 Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: porzione intermedia di schiera su tre piani fuori terra (compreso sottotetto) con autorimessa e ripostiglio/lavanderia al piano interrato ALLO STATO GREZZO internamente e con scoperto esclusivo pertinenziale
- Superficie commerciale = circa mq 150
- Vetustà: costruzione fabbricato a schiera fine primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: GREZZO interno (restano da completare finiture interne/esterne ed impianti, presentare documentazione per nuova autorizzazione edilizia ed Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)



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;
- l'unità attualmente si trova internamente allo stato GREZZO (restano da completare finiture interne / esterne ed impianti, presentare documentazione per Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese per la pulizia e l'asporto del materiale e rifiuti presenti nell'unità;
- vi sono difformità edilizie da sanare.

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

Sanatoria difformità edilizie		€ 2.000,00
Stato di possesso		€ 2.000,00
	Totale detrazioni	€ 4.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

 \in 86.250,00 - \in 4.000,00 = \in 82.250,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA...... € 82.250,00 (dicasi Euro ottantaduemiladuecentocinquanta/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.



7.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate 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 le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 7, evidenziate con colore giallo nelle note che seguono) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 45565 / 31267

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/12/2017, repertorio n.

11830, emesso dall'UNEP del Tribunale di Treviso

a favore di: FLAMINIA SPV S.R.L.

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *
```

Sezione D – Ulteriori informazioni :

<<Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze ed i frutti relativi. Si precisa, inoltre, che le p.lle 2526 sub. 7, 2526 sub. 10 e 2529 del foglio 6 sono state omesse nella nota in quanto unità immobiliari soppresse che hanno originato gli immobili di cui al presente quadro 'B' ed altri beni non più di proprietà della società debitrice; con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.>>

^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>29</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).



*** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 23/06/2020 ai nn. 18433 / 12362

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/05/2020, repertorio n. 2368,

emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7
Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10
Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37
Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45
Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48
Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```



^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>29</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 4911 / 1032

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV) in data 25/01/2005 rep.

113008/6704

dati: capitale € 3.000.000,00; interessi € 2.400.000,00; totale € 5.400.000,00

tasso interesse annuo 4.218%; durata 4 anni

a favore di: VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A

RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266

relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Debitore non datori di ipoteca: ESECUTATO N. 1

immobili: (sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Unità negoziale n. 1

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2295 di mq 586 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2296 di mq 446 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2297 di mq 510 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2298 di mq 485 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2300 di mq 505 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2301 di mq 430 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2304 di mq 140 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2305 di mq 25 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2310 di mq 62 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2315 di mq 10 Unità negoziale n. 2
```

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2303 di mq 653 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2306 di mq 535 * Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2307 di mq 527 * Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2309 di mq 721 *
```

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23/11/2007 r.p. n. 9651 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 06/07/2009 r.p. n. 4139 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 27/01/2010 r.p. n. 389 di proroga del termine;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2510 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4193 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 05/08/2011 r.p. n. 4344 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4224 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.

^{*} L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 (che rappresenta l'area coperta e scoperta del fabbricato a schiera di cui sono parte le unità mapp. 2530 sub <u>29</u> e sub <u>34</u>) deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491. Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mapp. 2309 di mq 721.



*** IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 57556 / 16045

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) in data 30/11/2007

rep. 11331/3985

dati: capitale € 650.000,00; interessi € 520.000,00; totale € 1.1700.000,00

tasso interesse annuo 7.264%

a favore di: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

(creditore ipotecario) con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 3 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 4 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca)

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2527

Unità negoziale n. 2 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

Unità negoziale n. 3 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/07/2009 r.p. n. 4140 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 21/07/2009 r.p. n. 4640 di proroga di apertura di credito;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2511 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4194 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4195 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4225 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 30/01/2018 r.p. n. 338 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 13/09/2018 r.p. n. 4015 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>29</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 06/11/2012 ai nn. 33214 / 4816

derivante da: Sentenza di Condanna in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Castelfranco Veneto (TV) in data 21/11/2011 rep. 219/2011

dati: capitale € 22.699,38; spese € 37.300,62 totale € 60.000,00

a favore di:

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2530 ente urbano Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Immobili da n. 3 a n. 8 [...omissis...]

```
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 13 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. 14 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 1 (ente comune)
Imm. 15 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 2 (ente comune)
Imm. 16 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 3 (ente comune)
Imm. 17 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 4 (ente comune)
Imm. 18 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 6 (ente comune)
Imm. 19 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 29 (ente comune)
Imm. 20 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 30 (ente comune)
Imm. 21 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 31 (ente comune)
Imm. 22 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 32 (ente comune)
Imm. 23 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 33 (ente comune)
Imm. 24 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 34 (ente comune)
Imm. 25 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 35 (ente comune)
Imm. 26 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 5 (ente comune)
```



^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>29</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 14/02/2013 ai nn. 5706 / 595

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2013 rep. 59

dati: capitale € 48.562,53; interessi € 11.437,47; spese € 10.000,00; totale € 70.000,00

a favore di: <u>CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'</u>

COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV), c.f. 00274980267

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

contro: Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] Soggetto n. 3 [...omissis...]

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – **mapp. 2530 sub 8** *

Immobili da n. 2 a n. 25 [...omissis...]

```
Imm. n. 26 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 27 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 28 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 29 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 30 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 31 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 32 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13/09/2018 r.p. n. 4016 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;



^{*} Gli odierni mapp. 2530 sub <u>29</u> e mapp. 2530 sub <u>34</u> derivano dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

LOTTO N. 8

PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



8.1) <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

La porzione di schiera intermedia ALLO STATO GREZZO, disposta su tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato, comprensiva di scoperto pertinenziale, ubicata in via C. Pavese nel Comune di Vedelago (TV), è così censita catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VEDELAGO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 6

mapp. 2530 sub 30: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano S1-T-1-2

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, NON corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento a seguito di variazione catastale prot. TV0096056 del 17/08/2021, autorizzata dal Giudice in data 06/08/2021, con cui il mapp. 2530 sub 8 (immobile citato nell'Atto di Pignoramento) è stato soppresso e frazionato al Catasto Fabbricati in sette unità, corrispondenti alle sette porzioni di schiera realizzate, da cui sono derivati il mapp. 2530 sub 27-28-29-30-31-32-33, oltre all'accesso pedonale mapp. 2530 sub 34 comune ai sub 27-28-29.



Variazioni Catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

L'odierno <u>mapp. 2530 sub 30</u> è stato costituito per divisione in data 17/08/2021 prot. TV0096056 e deriva dalla soppressione del precedente mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

A sua volta il mapp. 2530 sub 8 è stato originato con denuncia di accatastamento in data 29/06/2007 prot. TV0315136 (Costituzione n. 2674.1/2007).

La soppressione dell'ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) ha infatti originato i sub 27-28-29-30-31-32-33-34:

- il sub 27 fa parte del Lotto n. 5 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 28 fa parte del Lotto n. 6 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 29 fa parte del Lotto n. 7 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 30 fa parte del Lotto n. 8 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 31 fa parte del Lotto n. 9 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 32 fa parte del Lotto n. 10 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 33 fa parte del Lotto n. 11 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 34 costituisce l'accesso pedonale comune ai sub 27-28-29 (dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 5-6-7).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso a schiera di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VEDELAGO (TV),

foglio 24 (corrispondente alla sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati) mappale 2530 - ente urbano di mq 2.206

che deriva dal Tipo Mappale del 27/06/2007 prot. 290639.



L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491.

Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mappale 2309 di mq 721.

Gli ex mapp. 2303-2306-2307-2309 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1255 di mq 3.445, ex 130 di mq 4828.

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

La porzione di schiera intermedia mapp. 2530 sub 30 con relativo scoperto pertinenziale confina al piano terra:

- A nord con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 31;
- Ad est con mapp. 2530 sub 5;
- A sud con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 29 ed in minima parte con mapp. 2530 sub 34;
- Ad ovest parte con mapp. 2530 sub 34 e parte con mapp. 2308 (che costituisce il sedime stradale di via Pavese).



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Seria#: 133ce72

Fig. 8.1 – estratto mappa catastale (fuori scala): Comune di VEDELAGO fg 24, mapp. 2530 con freccia rossa è indicato il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





8.2) **UBICAZIONE:**

VEDELAGO (TV) - via C. Pavese

Il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a nord-est del centro abitato di Vedelago, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Albaredo, ad un paio di chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Castelfranco Veneto e Montebelluna che distano rispettivamente circa dieci e quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 53 "Postumia".

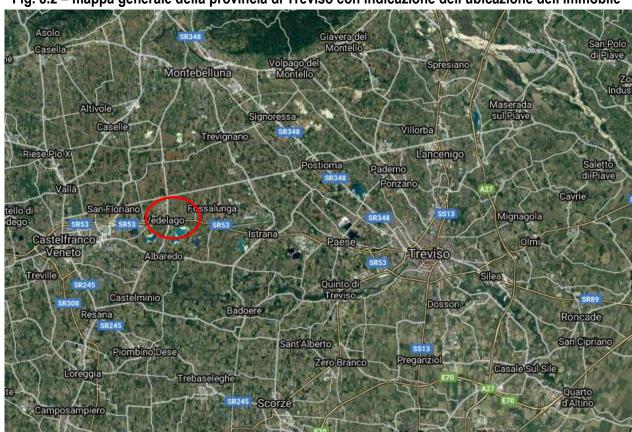


Fig. 8.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile









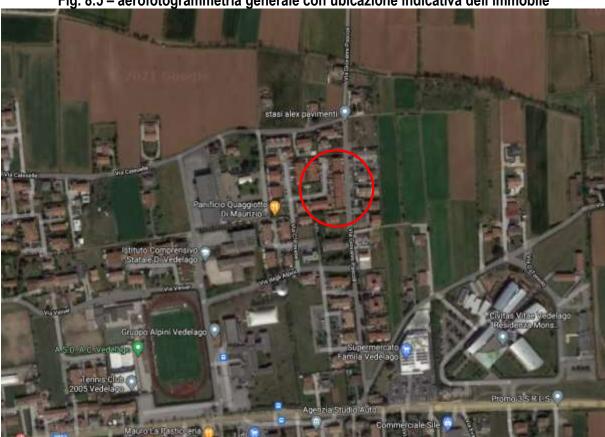
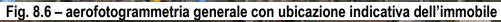


Fig. 8.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







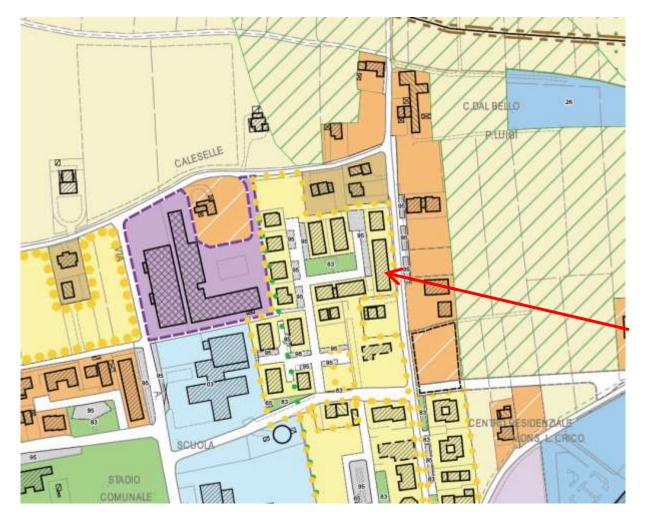
8.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Z.T.O. C2.2/3 – Zona residenziale di Espansione Estensiva (all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente)

La maggior quota parte sud del fabbricato a schiera mapp. 2530, di cui sono parte le unità in questione, ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di prelievo idropotabile.

Fig. 8.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

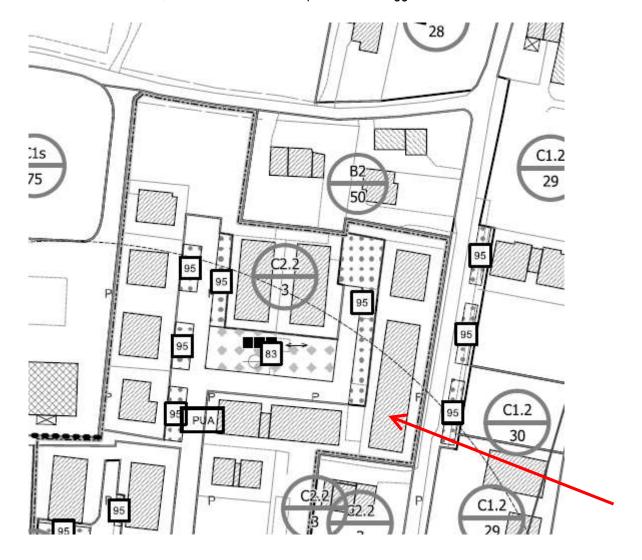




Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 8.8 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



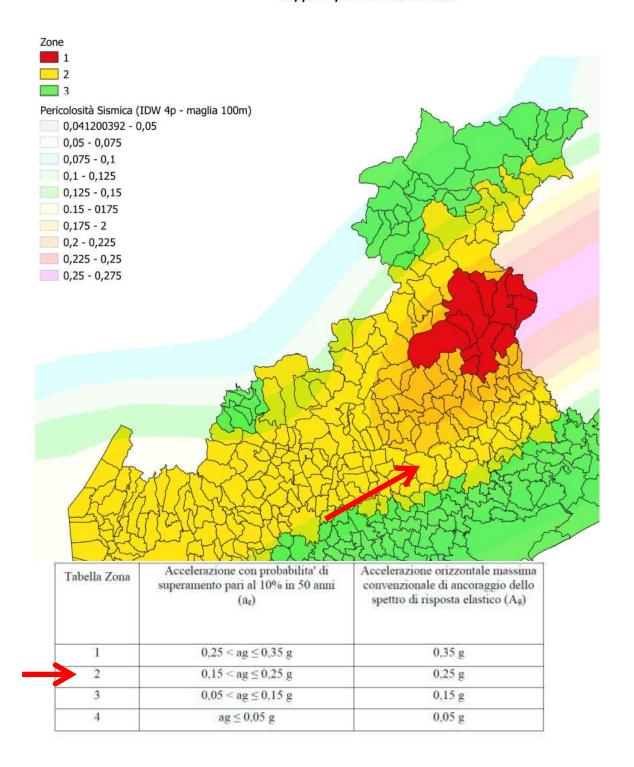


8.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

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

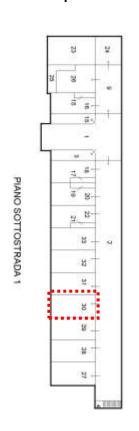
Fig. 8.9 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021 Classificazione sismica del Veneto Mappa di pericolosità sismica



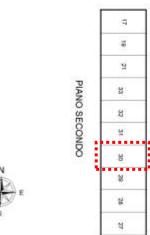


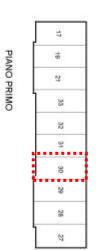
8.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 8.10 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2530 Sub 30 : porzione di casa a schiera Lotto n. 8 (con tratteggio rosso)









н

25





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 della **porzione di casa a schiera** non risulta depositata in banca dati catastale in quanto, essendo tutt'ora allo stato grezzo, è correttamente censita nella categoria fittizia F/3 "unità in corso di costruzione", che non prevede la presentazione della relativa planimetria catastale, ma solo la rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico (come da figura precedente).

Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ultimati i lavori di completamento, procedere all'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare con i relativi costi.

8.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 8

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO A SCHIERA:

La porzione intermedia di civile abitazione oggetto di esecuzione è ALLO STATO GREZZO e fa parte di un più ampio fabbricato a schiera.

La civile abitazione a schiera si compone di tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso e spazio di manovra comune al restante fabbricato a schiera e di un altro fabbricato su corpo staccato a nord.

Il fabbricato a schiera è stato edificato nella fine del primo decennio degli anni 2000, all'interno di una più ampia lottizzazione formata da più edifici a destinazione residenziale (nella fattispecie rientra all'interno del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata "Vivaldi").

L'abitazione oggetto di esecuzione costituisce la quarta porzione di schiera a partire da sud.

Come già poc'anzi citato, l'unità attualmente di trova allo stato grezzo ed è privo del Certificato di Agibilità: la struttura risulta ultimata, mentre restano da completare le finiture interne / esterne (pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, ecc.) e gli impianti, come meglio precisato nei successivi paragrafi (i divisori interni invece sono già stati realizzati).



Alla luce di ciò, l'immobile viene venduto allo stato attuale di grezzo e sarà onere dell'aggiudicatario ultimare l'appartamento per ottenere l'Attestazione di Agibilità, depositare l'accatastamento al catasto fabbricati, richiedere l'Autorizzazione allo scarico dei reflui civili, richiedere le forniture e gli allacci agli Enti competenti, ecc.

L'alloggio ha esposizione sui lati est ed ovest. I lati nord e sud sono contigui con altre porzioni della schiera. Lo stato autorizzato dell'immobile prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano terra: unico vano soggiorno-cucina (che comprende l'ingresso), bagno, disimpegno, loggia esterna;
- Piano primo: camera, cameretta, bagno, disimpegno, loggia e terrazza;
- Piano secondo / sottotetto : sottotetto;
- Piano interrato: garage (per un posto auto) e ripostiglio / lavanderia.

I piani terra, primo ed interrato sono collegati tra loro per il tramite di una rampa di scale interna ad uso esclusivo (mentre manca la scala a chiocciola che collega il piano primo con il sottotetto).

Accessi:

L'accesso alla civile abitazione in oggetto, che costituisce porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia, avviene da ovest dalla strada via C. Pavese.

L'accesso carrabile al piano interrato, per il tramite dello scivolo scoperto comune e dello spazio di manovra interrato comune, avviene sempre da ovest dalla strada via C. Pavese.

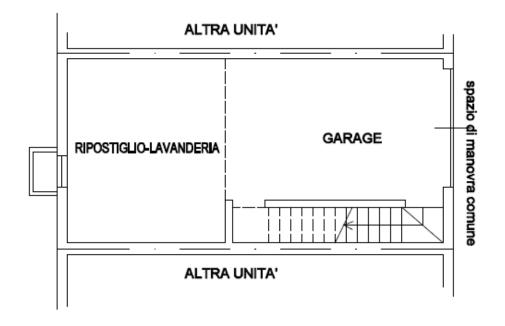
Finiture:

Come già relazionato, attualmente l'unità si trova allo stato "grezzo". Mancano i pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, parapetti delle terrazze e scale interne, cancelli, sistemazione esterna, basculante, completamento impianto elettrico, completamento impianto idrico / termico, sanitari, prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano, ecc. e complementi vari.

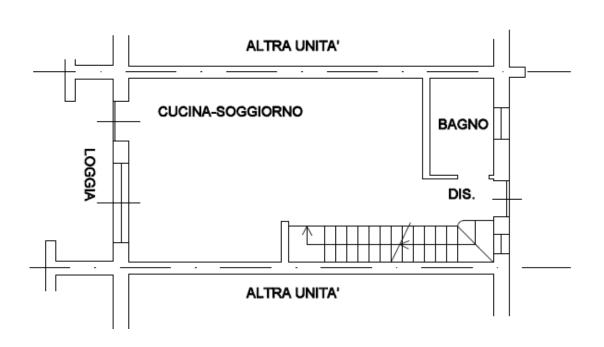


Fig. 8.12 – schema a vista (fuori scala) della porzione di schiera mapp. 2530 sub 30 ALLO STATO GREZZO

PIANO INTERRATO - schema a vista

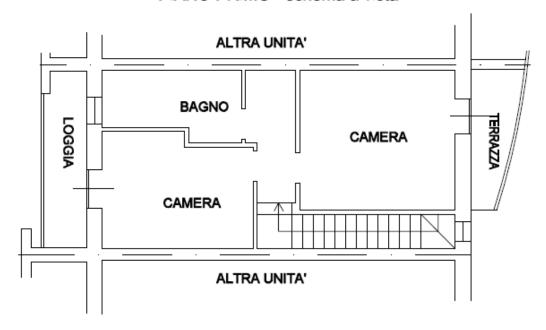


PIANO TERRA - schema a vista





PIANO PRIMO - schema a vista





PIANO SOTTOTETTO - schema a vista







Fig. 8.13 – vista da ovest del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)









Fig. 8.15 – vista da nord-est del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)

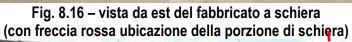








Fig. 8.17 – vista da ovest dello scivolo scoperto comune alle porzioni di schiera







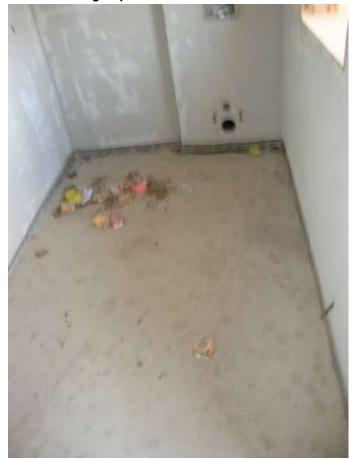
Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 8.19 – piano terra



Fig. 8.20 e 8.21 – piano terra e bagno p.t.







Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 8.22 e 8.23 – vano scale interno





Fig. 8.24 e 8.25 – piano primo e bagno p.1









Fig. 8.26 – garage / ripostiglio-lavanderia piano interrato

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione costituiscono la porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia a tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso comune, la cui costruzione risale alla fine del primo decennio degli anni 2000.

Il complesso residenziale a schiera risulta completato nelle strutture, mentre per quanto riguarda le finiture e gli impianti della singola unità a schiera è tutt'ora allo stato grezzo ed è privo di Certificato di Agibilità.

La tipologia strutturale del fabbricato di cui è parte la porzione di schiera in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici a schiera costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 2000-2010). Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Comune di Vedelago in data 15/02/2008, la struttura portante è di tipo misto, costituita da pareti in c.a. al piano interrato, setti, pilastri e travi in c.a. ai piani fuori terra; il primo solaio è a lastra, il secondo solaio è di tipo "Bausta", la copertura è a struttura lignea con travi principale e travetti di tipo lamellare.



L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VEDELAGO non aveva la vigente classificazione sismica, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

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

Impianti:

Essendo l'unità allo stato grezzo, gli impianti sono stati realizzati solo parzialmente.

Infatti, l'impianto elettrico risulta quasi completato (mancano placche, punti luce, quadri di zona, ecc.), mentre per quanto riguarda l'impianto idro-termo sanitario mancano i radiatori, la caldaia, i sanitari, ecc., le prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti con rilascio delle relative dichiarazioni di conformità per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e dovrà essere richiesto il rilascio della Autorizzazione per lo scarico dei reflui civili.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, 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'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

L'unità attualmente internamente si trova allo stato grezzo.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nel primo decennio degli anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.



Stato dell'immobile:

La porzione di schiera attualmente è libera in quanto trovasi allo stato grezzo.

L'unità attualmente non è agibile, in quanto manca il completamento delle finiture e degli impianti.

Se non eseguito dalla procedura, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la pulizia ed asporto dei materiali e rifiuti presenti internamente ed esternamente all'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.

8.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VEDELAGO, per il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 181 del 05/11/2004, prat. n. 154/2004 prot. 13358 presentata il 11/06/2004, per costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantadue alloggi;
- Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007, prat. n. 154/2004 prot. 12410 presentata il 12/06/2007, per variante in sanatoria per la costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantuno alloggi già autorizzati con il Permesso di Costruire n. 181/2004;
- Permesso di Costruire n. 55 del 01/04/2008, prat. n. 154/2004 prot. 6197 presentata il 14/03/2008, per completamento mediante opere di finitura della costruzione dei fabbricati "A" e "B" con otto alloggi ciascuno e dei fabbricati "C" e "D" con tre e dieci alloggi facenti parte di un complesso con cinque edifici autorizzati con i Permessi di Costruire n. 181/2004 e n. 158/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7357 del 01/04/2008 per costruzione nuova recinzione e sistemazione area esterna.



La casa a schiera risulta allo stato grezzo internamente, come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e pertanto a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità.

Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere ed attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.

Conformità urbanistica

All'attualità risulta decaduto il titolo edilizio che, come già sopra riportato, dovrà essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.

Vi sono alcune modifiche prospettiche ed interne che in sede di rinnovo dell'autorizzazione edilizia dovranno essere oggetto di richiesta di sanatoria con pagamento delle relative sanzioni amministrative, per un costo presunto di Euro 2.000,00 più accessori.

8.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà** nella loro precedente e più ampia identificazione al catasto fabbricati, Sezione C, foglio 6, mappale 2530 sub 8 (soppresso e sostituito con successive variazioni catastali, tra altri, dalle odierne unità oggetto di esecuzione mapp. 2530 sub 30) in forza di:



Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49492 / r.p. 26963.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ai sensi della Legge, art. 1117 e segg. del Codice Civile, dei titoli di provenienza.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio complesso residenziale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- le servitù attive e passive esistenti e con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenuti allo stesso proprietario;
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 56801 r.p. 41046 del 11/12/2002 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 06/12/2002 rep. 2762 (convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002);
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 30239 r.p. 20112 del 23/07/2003 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 02/07/2003 rep. 3732 (integrazione e sostituzione della precedente di cui alla trascrizione del giorno 11/12/2002 ai nn. 56801/41046 convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002 e successiva deliberazione del 20/01/2003 n. 3 e del 30/06/2003 n. 120).



8.9) 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.

Piano Interrato		circa mq 45
Piano Terra	(compresa area rampa di scale p. S1-T-1)	circa mq 50
Loggia Piano Terra		circa mq 4
Piano Primo	(compresa area scala a chiocciola p. 1-2)	circa mq 45
Terrazze Piano Primo		circa mq 9
Piano Sottotetto		circa mq 48



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).

Piano Interrato	$Mq 45 \times 0.50 =$	circa mq 22,5
Piano Terra	Mq 50 x 1,00 =	circa mq 50
Loggia Piano Terra	$Mq 4 \times 0.33 =$	circa mq 1,3
Piano Primo	Mq 45 x 1,00 =	circa mq 45
Terrazze piano primo	mq 9 x 0,25 =	circa mq 2,25
Piano Sottotetto	mq 48 x 0,50 =	circa mq 24
Incidenza scoperto esclusivo		circa mq 5
	TOTALE arrotondato	circa mq 150

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 150

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 2020 - Semestre 2

Comune di VEDELAGO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B2"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mq 900

Valore di mercato MAX: €/mg 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mg 1.100

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.



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 Centro):

Abitazioni in stabili di 1° fascia Valore minimo €/mq 992,96 Valore medio €/mq 1.149,06 Valore massimo €/mq 1.305,16

Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo €/mq 818,84 Valore medio €/mq 947,83 Valore massimo €/mq 1.076,81

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore minimo €/mq 799,91 Valore medio €/mq 845,63 Valore massimo €/mq 891,35

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendite, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, nonché sulle compravendite avvenute nel medesimo fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, 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
Abitazione con autorimessa p. S1- T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. Cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. Tot. mq 43	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 200.000,00	Arrotondato €/mq 1.290	Atto pubblico CV rep. 16478 del 27/2/2018 notaio Dominijanni
Abitazione con autorimessa p. S1- T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. tot. mq 42	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 172.000,00	Arrotondato €/mq 1.100	Atto pubblico CV rep. 212578 del 22/09/2017 notaio Forte



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 Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: porzione intermedia di schiera su tre piani fuori terra (compreso sottotetto) con autorimessa e ripostiglio/lavanderia al piano interrato ALLO STATO GREZZO internamente e con scoperto esclusivo pertinenziale
- Superficie commerciale = circa mq 150
- Vetustà: costruzione fabbricato a schiera fine primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: GREZZO interno (restano da completare finiture interne/esterne ed impianti, presentare documentazione per nuova autorizzazione edilizia ed Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)



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;
- l'unità attualmente si trova internamente allo stato GREZZO (restano da completare finiture interne / esterne ed impianti, presentare documentazione per Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese per la pulizia e l'asporto del materiale e rifiuti presenti nell'unità;
- vi sono difformità edilizie da sanare.

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

Sanatoria difformità edilizie		€ 2.000,00
Stato di possesso		€ 2.000,00
	Totale detrazioni	€ 4.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

 \in 86.250,00 - \in 4.000,00 = \in 82.250,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA...... € 82.250,00 (dicasi Euro ottantaduemiladuecentocinquanta/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.



8.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate 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 le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 8, evidenziate con colore giallo nelle note che seguono) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 45565 / 31267

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/12/2017, repertorio n.

11830, emesso dall'UNEP del Tribunale di Treviso

a favore di: FLAMINIA SPV S.R.L.

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *
```

Sezione D – Ulteriori informazioni :

<<Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze ed i frutti relativi. Si precisa, inoltre, che le p.lle 2526 sub. 7, 2526 sub. 10 e 2529 del foglio 6 sono state omesse nella nota in quanto unità immobiliari soppresse che hanno originato gli immobili di cui al presente quadro 'B' ed altri beni non più di proprietà della società debitrice; con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.>>



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>30</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 23/06/2020 ai nn. 18433 / 12362

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/05/2020, repertorio n. 2368,

emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso

a favore di: FLAMINIA SPV S.R.L.

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>30</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 4911 / 1032

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV) in data 25/01/2005 rep.

113008/6704

dati: capitale € 3.000.000,00; interessi € 2.400.000,00; totale € 5.400.000,00

tasso interesse annuo 4.218%; durata 4 anni

a favore di: VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A

RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266

relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Debitore non datori di ipoteca: ESECUTATO N. 1

immobili: (sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Unità negoziale n. 1

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2295 di mq 586 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2296 di mq 446 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2297 di mq 510 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2298 di mq 485 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2300 di mq 505 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2301 di mq 430 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2304 di mq 140 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2305 di mq 25 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2310 di mq 62 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2315 di mq 10 Unità negoziale n. 2
```

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2303 di mq 653 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2306 di mq 535 * Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2307 di mq 527 * Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2309 di mq 721 *
```

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23/11/2007 r.p. n. 9651 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 06/07/2009 r.p. n. 4139 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 27/01/2010 r.p. n. 389 di proroga del termine;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2510 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4193 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 05/08/2011 r.p. n. 4344 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4224 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 (che rappresenta l'area coperta e scoperta del fabbricato a schiera di cui è parte l'unità mapp. 2530 sub <u>30</u>) deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491. Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mapp. 2309 di mq 721.

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 57556 / 16045

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) in data 30/11/2007

rep. 11331/3985

dati: capitale € 650.000,00; interessi € 520.000,00; totale € 1.1700.000,00

tasso interesse annuo 7.264%

a favore di: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

(creditore ipotecario) con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 3 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 4 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca)

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2527

Unità negoziale n. 2 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

Unità negoziale n. 3 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/07/2009 r.p. n. 4140 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 21/07/2009 r.p. n. 4640 di proroga di apertura di credito;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2511 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4194 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4195 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4225 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 30/01/2018 r.p. n. 338 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 13/09/2018 r.p. n. 4015 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>30</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 06/11/2012 ai nn. 33214 / 4816

derivante da: Sentenza di Condanna in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Castelfranco Veneto (TV) in data 21/11/2011 rep. 219/2011

dati: capitale € 22.699,38; spese € 37.300,62 totale € 60.000,00

a favore di:

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2530 ente urbano Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Immobili da n. 3 a n. 8 [...omissis...]

