
TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SSA PAOLA TORRESAN

(IN SOSTITUZIONE DEL DOTT. MARCO SARAN)

PROCEDIMENTO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 720/2017

CON UDIENZA IN DATA 16/12/2020 ORE 10:00

ESECUTANTI:

DOBANK SPA (PER UNICREDIT S.P.A.)

Con l'avv.to Roberto Riscica

APORTI S.R.L. A MEZZO NEPRIX S.R.L.

Con l'avv.to Pierluigi Federici

ESECUTATO:

ESECUTATO N. 1

MEMORIA TECNICA RELATIVA ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto Stimatore ing. Martino SCARAMEL



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 1 di pag. 65



INDICE

1. INCARICO	3
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	3
3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI ALL'EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.....	5
IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI.....	5
Quesito 1) – 2a): COMPLETEZZA DOCUMENTALE	6
Quesito 2b): VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE ..	7
Quesito 2c): INDIVIDUAZIONE DEI BENI	9
Quesito 2d): PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA	10
Quesito 2f): VISURE IPOCATASTALI.....	13
Quesito 3): DESCRIZIONE DEI BENI	14
Quesito 4): CONFORMITA'	38
Quesito 5): ALTRI PREGIUDIZI	39
Quesito 6) - 7) - 8): DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA	42
Quesito 9) -10): DIVISIBILITA' DEI LOTTI	50
Quesito 11): STATO DI POSSESSO	51
Quesito 12) – 13): VINCOLI	52
Quesito 14): VALUAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE	56
Quesito 15) - 16): TRASMISSIONE ELABORATO E DEPOSITO	60
Quesito 17): DOCUMENTAZIONE DA ALLEGATE ALLA PERIZIA	62
Quesito 18) – 19): SEGNALAZIONI	63
4. ALLEGATI	64



1. INCARICO

Lo scrivente ing. Martino SCARAMEL, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A1500, con studio professionale a Treviso in viale Nino Bixio 95, veniva incaricato, in data 20/9/2019, Esperto Stimatore nell'ambito del procedimento in oggetto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., tutto ciò sulla base delle istruzioni allegato al verbale d'incarico e con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

L'oggetto del presente elaborato peritale riguarda la valutazione estimativa di un compendio immobiliare consistente in:

- un'unità immobiliare ad uso artigianale, comprensiva di garage, situata nel territorio comunale di Ponzano Veneto (TV) in via dei Fanti n. 36,
- un'unità immobiliare commerciale, comprensiva di due garage situata nel territorio comunale di Villorba (TV) in Largo Molino n. 23.

Entrambi gli immobili in oggetto si trovano collocati all'interno di edifici condominiali.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, a seguito di accordi intercorsi con il custode dei beni immobili nominato dalla procedura, conduceva in data 17/09/2020 alle ore 9:00, coadiuvato dal collaboratore di studio



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 3 di pag. 65



geom. Silvio Nena, un sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel comune di Villorba e successivamente alle ore 10:30 presso l'immobile sito nel comune di Ponzano Veneto.

Vista la mancata risposta da parte dell'esecutato alla comunicazione del custode di voler procedere all'ispezione, quest'ultimo coordinava l'accesso forzoso agli immobili staggiti con l'ausilio di un fabbro anche per la successiva sostituzione della serratura di accesso alle unità immobiliari.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre effettuate le seguenti attività:

1. per quanto riguarda gli atti di provenienza degli immobili, veniva effettuato l'accesso presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso e acquisite immagini digitali degli atti di provenienza degli immobili ivi depositate. Le immagini degli atti, corredate dalle note estratte dalla conservatoria dei pubblici registri, vengono allegate al presente elaborato peritale (vedi Allegati A1 e B1);
2. visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo (vedi Allegati A2 e B2);
3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per la verifica e l'aggiornamento delle note di trascrizione e di iscrizione (vedi Allegato 3). Nell'allegato proposto sono stati riportati tutti gli elenchi note relative all'esecutato;
4. visura trasmessa dall'ufficio anagrafe di Treviso, a seguito di specifica



richiesta, relativa al certificato contestuale di residenza, di stato civile e di famiglia per l'esecutato n. 1 (vedi Allegato 4). L'associazione della locuzione indicata, ovvero esecutato n. 1, è stata riportata all'interno di un allegato che viene depositato, come da indicazioni poste dal giudice, separatamente alla perizia di stima;

5. accesso agli atti presso gli Uffici Edilizia Privata del Comune di Ponzano Veneto e del Comune di Villorba per l'esame delle pratiche edilizie istruite, dell'agibilità e l'ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegati A5 e B5);
6. richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Territoriale di Treviso per la verifica dell'esistenza di contratti registrati di locazione e/o comodato a nome dell'esecutato (vedi risultati ricerca Allegato 9);
7. richiesta di documentazione presso gli Amministratori dei condomini ove risultano inseriti le unità immobiliari pignorate al fine di ottenere copia del Regolamento, delle tabelle millesimali di proprietà e dei dati relativi agli oneri ed eventuali morosità dell'esecutato (vedi Allegati A11, A12, B11 e B12).

Tutto ciò premesso, si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI ALL'EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Viene nel seguito, prima di procedere alla risposta di ogni singola tematica posta dall'Illustrissimo Giudice, fornita l'identificazione dei lotti oggetto di disamina:

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, situato nei comuni di **Ponzano**



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 5 di pag. 65



Veneto (TV) in via dei Fanti n. 36