```
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 13 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. 14 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 1 (ente comune)
Imm. 15 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 2 (ente comune)
Imm. 16 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 3 (ente comune)
Imm. 17 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 4 (ente comune)
Imm. 18 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 6 (ente comune)
Imm. 19 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 29 (ente comune)
Imm. 20 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 30 (ente comune)
Imm. 21 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 31 (ente comune)
Imm. 22 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 32 (ente comune)
Imm. 23 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 33 (ente comune)
Imm. 24 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 34 (ente comune)
Imm. 25 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 35 (ente comune)
Imm. 26 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 5 (ente comune)
```



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>30</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 14/02/2013 ai nn. 5706 / 595

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2013 rep. 59

dati: capitale € 48.562,53; interessi € 11.437,47; spese € 10.000,00; totale € 70.000,00

a favore di: <u>CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'</u>

COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV), c.f. 00274980267

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

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1**

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] Soggetto n. 3 [...omissis...]

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – **mapp. 2530 sub 8** *

Immobili da n. 2 a n. 25 [...omissis...]

```
Imm. n. 26 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 27 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 28 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 29 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 30 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 31 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 32 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13/09/2018 r.p. n. 4016 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>30</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

LOTTO N. 9

PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



9.1) <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

La porzione di schiera intermedia ALLO STATO GREZZO, disposta su tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato, comprensiva di scoperto pertinenziale, ubicata in via C. Pavese nel Comune di Vedelago (TV), è così censita catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VEDELAGO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 6

mapp. 2530 sub 31: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano S1-T-1-2

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, NON corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento a seguito di variazione catastale prot. TV0096056 del 17/08/2021, autorizzata dal Giudice in data 06/08/2021, con cui il mapp. 2530 sub 8 (immobile citato nell'Atto di Pignoramento) è stato soppresso e frazionato al Catasto Fabbricati in sette unità, corrispondenti alle sette porzioni di schiera realizzate, da cui sono derivati il mapp. 2530 sub 27-28-29-30-31-32-33, oltre all'accesso pedonale mapp. 2530 sub 34 comune ai sub 27-28-29.



Variazioni Catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

L'odierno <u>mapp. 2530 sub 31</u> è stato costituito per divisione in data 17/08/2021 prot. TV0096056 e deriva dalla soppressione del precedente mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

A sua volta il mapp. 2530 sub 8 è stato originato con denuncia di accatastamento in data 29/06/2007 prot. TV0315136 (Costituzione n. 2674.1/2007).

La soppressione dell'ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) ha infatti originato i sub 27-28-29-30-31-32-33-34:

- il sub 27 fa parte del Lotto n. 5 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 28 fa parte del Lotto n. 6 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 29 fa parte del Lotto n. 7 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 30 fa parte del Lotto n. 8 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 31 fa parte del Lotto n. 9 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 32 fa parte del Lotto n. 10 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 33 fa parte del Lotto n. 11 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 34 costituisce l'accesso pedonale comune ai sub 27-28-29 (dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 5-6-7).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso a schiera di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VEDELAGO (TV),

foglio 24 (corrispondente alla sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati) mappale 2530 - ente urbano di mq 2.206

che deriva dal Tipo Mappale del 27/06/2007 prot. 290639.



L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491.

Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mappale 2309 di mq 721.

Gli ex mapp. 2303-2306-2307-2309 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1255 di mq 3.445, ex 130 di mq 4828.

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

La porzione di schiera intermedia mapp. 2530 sub 31 con relativo scoperto pertinenziale confina al piano terra:

- A nord con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 32;
- Ad est con mapp. 2530 sub 5;
- A sud con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 30;
- Ad ovest con mapp. 2308 (che costituisce il sedime stradale di via Pavese).



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Seria#: 133ce72

Fig. 9.1 – estratto mappa catastale (fuori scala): Comune di VEDELAGO fg 24, mapp. 2530 con freccia rossa è indicato il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





9.2) UBICAZIONE:

VEDELAGO (TV) – via C. Pavese

Il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a nord-est del centro abitato di Vedelago, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Albaredo, ad un paio di chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Castelfranco Veneto e Montebelluna che distano rispettivamente circa dieci e quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 53 "Postumia".

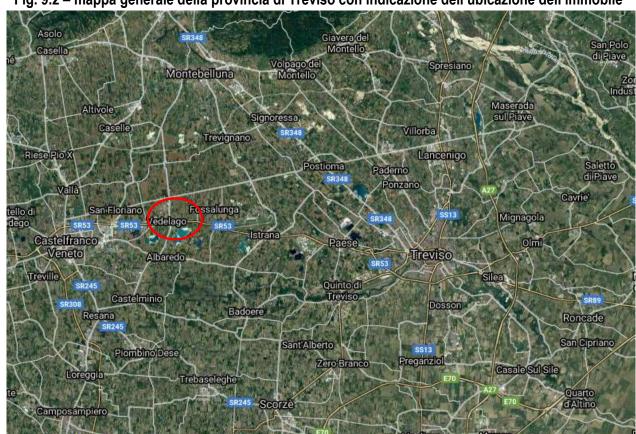


Fig. 9.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



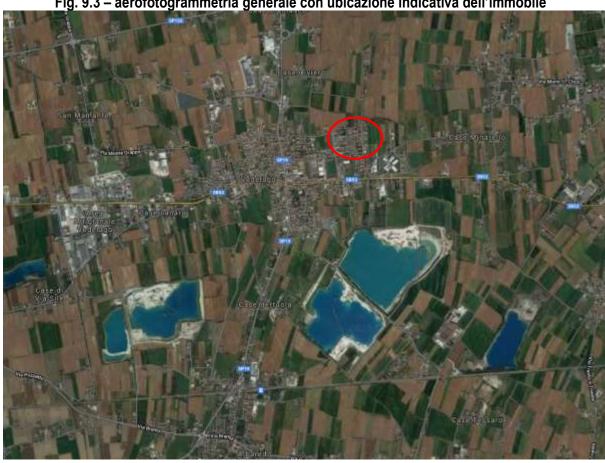
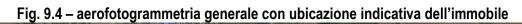
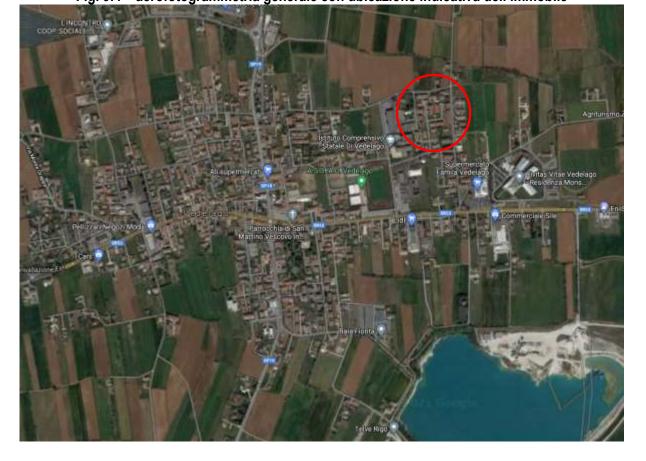


Fig. 9.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







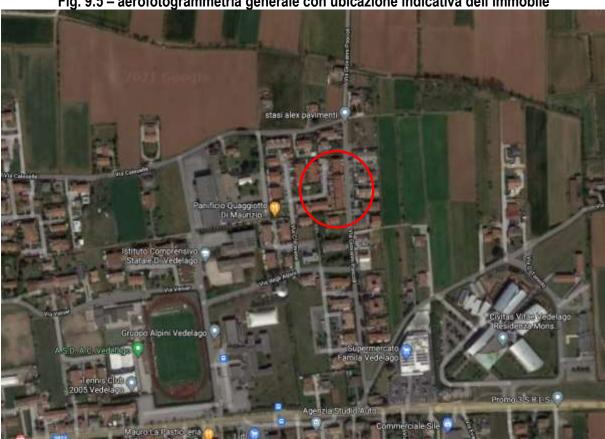
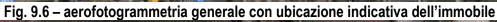


Fig. 9.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







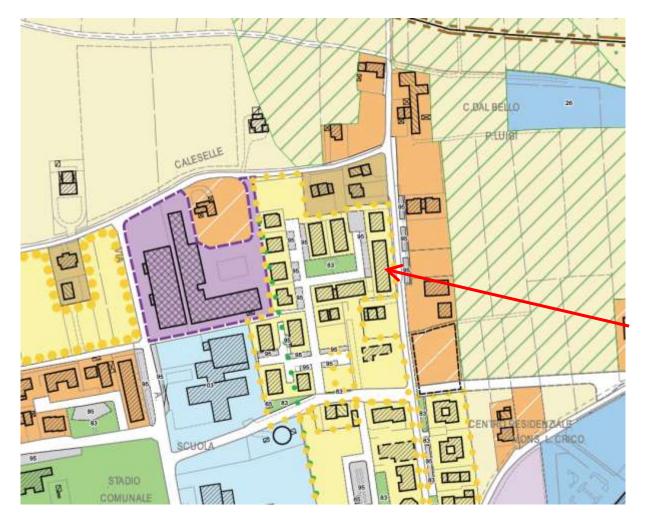
9.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Z.T.O. C2.2/3 – Zona residenziale di Espansione Estensiva (all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente)

La maggior quota parte sud del fabbricato a schiera mapp. 2530, di cui sono parte le unità in questione, ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di prelievo idropotabile.

Fig. 9.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

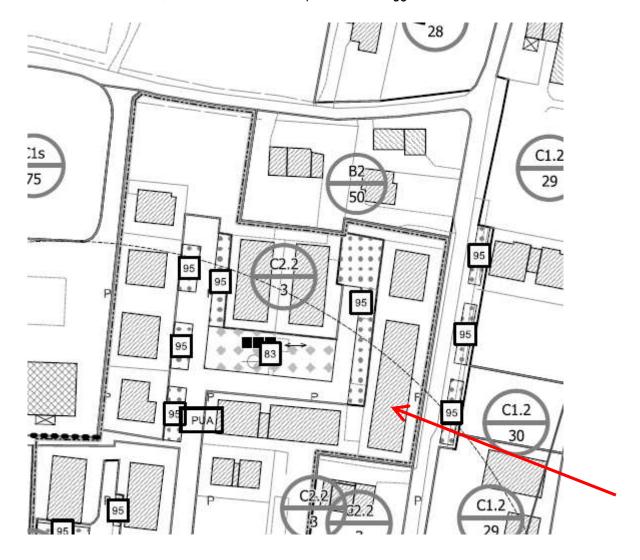




Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 9.8 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



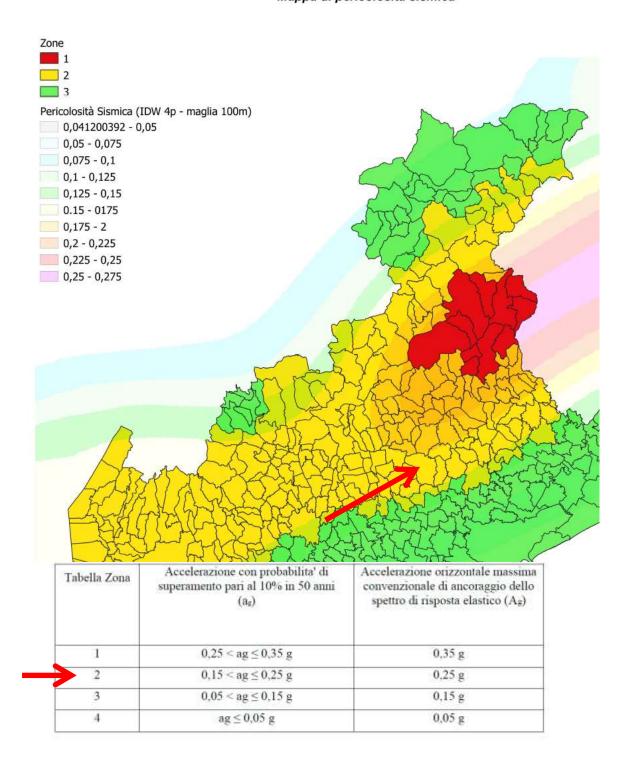


9.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

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

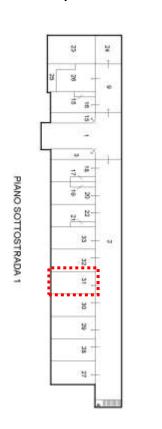
Fig. 9.9 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021 Classificazione sismica del Veneto Mappa di pericolosità sismica



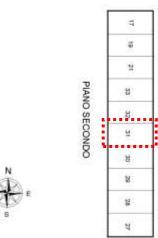


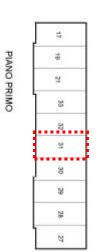
9.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 9.10 - elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2530 Sub 31 : porzione di casa a schiera Lotto n. 9 (con tratteggio rosso)









н

N. 货





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 della **porzione di casa a schiera** non risulta depositata in banca dati catastale in quanto, essendo tutt'ora allo stato grezzo, è correttamente censita nella categoria fittizia F/3 "unità in corso di costruzione", che non prevede la presentazione della relativa planimetria catastale, ma solo la rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico (come da figura precedente).

Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ultimati i lavori di completamento, procedere all'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare con i relativi costi.

9.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 9

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO A SCHIERA:

La porzione intermedia di civile abitazione oggetto di esecuzione è ALLO STATO GREZZO e fa parte di un più ampio fabbricato a schiera.

La civile abitazione a schiera si compone di tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso e spazio di manovra comune al restante fabbricato a schiera e di un altro fabbricato su corpo staccato a nord.

Il fabbricato a schiera è stato edificato nella fine del primo decennio degli anni 2000, all'interno di una più ampia lottizzazione formata da più edifici a destinazione residenziale (nella fattispecie rientra all'interno del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata "Vivaldi").

L'abitazione oggetto di esecuzione costituisce la quinta porzione di schiera a partire da sud.

Come già poc'anzi citato, l'unità attualmente di trova allo stato grezzo ed è privo del Certificato di Agibilità: la struttura risulta ultimata, mentre restano da completare le finiture interne / esterne (pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, ecc.) e gli impianti, come meglio precisato nei successivi paragrafi (i divisori interni invece sono già stati realizzati).



Alla luce di ciò, l'immobile viene venduto allo stato attuale di grezzo e sarà onere dell'aggiudicatario ultimare l'appartamento per ottenere l'Attestazione di Agibilità, depositare l'accatastamento al catasto fabbricati, richiedere l'Autorizzazione allo scarico dei reflui civili, richiedere le forniture e gli allacci agli Enti competenti, ecc.

L'alloggio ha esposizione sui lati est ed ovest. I lati nord e sud sono contigui con altre porzioni della schiera. Lo stato autorizzato dell'immobile prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano terra: unico vano soggiorno-cucina (che comprende l'ingresso), bagno, disimpegno, loggia esterna;
- Piano primo: camera, cameretta, bagno, disimpegno, loggia e terrazza;
- Piano secondo / sottotetto : sottotetto;
- Piano interrato: garage (per un posto auto) e ripostiglio / lavanderia.

I piani terra, primo ed interrato sono collegati tra loro per il tramite di una rampa di scale interna ad uso esclusivo (mentre manca la scala a chiocciola che collega il piano primo con il sottotetto).

Accessi:

L'accesso alla civile abitazione in oggetto, che costituisce porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia, avviene da ovest dalla strada via C. Pavese.

L'accesso carrabile al piano interrato, per il tramite dello scivolo scoperto comune e dello spazio di manovra interrato comune, avviene sempre da ovest dalla strada via C. Pavese.

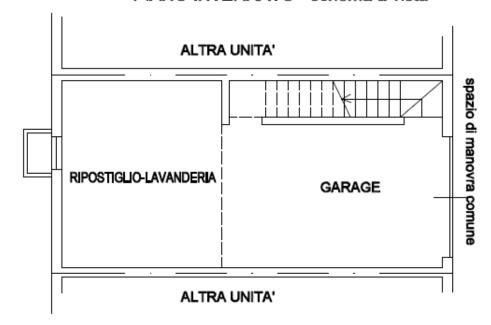
Finiture:

Come già relazionato, attualmente l'unità si trova allo stato "grezzo". Mancano i pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, parapetti delle terrazze e scale interne, cancelli, sistemazione esterna, basculante, completamento impianto elettrico, completamento impianto idrico / termico, sanitari, prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano, ecc. e complementi vari.



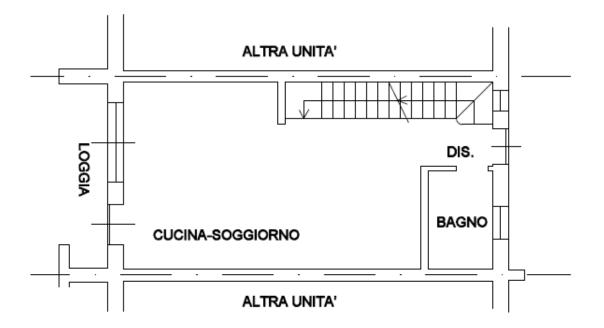
Fig. 9.12 – schema a vista (fuori scala) della porzione di schiera mapp. 2530 sub 31 ALLO STATO GREZZO

PIANO INTERRATO - schema a vista

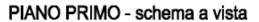


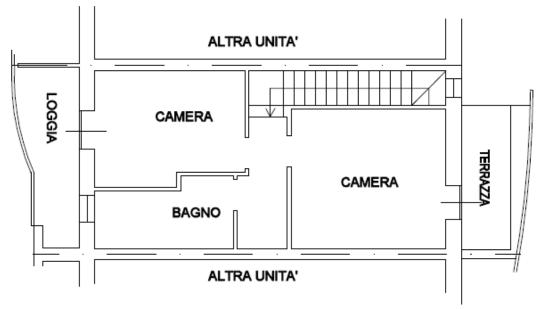


PIANO TERRA - schema a vista











PIANO SOTTOTETTO - schema a vista

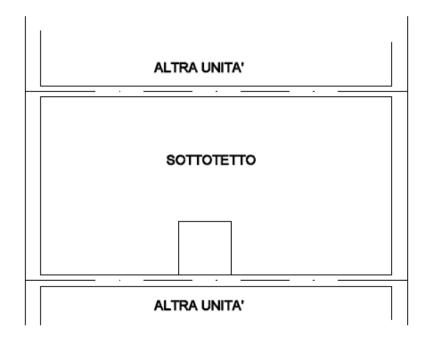






Fig. 9.13 – vista da ovest del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)

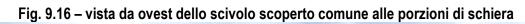








Fig. 9.15 – vista da nord-est del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)















Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 9.19 – piano terra



Fig. 9.20 e 9.21 – vano scale interno







Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 9.22 e 9.23 – piano primo





Fig. 9.24 e 9.25 – bagno piano primo e sottotetto









Fig. 9.26 – garage / ripostiglio-lavanderia piano interrato

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione costituiscono la porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia a tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso comune, la cui costruzione risale alla fine del primo decennio degli anni 2000.

Il complesso residenziale a schiera risulta completato nelle strutture, mentre per quanto riguarda le finiture e gli impianti della singola unità a schiera è tutt'ora allo stato grezzo ed è privo di Certificato di Agibilità.

La tipologia strutturale del fabbricato di cui è parte la porzione di schiera in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici a schiera costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 2000-2010). Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Comune di Vedelago in data 15/02/2008, la struttura portante è di tipo misto, costituita da pareti in c.a. al piano interrato, setti, pilastri e travi in c.a. ai piani fuori terra; il primo solaio è a lastra, il secondo solaio è di tipo "Bausta", la copertura è a struttura lignea con travi principale e travetti di tipo lamellare.



L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VEDELAGO non aveva la vigente classificazione sismica, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

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

Impianti:

Essendo l'unità allo stato grezzo, gli impianti sono stati realizzati solo parzialmente.

Infatti, l'impianto elettrico risulta quasi completato (mancano placche, punti luce, quadri di zona, ecc.), mentre per quanto riguarda l'impianto idro-termo sanitario mancano i radiatori, la caldaia, i sanitari, ecc., le prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti con rilascio delle relative dichiarazioni di conformità per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e dovrà essere richiesto il rilascio della Autorizzazione per lo scarico dei reflui civili.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, 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'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

L'unità attualmente internamente si trova allo stato grezzo.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nel primo decennio degli anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.



Stato dell'immobile:

La porzione di schiera attualmente è libera in quanto trovasi allo stato grezzo.

L'unità attualmente non è agibile, in quanto manca il completamento delle finiture e degli impianti.

Se non eseguito dalla procedura, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la pulizia ed asporto dei materiali e rifiuti presenti internamente ed esternamente all'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.

9.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VEDELAGO, per il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 181 del 05/11/2004, prat. n. 154/2004 prot. 13358 presentata il 11/06/2004, per costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantadue alloggi;
- Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007, prat. n. 154/2004 prot. 12410 presentata il 12/06/2007, per variante in sanatoria per la costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantuno alloggi già autorizzati con il Permesso di Costruire n. 181/2004;
- Permesso di Costruire n. 55 del 01/04/2008, prat. n. 154/2004 prot. 6197 presentata il 14/03/2008, per completamento mediante opere di finitura della costruzione dei fabbricati "A" e "B" con otto alloggi ciascuno e dei fabbricati "C" e "D" con tre e dieci alloggi facenti parte di un complesso con cinque edifici autorizzati con i Permessi di Costruire n. 181/2004 e n. 158/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7357 del 01/04/2008 per costruzione nuova recinzione e sistemazione area esterna.



La casa a schiera risulta allo stato grezzo internamente, come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e pertanto a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità.

Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere ed attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.

Conformità urbanistica

All'attualità risulta decaduto il titolo edilizio che, come già sopra riportato, dovrà essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.

Vi sono alcune modifiche prospettiche ed interne che in sede di rinnovo dell'autorizzazione edilizia dovranno essere oggetto di richiesta di sanatoria con pagamento delle relative sanzioni amministrative, per un costo presunto di Euro 2.000,00 più accessori.

9.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà** nella loro precedente e più ampia identificazione al catasto fabbricati, Sezione C, foglio 6, mappale 2530 sub 8 (soppresso e sostituito con successive variazioni catastali, tra altri, dalle odierne unità oggetto di esecuzione mapp. 2530 sub 31) in forza di:



Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49492 / r.p. 26963.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ai sensi della Legge, art. 1117 e segg. del Codice Civile, dei titoli di provenienza.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio complesso residenziale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- le servitù attive e passive esistenti e con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenuti allo stesso proprietario;
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 56801 r.p. 41046 del 11/12/2002 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 06/12/2002 rep. 2762 (convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002);
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 30239 r.p. 20112 del 23/07/2003 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 02/07/2003 rep. 3732 (integrazione e sostituzione della precedente di cui alla trascrizione del giorno 11/12/2002 ai nn. 56801/41046 convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002 e successiva deliberazione del 20/01/2003 n. 3 e del 30/06/2003 n. 120).



9.9) **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.

Piano Interrato		circa mq 45
Piano Terra	(compresa area rampa di scale p. S1-T-1)	circa mq 50
Loggia Piano Terra		circa mq 4
Piano Primo	(compresa area scala a chiocciola p. 1-2)	circa mq 45
Terrazze Piano Primo		circa mq 11
Piano Sottotetto		circa mq 48



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).

Incidenza scoperto esclusivo		circa mq 5
Piano Sottotetto	mq 48 x 0,50 =	circa mq 24
Terrazze piano primo	mq 11 x 0,25 =	circa mq 2,75
Piano Primo	Mq 45 x $1,00 =$	circa mq 45
Loggia Piano Terra	$Mq 4 \times 0.33 =$	circa mq 1,3
Piano Terra	Mq 50 x $1,00 =$	circa mq 50
Piano Interrato	Mq 45 x $0,50 =$	circa mq 22,5

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) = ci

circa mq 150

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 2020 - Semestre 2

Comune di VEDELAGO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B2"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mq 900

Valore di mercato MAX: €/mg 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mg 1.100

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.



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 Centro):

Abitazioni in stabili di 1° fascia Valore minimo €/mq 992,96 Valore medio €/mq 1.149,06 Valore massimo €/mq 1.305,16

Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo €/mq 818,84 Valore medio €/mq 947,83 Valore massimo €/mq 1.076,81

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore minimo €/mq 799,91 Valore medio €/mq 845,63 Valore massimo €/mq 891,35

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendite, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, nonché sulle compravendite avvenute nel medesimo fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, 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
Abitazione con autorimessa p. S1- T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. Cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. Tot. mq 43	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 200.000,00	Arrotondato €/mq 1.290	Atto pubblico CV rep. 16478 del 27/2/2018 notaio Dominijanni
Abitazione con autorimessa p. S1- T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. tot. mq 42	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 172.000,00	Arrotondato €/mq 1.100	Atto pubblico CV rep. 212578 del 22/09/2017 notaio Forte



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 Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: porzione intermedia di schiera su tre piani fuori terra (compreso sottotetto) con autorimessa e ripostiglio/lavanderia al piano interrato ALLO STATO GREZZO internamente e con scoperto esclusivo pertinenziale
- Superficie commerciale = circa mq 150
- Vetustà: costruzione fabbricato a schiera fine primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: GREZZO interno (restano da completare finiture interne/esterne ed impianti, presentare documentazione per nuova autorizzazione edilizia ed Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)



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;
- l'unità attualmente si trova internamente allo stato GREZZO (restano da completare finiture interne / esterne ed impianti, presentare documentazione per Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese per la pulizia e l'asporto del materiale e rifiuti presenti nell'unità;
- vi sono difformità edilizie da sanare.

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

Sanatoria difformità edilizie		€ 2.000,00
Stato di possesso		€ 2.000,00
	Totale detrazioni	€ 4.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

 \in 86.250,00 - \in 4.000,00 = \in 82.250,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA...... € 82.250,00 (dicasi Euro ottantaduemiladuecentocinquanta/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 9 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



9.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate 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 le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 9, evidenziate con colore giallo nelle note che seguono) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 45565 / 31267

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/12/2017, repertorio n.

11830, emesso dall'UNEP del Tribunale di Treviso

a favore di: FLAMINIA SPV S.R.L.

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *
```

Sezione D – Ulteriori informazioni :

<<Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze ed i frutti relativi. Si precisa, inoltre, che le p.lle 2526 sub. 7, 2526 sub. 10 e 2529 del foglio 6 sono state omesse nella nota in quanto unità immobiliari soppresse che hanno originato gli immobili di cui al presente quadro 'B' ed altri beni non più di proprietà della società debitrice; con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.>>



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>31</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 23/06/2020 ai nn. 18433 / 12362

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/05/2020, repertorio n. 2368,

emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7
Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10
Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37
Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45
Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48
Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>31</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 4911 / 1032

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV) in data 25/01/2005 rep.

113008/6704

dati: capitale € 3.000.000,00; interessi € 2.400.000,00; totale € 5.400.000,00

tasso interesse annuo 4.218%; durata 4 anni

a favore di: VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A

RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266

relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Debitore non datori di ipoteca: ESECUTATO N. 1

immobili: (sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Unità negoziale n. 1

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2295 di mq 586 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2296 di mq 446 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2297 di mq 510 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2298 di mq 485 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2300 di mq 505 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2301 di mq 430 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2304 di mq 140 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2305 di mq 25 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2310 di mq 62 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2315 di mq 10
```

Unità negoziale n. 2

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2303 di mq 653 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2306 di mq 535 * Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2307 di mq 527 * Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2309 di mq 721 *
```

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23/11/2007 r.p. n. 9651 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 06/07/2009 r.p. n. 4139 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 27/01/2010 r.p. n. 389 di proroga del termine;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2510 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4193 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 05/08/2011 r.p. n. 4344 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4224 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.

^{*} L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 (che rappresenta l'area coperta e scoperta del fabbricato a schiera di cui è parte l'unità mapp. 2530 sub <u>31</u>) deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491. Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mapp. 2309 di mq 721.



❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 57556 / 16045

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) in data 30/11/2007

rep. 11331/3985

dati: capitale € 650.000,00; interessi € 520.000,00; totale € 1.1700.000,00

tasso interesse annuo 7.264%

a favore di: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

(creditore ipotecario) con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 3 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 4 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca)

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2527

Unità negoziale n. 2 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

Unità negoziale n. 3 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/07/2009 r.p. n. 4140 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 21/07/2009 r.p. n. 4640 di proroga di apertura di credito;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2511 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4194 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4195 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4225 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 30/01/2018 r.p. n. 338 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 13/09/2018 r.p. n. 4015 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>31</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 06/11/2012 ai nn. 33214 / 4816

derivante da: Sentenza di Condanna in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Castelfranco Veneto (TV) in data 21/11/2011 rep. 219/2011

dati: capitale € 22.699,38; spese € 37.300,62 totale € 60.000,00

a favore di:

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2530 ente urbano Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Immobili da n. 3 a n. 8 [...omissis...]

```
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 13 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. 14 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 1 (ente comune)
Imm. 15 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 2 (ente comune)
Imm. 16 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 3 (ente comune)
Imm. 17 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 4 (ente comune)
Imm. 18 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 6 (ente comune)
Imm. 19 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 29 (ente comune)
Imm. 20 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 30 (ente comune)
Imm. 21 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 31 (ente comune)
Imm. 22 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 32 (ente comune)
Imm. 23 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 33 (ente comune)
Imm. 24 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 34 (ente comune)
Imm. 25 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 35 (ente comune)
Imm. 26 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 5 (ente comune)
```



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>31</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 14/02/2013 ai nn. 5706 / 595

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2013 rep. 59

dati: capitale € 48.562,53; interessi € 11.437,47; spese € 10.000,00; totale € 70.000,00

a favore di: <u>CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'</u>

COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV), c.f. 00274980267

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

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1**

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] Soggetto n. 3 [...omissis...]

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – **mapp. 2530 sub 8** *

Immobili da n. 2 a n. 25 [...omissis...]

```
Imm. n. 26 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 27 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 28 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 29 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 30 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 31 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 32 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13/09/2018 r.p. n. 4016 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>31</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

LOTTO N. 10

PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



10.1) <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

La porzione di schiera intermedia ALLO STATO GREZZO, disposta su tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato, comprensiva di scoperto pertinenziale, ubicata in via C. Pavese nel Comune di Vedelago (TV), è così censita catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VEDELAGO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 6

mapp. 2530 sub 32: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano S1-T-1-2

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, NON corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento a seguito di variazione catastale prot. TV0096056 del 17/08/2021, autorizzata dal Giudice in data 06/08/2021, con cui il mapp. 2530 sub 8 (immobile citato nell'Atto di Pignoramento) è stato soppresso e frazionato al Catasto Fabbricati in sette unità, corrispondenti alle sette porzioni di schiera realizzate, da cui sono derivati il mapp. 2530 sub 27-28-29-30-31-32-33, oltre all'accesso pedonale mapp. 2530 sub 34 comune ai sub 27-28-29.



Variazioni Catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

L'odierno <u>mapp. 2530 sub 32</u> è stato costituito per divisione in data 17/08/2021 prot. TV0096056 e deriva dalla soppressione del precedente mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

A sua volta il mapp. 2530 sub 8 è stato originato con denuncia di accatastamento in data 29/06/2007 prot. TV0315136 (Costituzione n. 2674.1/2007).

La soppressione dell'ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) ha infatti originato i sub 27-28-29-30-31-32-33-34:

- il sub 27 fa parte del Lotto n. 5 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 28 fa parte del Lotto n. 6 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 29 fa parte del Lotto n. 7 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 30 fa parte del Lotto n. 8 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 31 fa parte del Lotto n. 9 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 32 fa parte del Lotto n. 10 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 33 fa parte del Lotto n. 11 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 34 costituisce l'accesso pedonale comune ai sub 27-28-29 (dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 5-6-7).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso a schiera di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VEDELAGO (TV),

foglio 24 (corrispondente alla sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati) mappale 2530 - ente urbano di mq 2.206

che deriva dal Tipo Mappale del 27/06/2007 prot. 290639.



L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491.

Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mappale 2309 di mq 721.

Gli ex mapp. 2303-2306-2307-2309 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1255 di mq 3.445, ex 130 di mq 4828.

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

La porzione di schiera intermedia mapp. 2530 sub 32 con relativo scoperto pertinenziale confina al piano terra:

- A nord con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 33;
- Ad est con mapp. 2530 sub 5;
- A sud con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 31;
- Ad ovest con mapp. 2308 (che costituisce il sedime stradale di via Pavese).



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Seria#: 133ce72

Fig. 10.1 – estratto mappa catastale (fuori scala): Comune di VEDELAGO fg 24, mapp. 2530 con freccia rossa è indicato il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





10.2) UBICAZIONE:

VEDELAGO (TV) – via C. Pavese

Il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a nord-est del centro abitato di Vedelago, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Albaredo, ad un paio di chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Castelfranco Veneto e Montebelluna che distano rispettivamente circa dieci e quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 53 "Postumia".

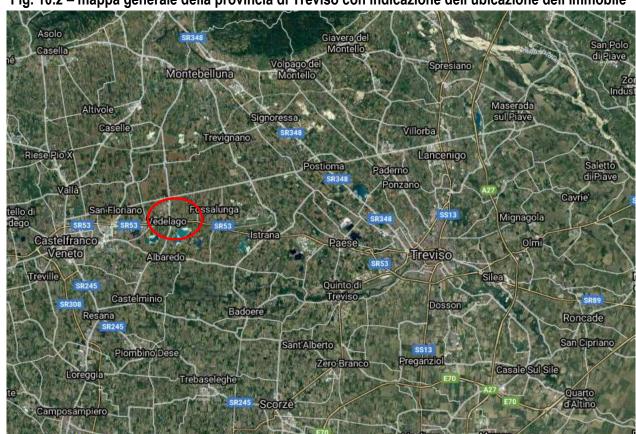


Fig. 10.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



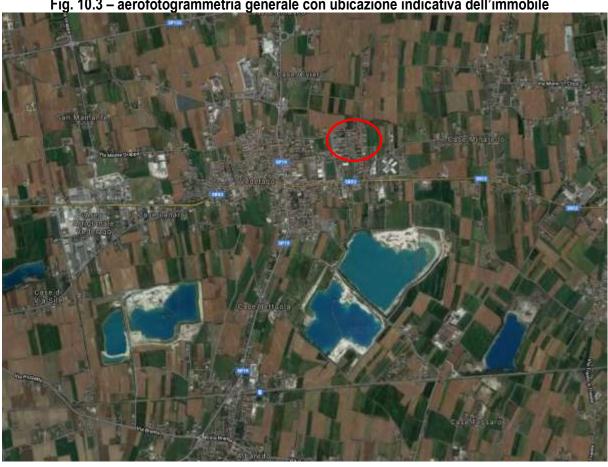


Fig. 10.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile





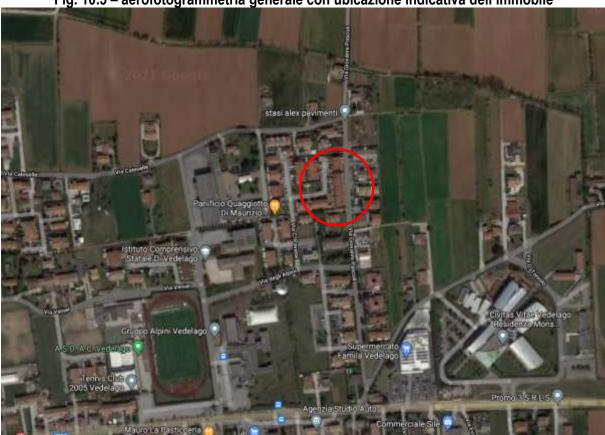
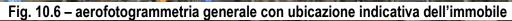


Fig. 10.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







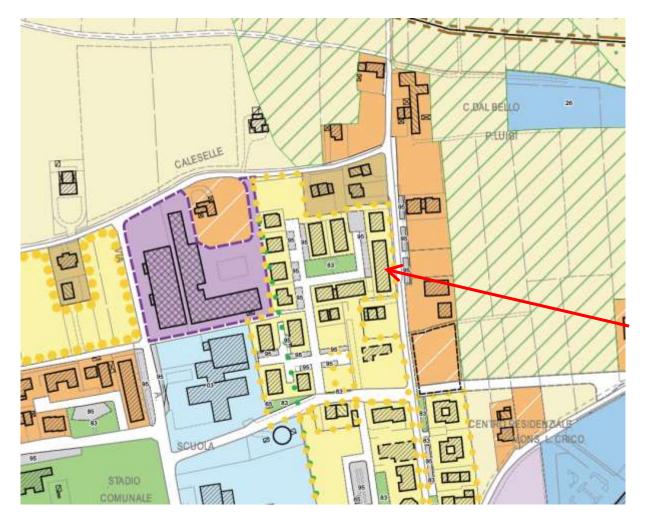
10.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Z.T.O. C2.2/3 – Zona residenziale di Espansione Estensiva (all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente)

La maggior quota parte sud del fabbricato a schiera mapp. 2530, di cui sono parte le unità in questione, ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di prelievo idropotabile.

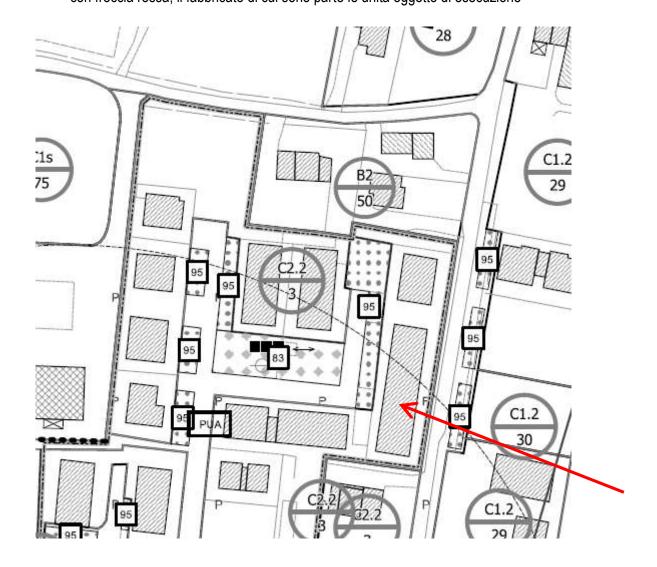
Fig. 10.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 10.8 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





10.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

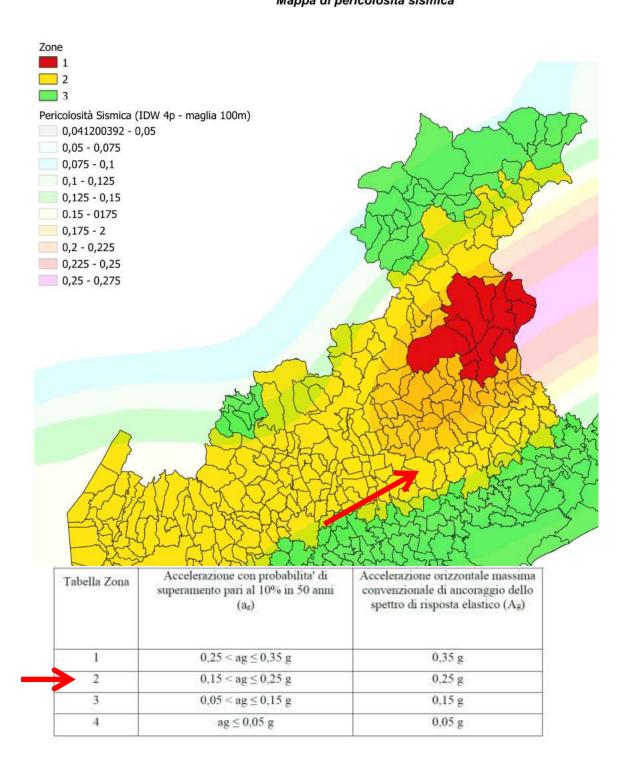
Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di VEDELAGO è inserito in **Zona 2**.

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

Fig. 10.9 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021

Classificazione sismica del Veneto

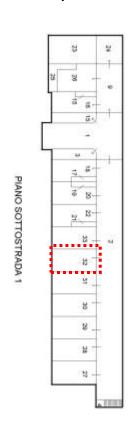
Mappa di pericolosità sismica

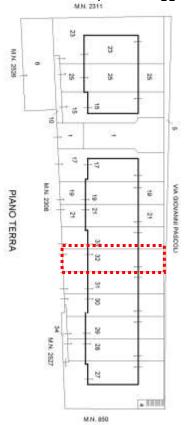


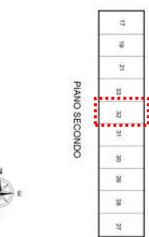


10.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 10.10 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2530 Sub 32 : porzione di casa a schiera Lotto n. 10 (con tratteggio rosso)









н

25





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 della **porzione di casa a schiera** non risulta depositata in banca dati catastale in quanto, essendo tutt'ora allo stato grezzo, è correttamente censita nella categoria fittizia F/3 "unità in corso di costruzione", che non prevede la presentazione della relativa planimetria catastale, ma solo la rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico (come da figura precedente).

Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ultimati i lavori di completamento, procedere all'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare con i relativi costi.

10.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 10

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO A SCHIERA:

La porzione intermedia di civile abitazione oggetto di esecuzione è ALLO STATO GREZZO e fa parte di un più ampio fabbricato a schiera.

La civile abitazione a schiera si compone di tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso e spazio di manovra comune al restante fabbricato a schiera e di un altro fabbricato su corpo staccato a nord.

Il fabbricato a schiera è stato edificato nella fine del primo decennio degli anni 2000, all'interno di una più ampia lottizzazione formata da più edifici a destinazione residenziale (nella fattispecie rientra all'interno del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata "Vivaldi").

L'abitazione oggetto di esecuzione costituisce la sesta porzione di schiera a partire da sud.

Come già poc'anzi citato, l'unità attualmente di trova allo stato grezzo ed è privo del Certificato di Agibilità: la struttura risulta ultimata, mentre restano da completare le finiture interne / esterne (pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, ecc.) e gli impianti, come meglio precisato nei successivi paragrafi (i divisori interni invece sono già stati realizzati).



Alla luce di ciò, l'immobile viene venduto allo stato attuale di grezzo e sarà onere dell'aggiudicatario ultimare l'appartamento per ottenere l'Attestazione di Agibilità, depositare l'accatastamento al catasto fabbricati, richiedere l'Autorizzazione allo scarico dei reflui civili, richiedere le forniture e gli allacci agli Enti competenti, ecc.

L'alloggio ha esposizione sui lati est ed ovest. I lati nord e sud sono contigui con altre porzioni della schiera. Lo stato autorizzato dell'immobile prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano terra: unico vano soggiorno-cucina (che comprende l'ingresso), bagno, disimpegno, loggia esterna;
- Piano primo: camera, cameretta, bagno, disimpegno, loggia e terrazza;
- Piano secondo / sottotetto : sottotetto;
- Piano interrato: garage (per un posto auto) e ripostiglio / lavanderia.

I piani terra, primo ed interrato sono collegati tra loro per il tramite di una rampa di scale interna ad uso esclusivo (mentre manca la scala a chiocciola che collega il piano primo con il sottotetto).

Accessi:

L'accesso alla civile abitazione in oggetto, che costituisce porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia, avviene da ovest dalla strada via C. Pavese.

L'accesso carrabile al piano interrato, per il tramite dello scivolo scoperto comune e dello spazio di manovra interrato comune, avviene sempre da ovest dalla strada via C. Pavese.

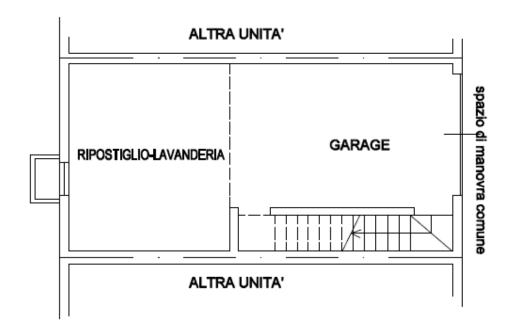
Finiture:

Come già relazionato, attualmente l'unità si trova allo stato "grezzo". Mancano i pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, parapetti delle terrazze e scale interne, cancelli, sistemazione esterna, basculante, completamento impianto elettrico, completamento impianto idrico / termico, sanitari, prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano, ecc. e complementi vari.



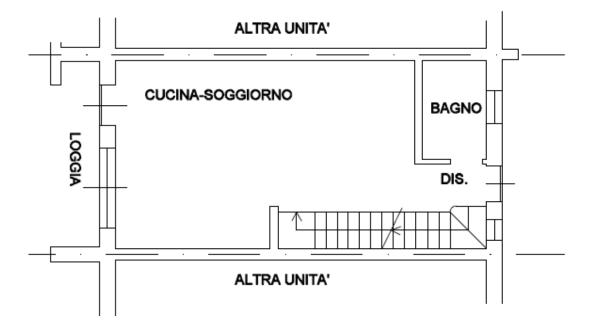
Fig. 10.12 – schema a vista (fuori scala) della porzione di schiera mapp. 2530 sub 32 ALLO STATO GREZZO

PIANO INTERRATO - schema a vista



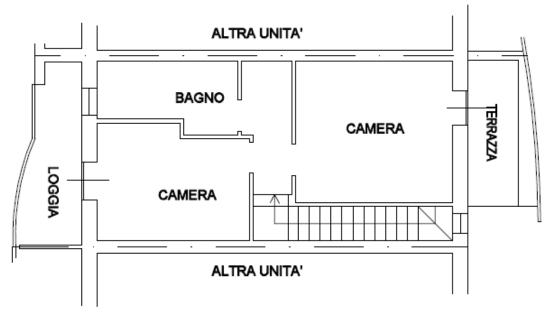
PIANO TERRA - schema a vista







PIANO PRIMO - schema a vista





PIANO SOTTOTETTO - schema a vista

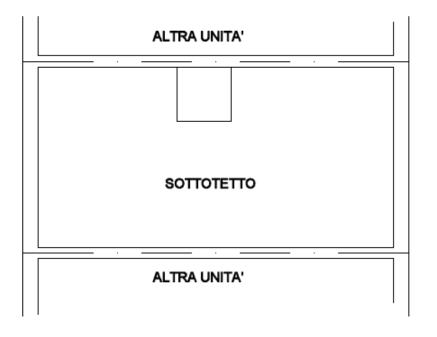






Fig. 10.13 – vista da ovest del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)

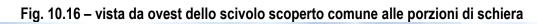








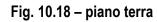
Fig. 10.15 – vista da est del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)











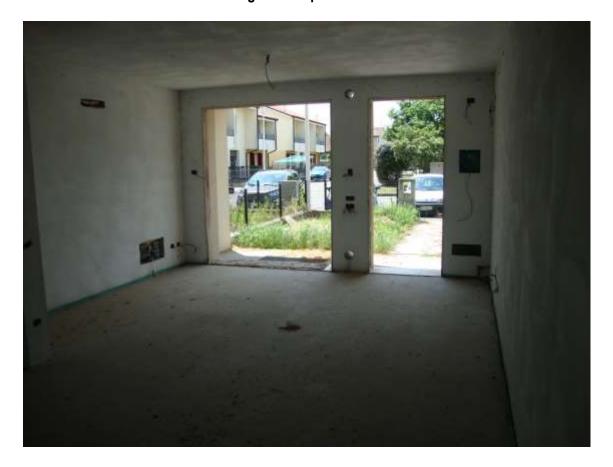






Fig. 10.19 – piano terra









Fig. 10.21 – bagno piano primo

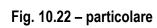








Fig. 10.23 – scoperto lato est







Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione costituiscono la porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia a tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso comune, la cui costruzione risale alla fine del primo decennio degli anni 2000.

Il complesso residenziale a schiera risulta completato nelle strutture, mentre per quanto riguarda le finiture e gli impianti della singola unità a schiera è tutt'ora allo stato grezzo ed è privo di Certificato di Agibilità.

La tipologia strutturale del fabbricato di cui è parte la porzione di schiera in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici a schiera costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 2000-2010). Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Comune di Vedelago in data 15/02/2008, la struttura portante è di tipo misto, costituita da pareti in c.a. al piano interrato, setti, pilastri e travi in c.a. ai piani fuori terra; il primo solaio è a lastra, il secondo solaio è di tipo "Bausta", la copertura è a struttura lignea con travi principale e travetti di tipo lamellare.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VEDELAGO non aveva la vigente classificazione sismica, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

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

Impianti:

Essendo l'unità allo stato grezzo, gli impianti sono stati realizzati solo parzialmente.

Infatti, l'impianto elettrico risulta quasi completato (mancano placche, punti luce, quadri di zona, ecc.), mentre per quanto riguarda l'impianto idro-termo sanitario mancano i radiatori, la caldaia, i sanitari, ecc., le prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti con rilascio delle relative dichiarazioni di conformità per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e dovrà essere richiesto il rilascio della Autorizzazione per lo scarico dei reflui civili.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di



sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, 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'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

L'unità attualmente internamente si trova allo stato grezzo.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nel primo decennio degli anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.

Stato dell'immobile:

La porzione di schiera attualmente è libera in quanto trovasi allo stato grezzo.

L'unità attualmente non è agibile, in quanto manca il completamento delle finiture e degli impianti.

Se non eseguito dalla procedura, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la pulizia ed asporto dei materiali e rifiuti presenti internamente ed esternamente all'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.

10.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VEDELAGO, per il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 181 del 05/11/2004, prat. n. 154/2004 prot. 13358 presentata il 11/06/2004, per costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantadue alloggi;



- Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007, prat. n. 154/2004 prot. 12410 presentata il 12/06/2007, per variante in sanatoria per la costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantuno alloggi già autorizzati con il Permesso di Costruire n. 181/2004;
- Permesso di Costruire n. 55 del 01/04/2008, prat. n. 154/2004 prot. 6197 presentata il 14/03/2008, per completamento mediante opere di finitura della costruzione dei fabbricati "A" e "B" con otto alloggi ciascuno e dei fabbricati "C" e "D" con tre e dieci alloggi facenti parte di un complesso con cinque edifici autorizzati con i Permessi di Costruire n. 181/2004 e n. 158/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7357 del 01/04/2008 per costruzione nuova recinzione e sistemazione area esterna.

La casa a schiera risulta allo stato grezzo internamente, come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e pertanto a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità. Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere ed attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.

Conformità urbanistica

All'attualità risulta decaduto il titolo edilizio che, come già sopra riportato, dovrà essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.

Vi sono alcune modifiche prospettiche ed interne che in sede di rinnovo dell'autorizzazione edilizia dovranno essere oggetto di richiesta di sanatoria con pagamento delle relative sanzioni amministrative, per un costo presunto di Euro 2.000,00 più accessori.



10.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute <u>per la quota dell'intera piena proprietà</u> nella loro precedente e più ampia identificazione al catasto fabbricati, Sezione C, foglio 6, mappale 2530 sub 8 (soppresso e sostituito con successive variazioni catastali, tra altri, dalle odierne unità oggetto di esecuzione mapp. 2530 sub 32) in forza di:

Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49492 / r.p. 26963.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ai sensi della Legge, art. 1117 e segg. del Codice Civile, dei titoli di provenienza.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio complesso residenziale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);



- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- le servitù attive e passive esistenti e con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenuti allo stesso proprietario;
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 56801 r.p. 41046 del 11/12/2002 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 06/12/2002 rep. 2762 (convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002);
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 30239 r.p. 20112 del 23/07/2003 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 02/07/2003 rep. 3732 (integrazione e sostituzione della precedente di cui alla trascrizione del giorno 11/12/2002 ai nn. 56801/41046 convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002 e successiva deliberazione del 20/01/2003 n. 3 e del 30/06/2003 n. 120).

10.9) **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.

Piano Interrato		circa mq 45
Piano Terra	(compresa area rampa di scale p. S1-T-1)	circa mq 50
Loggia Piano Terra		circa mq 4
Piano Primo	(compresa area scala a chiocciola p. 1-2)	circa mq 45
Terrazze Piano Primo		circa mq 11
Piano Sottotetto		circa mq 48

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).

	TOTALE arrotondato	circa mq 150
Incidenza scoperto esclusivo		circa mq 5
Piano Sottotetto	$mq 48 \times 0.50 =$	circa mq 24
Terrazze piano primo	mq 11 x 0,25 =	circa mq 2,75
Piano Primo	Mq 45 x $1,00 =$	circa mq 45
Loggia Piano Terra	$Mq 4 \times 0.33 =$	circa mq 1,3
Piano Terra	Mq 50 x $1,00 =$	circa mq 50
Piano Interrato	Mq 45 x $0,50 =$	circa mq 22,5

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) = cir



circa mq 150

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 2020 - Semestre 2

Comune di VEDELAGO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B2"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mq 900

Valore di mercato MAX: €/mg 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mg 1.100

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.

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 Centro):

Abitazioni in stabili di 1° fascia Valore minimo €/mq 992,96 Valore medio €/mq 1.149,06 Valore massimo €/mg 1.305,16

Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo €/mq 818,84 Valore medio €/mq 947,83 Valore massimo €/mq 1.076,81

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore minimo €/mq 799,91 Valore medio €/mq 845,63 Valore massimo €/mq 891,35



Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendite, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, nonché sulle compravendite avvenute nel medesimo fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, 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
Abitazione con autorimessa p. S1-T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. Cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. Tot. mq 43	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 200.000,00	Arrotondato €/mq 1.290	Atto pubblico CV rep. 16478 del 27/2/2018 notaio Dominijanni
Abitazione con autorimessa p. S1-T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. tot. mq 42	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 172.000,00	Arrotondato €/mq 1.100	Atto pubblico CV rep. 212578 del 22/09/2017 notaio Forte

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 Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: porzione intermedia di schiera su tre piani fuori terra (compreso sottotetto) con autorimessa e ripostiglio/lavanderia al piano interrato ALLO STATO GREZZO internamente e con scoperto esclusivo pertinenziale
- Superficie commerciale = circa mq 150
- Vetustà: costruzione fabbricato a schiera fine primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: GREZZO interno (restano da completare finiture interne/esterne ed impianti, presentare documentazione per nuova autorizzazione edilizia ed Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)



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;
- l'unità attualmente si trova internamente allo stato GREZZO (restano da completare finiture interne / esterne ed impianti, presentare documentazione per Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese per la pulizia e l'asporto del materiale e rifiuti presenti nell'unità;
- vi sono difformità edilizie da sanare.



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

Sanatoria difformità edilizie		€ 2.000,00
Stato di possesso		€ 2.000,00
	Totale detrazioni	€ 4.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

$$\in$$
 86.250,00 - \in 4.000,00 = \in 82.250,00

 VALORE
 PROPOSTO
 PER
 LA
 VENDITA
 €
 82.250,00

 (dicasi Euro ottantaduemiladuecentocinquanta/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 10 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



10.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate 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 le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 10, evidenziate con colore giallo nelle note che seguono) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 45565 / 31267

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/12/2017, repertorio n.

11830, emesso dall'UNEP del Tribunale di Treviso

a favore di: FLAMINIA SPV S.R.L.

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *
```

Sezione D – Ulteriori informazioni :

<<Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze ed i frutti relativi. Si precisa, inoltre, che le p.lle 2526 sub. 7, 2526 sub. 10 e 2529 del foglio 6 sono state omesse nella nota in quanto unità immobiliari soppresse che hanno originato gli immobili di cui al presente quadro 'B' ed altri beni non più di proprietà della società debitrice; con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.>>



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>32</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 23/06/2020 ai nn. 18433 / 12362

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/05/2020, repertorio n. 2368,

emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```

* L'odierno mapp. 2530 sub <u>32</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).



***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 4911 / 1032

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV) in data 25/01/2005 rep.

113008/6704

dati: capitale € 3.000.000,00; interessi € 2.400.000,00; totale € 5.400.000,00

tasso interesse annuo 4.218%; durata 4 anni

a favore di: VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A

RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266

relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Debitore non datori di ipoteca: ESECUTATO N. 1

immobili: (sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Unità negoziale n. 1

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2295 di mq 586 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2296 di mq 446 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2297 di mq 510 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2298 di mq 485 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2300 di mq 505 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2301 di mq 430 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2304 di mq 140 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2305 di mq 25 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2310 di mq 62 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2315 di mq 10 Unità negoziale n. 2
```

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2303 di mq 653 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2306 di mq 535 * Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2307 di mq 527 * Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2309 di mq 721 *
```

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23/11/2007 r.p. n. 9651 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 06/07/2009 r.p. n. 4139 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 27/01/2010 r.p. n. 389 di proroga del termine;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2510 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4193 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 05/08/2011 r.p. n. 4344 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4224 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.

^{*} L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 (che rappresenta l'area coperta e scoperta del fabbricato a schiera di cui è parte l'unità mapp. 2530 sub <u>32</u>) deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491. Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mapp. 2309 di mq 721.



❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 57556 / 16045

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) in data 30/11/2007

rep. 11331/3985

dati: capitale € 650.000,00; interessi € 520.000,00; totale € 1.1700.000,00

tasso interesse annuo 7.264%

a favore di: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

(creditore ipotecario) con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 3 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 4 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca)

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2527

Unità negoziale n. 2 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

Unità negoziale n. 3 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/07/2009 r.p. n. 4140 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 21/07/2009 r.p. n. 4640 di proroga di apertura di credito;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2511 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4194 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4195 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4225 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 30/01/2018 r.p. n. 338 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 13/09/2018 r.p. n. 4015 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>32</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 06/11/2012 ai nn. 33214 / 4816

derivante da: Sentenza di Condanna in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Castelfranco Veneto (TV) in data 21/11/2011 rep. 219/2011

dati: capitale € 22.699,38; spese € 37.300,62 totale € 60.000,00

a favore di:

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2530 ente urbano Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Immobili da n. 3 a n. 8 [...omissis...]

```
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 13 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. 14 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 1 (ente comune)
Imm. 15 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 2 (ente comune)
Imm. 16 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 3 (ente comune)
Imm. 17 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 4 (ente comune)
Imm. 18 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 6 (ente comune)
Imm. 19 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 29 (ente comune)
Imm. 20 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 30 (ente comune)
Imm. 21 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 31 (ente comune)
Imm. 22 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 32 (ente comune)
Imm. 23 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 33 (ente comune)
Imm. 24 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 34 (ente comune)
Imm. 25 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 35 (ente comune)
Imm. 26 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 5 (ente comune)
```



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>32</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

❖ IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta in data 14/02/2013 ai nn. 5706 / 595

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2013 rep. 59

dati: capitale € 48.562,53; interessi € 11.437,47; spese € 10.000,00; totale € 70.000,00

a favore di: <u>CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'</u>

COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV), c.f. 00274980267

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

contro: Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] Soggetto n. 3 [...omissis...]

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – **mapp. 2530 sub 8** *

Immobili da n. 2 a n. 25 [...omissis...]

```
Imm. n. 26 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 27 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 28 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 29 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 30 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 31 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 32 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13/09/2018 r.p. n. 4016 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>32</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

LOTTO N. 11

PORZIONE DI SCHIERA INTERMEDIA ALLO STATO GREZZO

Vedelago (TV)



11.1) <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

La porzione di schiera intermedia ALLO STATO GREZZO, disposta su tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato, comprensiva di scoperto pertinenziale, ubicata in via C. Pavese nel Comune di Vedelago (TV), è così censita catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VEDELAGO (TV) – Catasto Fabbricati

sezione C – foglio 6

mapp. 2530 sub 33: cat. F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE – via C. Pavese piano S1-T-1-2

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, NON corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento a seguito di variazione catastale prot. TV0096056 del 17/08/2021, autorizzata dal Giudice in data 06/08/2021, con cui il mapp. 2530 sub 8 (immobile citato nell'Atto di Pignoramento) è stato soppresso e frazionato al Catasto Fabbricati in sette unità, corrispondenti alle sette porzioni di schiera realizzate, da cui sono derivati il mapp. 2530 sub 27-28-29-30-31-32-33, oltre all'accesso pedonale mapp. 2530 sub 34 comune ai sub 27-28-29.



Variazioni Catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

L'odierno <u>mapp. 2530 sub 33</u> è stato costituito per divisione in data 17/08/2021 prot. TV0096056 e deriva dalla soppressione del precedente mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

A sua volta il mapp. 2530 sub 8 è stato originato con denuncia di accatastamento in data 29/06/2007 prot. TV0315136 (Costituzione n. 2674.1/2007).

La soppressione dell'ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) ha infatti originato i sub 27-28-29-30-31-32-33-34:

- il sub 27 fa parte del Lotto n. 5 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 28 fa parte del Lotto n. 6 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 29 fa parte del Lotto n. 7 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 30 fa parte del Lotto n. 8 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 31 fa parte del Lotto n. 9 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 32 fa parte del Lotto n. 10 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 33 fa parte del Lotto n. 11 della presente esecuzione immobiliare;
- il sub 34 costituisce l'accesso pedonale comune ai sub 27-28-29 (dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 5-6-7).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso a schiera di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VEDELAGO (TV),

foglio 24 (corrispondente alla sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati) mappale 2530 - ente urbano di mq 2.206

che deriva dal Tipo Mappale del 27/06/2007 prot. 290639.



L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491.

Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mappale 2309 di mq 721.

Gli ex mapp. 2303-2306-2307-2309 derivano dal frazionamento del precedente mapp. 1255 di mq 3.445, ex 130 di mq 4828.

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

La porzione di schiera intermedia mapp. 2530 sub 33 con relativo scoperto pertinenziale confina al piano terra:

- A nord con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 21;
- Ad est con mapp. 2530 sub 5;
- A sud con altra porzione del fabbricato a schiera mapp. 2530 sub 32;
- Ad ovest con mapp. 2308 (che costituisce il sedime stradale di via Pavese).



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Seria#: 133ce72

Fig. 11.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di VEDELAGO fg 24, mapp. 2530 con freccia rossa è indicato il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





11.2) UBICAZIONE:

VEDELAGO (TV) - via C. Pavese

Il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a nord-est del centro abitato di Vedelago, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Albaredo, ad un paio di chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Castelfranco Veneto e Montebelluna che distano rispettivamente circa dieci e quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 53 "Postumia".

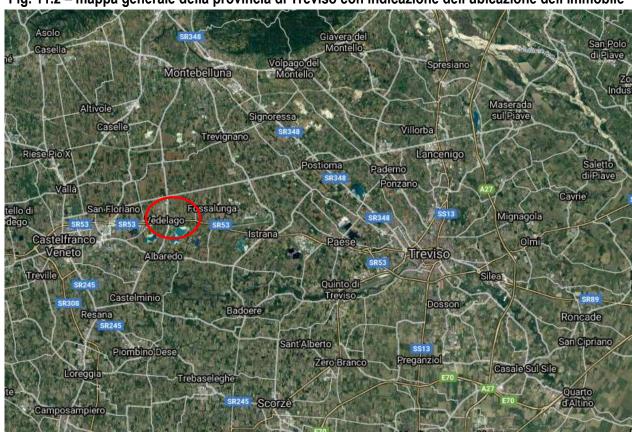


Fig. 11.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile









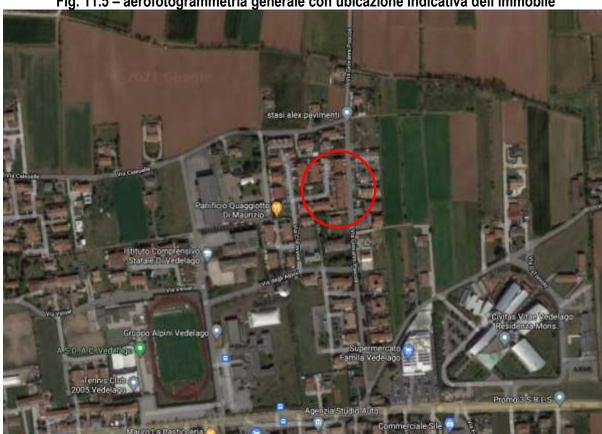
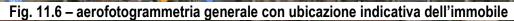


Fig. 11.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile







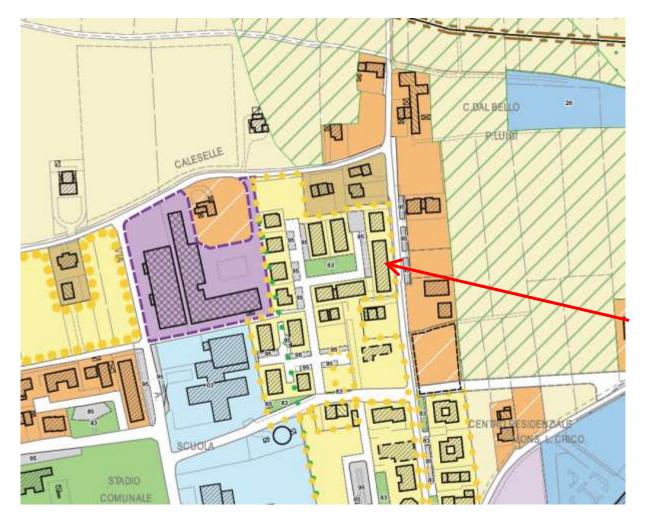
11.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Z.T.O. C2.2/3 – Zona residenziale di Espansione Estensiva (all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo vigente)

La maggior quota parte sud del fabbricato a schiera mapp. 2530, di cui sono parte le unità in questione, ricade all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di prelievo idropotabile.

Fig. 11.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

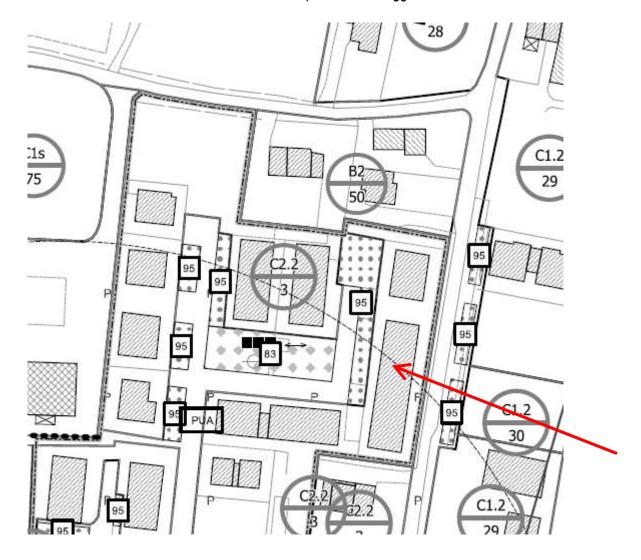




Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72

Fig. 11.8 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione





11.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

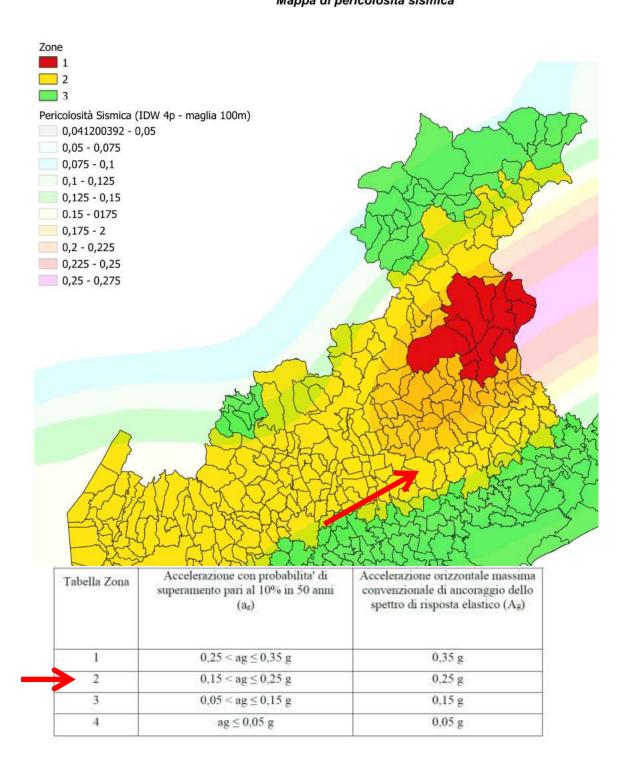
Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di VEDELAGO è inserito in **Zona 2**.

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

Fig. 11.9 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021

Classificazione sismica del Veneto

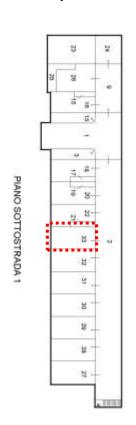
Mappa di pericolosità sismica

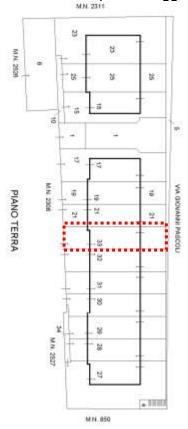


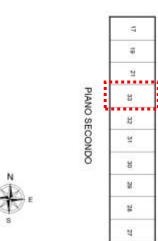


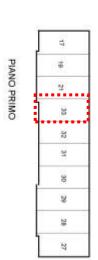
11.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 11.10 - elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 6 di Vedelago, mappale 2530 Sub 33 : porzione di casa a schiera Lotto n. 11 (con tratteggio rosso)









н

N. 货





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 della **porzione di casa a schiera** non risulta depositata in banca dati catastale in quanto, essendo tutt'ora allo stato grezzo, è correttamente censita nella categoria fittizia F/3 "unità in corso di costruzione", che non prevede la presentazione della relativa planimetria catastale, ma solo la rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico (come da figura precedente).

Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ultimati i lavori di completamento, procedere all'accatastamento definitivo dell'unità immobiliare con i relativi costi.

11.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 11

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO A SCHIERA:

La porzione intermedia di civile abitazione oggetto di esecuzione è ALLO STATO GREZZO e fa parte di un più ampio fabbricato a schiera.

La civile abitazione a schiera si compone di tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso e spazio di manovra comune al restante fabbricato a schiera e di un altro fabbricato su corpo staccato a nord.

Il fabbricato a schiera è stato edificato nella fine del primo decennio degli anni 2000, all'interno di una più ampia lottizzazione formata da più edifici a destinazione residenziale (nella fattispecie rientra all'interno del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata "Vivaldi").

L'abitazione oggetto di esecuzione costituisce la settima porzione di schiera a partire da sud. Come già poc'anzi citato, l'unità attualmente di trova allo stato grezzo ed è privo del Certificato di Agibilità: la struttura risulta ultimata, mentre restano da completare le finiture interne / esterne (pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, ecc.) e gli impianti, come meglio precisato nei successivi paragrafi (i divisori interni invece sono già stati realizzati).



Alla luce di ciò, l'immobile viene venduto allo stato attuale di grezzo e sarà onere dell'aggiudicatario ultimare l'appartamento per ottenere l'Attestazione di Agibilità, depositare l'accatastamento al catasto fabbricati, richiedere l'Autorizzazione allo scarico dei reflui civili, richiedere le forniture e gli allacci agli Enti competenti, ecc.

L'alloggio ha esposizione sui lati est ed ovest. I lati nord e sud sono contigui con altre porzioni della schiera. Lo stato autorizzato dell'immobile prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano terra: unico vano soggiorno-cucina (che comprende l'ingresso), bagno, disimpegno, loggia esterna;
- Piano primo: camera, cameretta, bagno, disimpegno, loggia e terrazza;
- Piano secondo / sottotetto : sottotetto;
- Piano interrato: garage (per un posto auto) e ripostiglio / lavanderia.

I piani terra, primo ed interrato sono collegati tra loro per il tramite di una rampa di scale interna ad uso esclusivo (mentre manca la scala a chiocciola che collega il piano primo con il sottotetto).

Accessi:

L'accesso alla civile abitazione in oggetto, che costituisce porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia, avviene da ovest dalla strada via C. Pavese.

L'accesso carrabile al piano interrato, per il tramite dello scivolo scoperto comune e dello spazio di manovra interrato comune, avviene sempre da ovest dalla strada via C. Pavese.

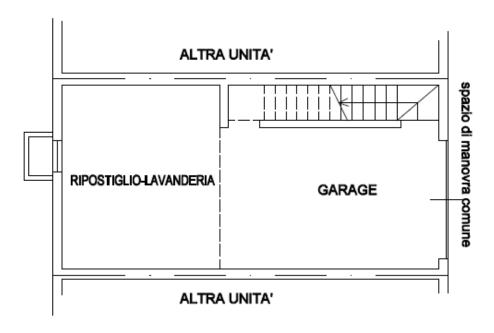
Finiture:

Come già relazionato, attualmente l'unità si trova allo stato "grezzo". Mancano i pavimenti, intonacature e/o tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti, battiscopa, porte interne, serramenti esterni, parapetti delle terrazze e scale interne, cancelli, sistemazione esterna, basculante, completamento impianto elettrico, completamento impianto idrico / termico, sanitari, prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano, ecc. e complementi vari.

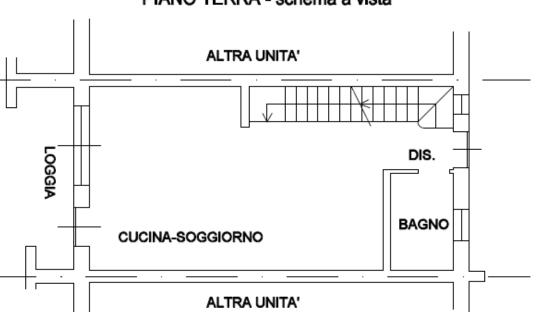


Fig. 11.12 – schema a vista (fuori scala) della porzione di schiera mapp. 2530 sub 33 ALLO STATO GREZZO

PIANO INTERRATO - schema a vista

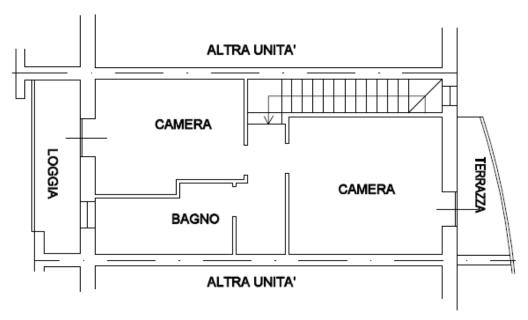


PIANO TERRA - schema a vista





PIANO PRIMO - schema a vista





PIANO SOTTOTETTO - schema a vista

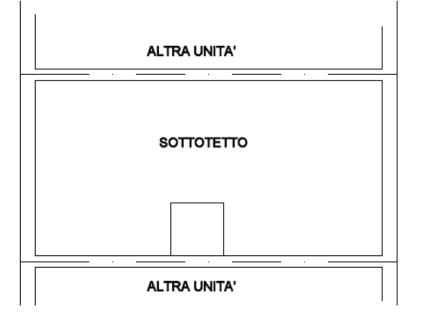






Fig. 11.13 – vista da ovest del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)

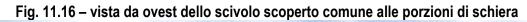








Fig. 11.15 – vista da est del fabbricato a schiera (con freccia rossa ubicazione della porzione di schiera)









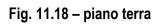








Fig. 11.19 – bagno piano primo

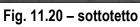








Fig. 11.21 – garage / ripostiglio-lavanderia piano interrato

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione costituiscono la porzione intermedia di una più ampia schiera edilizia a tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato con rampa di accesso comune, la cui costruzione risale alla fine del primo decennio degli anni 2000.

Il complesso residenziale a schiera risulta completato nelle strutture, mentre per quanto riguarda le finiture e gli impianti della singola unità a schiera è tutt'ora allo stato grezzo ed è privo di Certificato di Agibilità.

La tipologia strutturale del fabbricato di cui è parte la porzione di schiera in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici a schiera costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 2000-2010). Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Comune di Vedelago in data 15/02/2008, la struttura portante è di tipo misto, costituita da pareti in c.a. al piano interrato, setti, pilastri e travi in c.a. ai piani fuori terra; il primo solaio è a lastra, il secondo solaio è di tipo "Bausta", la copertura è a struttura lignea con travi principale e travetti di tipo lamellare.



L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VEDELAGO non aveva la vigente classificazione sismica, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

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

Impianti:

Essendo l'unità allo stato grezzo, gli impianti sono stati realizzati solo parzialmente.

Infatti, l'impianto elettrico risulta quasi completato (mancano placche, punti luce, quadri di zona, ecc.), mentre per quanto riguarda l'impianto idro-termo sanitario mancano i radiatori, la caldaia, i sanitari, ecc., le prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti con rilascio delle relative dichiarazioni di conformità per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e dovrà essere richiesto il rilascio della Autorizzazione per lo scarico dei reflui civili.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, 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'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

L'unità attualmente internamente si trova allo stato grezzo.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nel primo decennio degli anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.



Stato dell'immobile:

La porzione di schiera attualmente è libera in quanto trovasi allo stato grezzo.

L'unità attualmente non è agibile, in quanto manca il completamento delle finiture e degli impianti.

Se non eseguito dalla procedura, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la pulizia ed asporto dei materiali e rifiuti presenti internamente ed esternamente all'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.

11.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VEDELAGO, per il fabbricato a schiera di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 181 del 05/11/2004, prat. n. 154/2004 prot. 13358 presentata il 11/06/2004, per costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantadue alloggi;
- Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007, prat. n. 154/2004 prot. 12410 presentata il 12/06/2007, per variante in sanatoria per la costruzione di cinque fabbricati residenziali per complessivi quarantuno alloggi già autorizzati con il Permesso di Costruire n. 181/2004;
- Permesso di Costruire n. 55 del 01/04/2008, prat. n. 154/2004 prot. 6197 presentata il 14/03/2008, per completamento mediante opere di finitura della costruzione dei fabbricati "A" e "B" con otto alloggi ciascuno e dei fabbricati "C" e "D" con tre e dieci alloggi facenti parte di un complesso con cinque edifici autorizzati con i Permessi di Costruire n. 181/2004 e n. 158/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7357 del 01/04/2008 per costruzione nuova recinzione e sistemazione area esterna.



La casa a schiera risulta allo stato grezzo internamente, come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e pertanto a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità.

Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere ed attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.

Conformità urbanistica

All'attualità risulta decaduto il titolo edilizio che, come già sopra riportato, dovrà essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.

Vi sono alcune modifiche prospettiche ed interne che in sede di rinnovo dell'autorizzazione edilizia dovranno essere oggetto di richiesta di sanatoria con pagamento delle relative sanzioni amministrative, per un costo presunto di Euro 2.000,00 più accessori.

11.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute <u>per la quota dell'intera piena proprietà</u> nella loro precedente e più ampia identificazione al catasto fabbricati, Sezione C, foglio 6, mappale 2530 sub 8 (soppresso e sostituito con successive variazioni catastali, tra altri, dalle odierne unità oggetto di esecuzione mapp. 2530 sub 33) in forza di:

Atto pubblico notarile di Compravendita ai rogiti del Notaio Dominijanni Andrea in data 12/10/2007 rep. 11221/3907, trascritto a Treviso in data 19/10/2007 ai numeri r.g. 49492 / r.p. 26963.



Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili ai sensi della Legge, art. 1117 e segg. del Codice Civile, dei titoli di provenienza.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio complesso residenziale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- le servitù attive e passive esistenti e con quelle derivanti, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal trasferimento frazionato di beni appartenuti allo stesso proprietario;
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 56801 r.p. 41046 del 11/12/2002 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 06/12/2002 rep. 2762 (convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002);
- trascrizione convenzione edilizia, r.g. 30239 r.p. 20112 del 23/07/2003 a favore del Comune di Vedelago, in virtù di scrittura privata notaio Andrea Dominijanni di Vedelago il 02/07/2003 rep. 3732 (integrazione e sostituzione della precedente di cui alla trascrizione del giorno 11/12/2002 ai nn. 56801/41046 convenzione di lottizzazione denominata "Vivaldi" per edilizia residenziale di iniziativa privata, approvata con deliberazione n. 70 del 28/10/2002 e successiva deliberazione del 20/01/2003 n. 3 e del 30/06/2003 n. 120).



11.9) 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.

Piano Interrato		circa mq 45
Piano Terra	(compresa area rampa di scale p. S1-T-1)	circa mq 50
Loggia Piano Terra		circa mq 4
Piano Primo	(compresa area scala a chiocciola p. 1-2)	circa mq 45
Terrazze Piano Primo		circa mq 9
Piano Sottotetto		circa mq 48



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).

Piano Interrato	$Mq 45 \times 0.50 =$	circa mq 22,5
Piano Terra	Mq 50 x 1,00 =	circa mq 50
Loggia Piano Terra	$Mq 4 \times 0.33 =$	circa mq 1,3
Piano Primo	Mq 45 x 1,00 =	circa mq 45
Terrazze piano primo	mq 9 x 0,25 =	circa mq 2,25
Piano Sottotetto	mq 48 x 0,50 =	circa mq 24
Incidenza scoperto esclusivo		circa mq 5
	TOTALE arrotondato	circa mq 150

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) = cir

circa mq 150

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 2020 - Semestre 2

Comune di VEDELAGO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B2"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mg 900

Valore di mercato MAX: €/mg 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mg 1.100

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.



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 Centro):

Abitazioni in stabili di 1° fascia Valore minimo €/mq 992,96 Valore medio €/mq 1.149,06 Valore massimo €/mq 1.305,16

Abitazioni in stabili di fascia media Valore minimo €/mq 818,84 Valore medio €/mq 947,83 Valore massimo €/mq 1.076,81

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore minimo €/mq 799,91 Valore medio €/mq 845,63 Valore massimo €/mq 891,35

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendite, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, nonché sulle compravendite avvenute nel medesimo fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, 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
Abitazione con autorimessa p. S1-T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. Cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. Tot. mq 43	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 200.000,00	Arrotondato €/mq 1.290	Atto pubblico CV rep. 16478 del 27/2/2018 notaio Dominijanni
Abitazione con autorimessa p. S1- T-1-2 con scoperto Cat. A/2 cl. 2 sup. cat. tot. mq 134 Cat. C/6 cl. U sup. Cat. tot. mq 42	Comune di Vedelago – via C. Pavese	155	€ 172.000,00	Arrotondato €/mq 1.100	Atto pubblico CV rep. 212578 del 22/09/2017 notaio Forte



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 Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: porzione intermedia di schiera su tre piani fuori terra (compreso sottotetto) con autorimessa e ripostiglio/lavanderia al piano interrato ALLO STATO GREZZO internamente e con scoperto esclusivo pertinenziale
- Superficie commerciale = circa mq 150
- Vetustà: costruzione fabbricato a schiera fine primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: GREZZO interno (restano da completare finiture interne/esterne ed impianti, presentare documentazione per nuova autorizzazione edilizia ed Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.)



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;
- l'unità attualmente si trova internamente allo stato GREZZO (restano da completare finiture interne / esterne ed impianti, presentare documentazione per Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese per la pulizia e l'asporto del materiale e rifiuti presenti nell'unità;
- vi sono difformità edilizie da sanare.

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

Sanatoria difformità edilizie		€ 2.000,00
Stato di possesso		€ 2.000,00
	Totale detrazioni	€ 4.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

 \in 86.250,00 - \in 4.000,00 = \in 82.250,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA...... € 82.250,00 (dicasi Euro ottantaduemiladuecentocinquanta/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 11 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



11.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 08/09/2020, e alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE), allegate 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 le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 11, evidenziate con colore giallo nelle note che seguono) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 29/12/2017 ai nn. 45565 / 31267

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/12/2017, repertorio n.

11830, emesso dall'UNEP del Tribunale di Treviso

a favore di: FLAMINIA SPV S.R.L.

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *
```

Sezione D – Ulteriori informazioni :

<<Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze ed i frutti relativi. Si precisa, inoltre, che le p.lle 2526 sub. 7, 2526 sub. 10 e 2529 del foglio 6 sono state omesse nella nota in quanto unità immobiliari soppresse che hanno originato gli immobili di cui al presente quadro 'B' ed altri beni non più di proprietà della società debitrice; con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.>>



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>33</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 23/06/2020 ai nn. 18433 / 12362

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/05/2020, repertorio n. 2368,

emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso

a favore di: **FLAMINIA SPV S.R.L.**

con sede in Roma (RM), c.f. 13027601007

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8
```



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>33</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 4911 / 1032

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV) in data 25/01/2005 rep.

113008/6704

dati: capitale € 3.000.000,00; interessi € 2.400.000,00; totale € 5.400.000,00

tasso interesse annuo 4.218%; durata 4 anni

a favore di: VENETO BANCA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A

RESPONSABILITA' LIMITATA

con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266

relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 [...omissis...] relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Debitore non datori di ipoteca: ESECUTATO N. 1

immobili: (sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Unità negoziale n. 1

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2295 di mq 586 Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2296 di mq 446 Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2297 di mq 510 Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2298 di mq 485 Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2300 di mq 505 Imm. n. 6 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2301 di mq 430 Imm. n. 7 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2304 di mq 140 Imm. n. 8 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2305 di mq 25 Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2310 di mq 62 Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2315 di mq 10 Unità negoziale n. 2
```

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2303 di mq 653 * Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2306 di mq 535 * Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2307 di mq 527 * Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2309 di mq 721 *
```

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23/11/2007 r.p. n. 9651 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 06/07/2009 r.p. n. 4139 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 27/01/2010 r.p. n. 389 di proroga del termine;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2510 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4193 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 05/08/2011 r.p. n. 4344 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4224 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.

^{*} L'odierno ente urbano mapp. 2530 di mq 2.206 (che rappresenta l'area coperta e scoperta del fabbricato a schiera di cui è parte l'unità mapp. 2530 sub <u>33</u>) deriva dalla fusione del mappale 2303 di mq 653, mappale 2306 di mq 535, mappale 2307 di mq 527, mappale 2528 di mq 491. Il mappale 2528 di mq 491 deriva dal frazionamento dell'ex mapp. 2309 di mq 721.



*** IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 57556 / 16045

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile

pubblico notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) in data 30/11/2007

rep. 11331/3985

dati: capitale € 650.000,00; interessi € 520.000,00; totale € 1.1700.000,00

tasso interesse annuo 7.264%

a favore di: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

(creditore ipotecario) con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 3 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca) Soggetto n. 4 [...omissis...] (terzo datore di ipoteca)

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

```
Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2529
```

Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Imm. n. 3 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 7

Imm. n. 4 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 10

Imm. n. 5 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2527

Unità negoziale n. 2 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

Unità negoziale n. 3 [...omissis... immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/07/2009 r.p. n. 4140 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 21/07/2009 r.p. n. 4640 di proroga di apertura di credito;
- In data 28/04/2010 r.p. n. 2511 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4194 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 02/08/2011 r.p. n. 4195 di proroga di durata;
- In data 31/10/2012 r.p. n. 4225 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 30/01/2018 r.p. n. 338 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- In data 13/09/2018 r.p. n. 4015 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura.



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>33</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 06/11/2012 ai nn. 33214 / 4816

derivante da: Sentenza di Condanna in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Castelfranco Veneto (TV) in data 21/11/2011 rep. 219/2011

dati: capitale € 22.699,38; spese € 37.300,62 totale € 60.000,00

a favore di:

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

contro: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Terreni - foglio 24 - mapp. 2530 ente urbano Imm. n. 2 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2530 sub 8 *

Immobili da n. 3 a n. 8 [...omissis...]

```
Imm. n. 9 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26
Imm. n. 10 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28
Imm. n. 11 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
Imm. n. 12 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54
Imm. n. 13 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56
Imm. 14 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 1 (ente comune)
Imm. 15 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 2 (ente comune)
Imm. 16 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 3 (ente comune)
Imm. 17 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 4 (ente comune)
Imm. 18 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 6 (ente comune)
Imm. 19 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 29 (ente comune)
Imm. 20 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 30 (ente comune)
Imm. 21 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 31 (ente comune)
Imm. 22 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 32 (ente comune)
Imm. 23 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 33 (ente comune)
Imm. 24 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 34 (ente comune)
Imm. 25 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 35 (ente comune)
Imm. 26 - Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C fg. 6 – mapp. 2526 sub 5 (ente comune)
```



^{*} L'odierno mapp. 2530 sub <u>33</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

*** IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 14/02/2013 ai nn. 5706 / 595

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario del Tribunale di Treviso

Sez. Dist. Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2013 rep. 59

dati: capitale € 48.562,53; interessi € 11.437,47; spese € 10.000,00; totale € 70.000,00

a favore di: <u>CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'</u>

COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV), c.f. 00274980267

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

contro: Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

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

Soggetto n. 2 [...omissis...] Soggetto n. 3 [...omissis...]

immobili:

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

(sono compresi anche immobili non oggetto della presente procedura)

Imm. n. 1 - Comune Vedelago (TV) – Cat. Fabbr. – sez. C foglio 6 – mapp. 2530 sub 8 *

Immobili da n. 2 a n. 25 [...omissis...]

```
Imm. n. 26 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 26 Imm. n. 27 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 28 Imm. n. 28 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 37 Imm. n. 29 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 54 Imm. n. 30 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 45 Imm. n. 31 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 48 Imm. n. 32 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 56 Imm. n. 33 - Comune Vedelago (TV) - Cat. Fabbr. - sez. C foglio 6 - mapp. 2526 sub 52
```

Unità negoziale n. 2 [...omissis...immobili non oggetto della presente procedura...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13/09/2018 r.p. n. 4016 di restrizione dei beni, atto relativo ad immobili non oggetto della procedura;
- * L'odierno mapp. 2530 sub <u>33</u> deriva dalla soppressione del più ampio ex mapp. 2530 sub 8 (unità immobiliare citata, fra altri, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare).

Montebelluna, lì 03/09/2021

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



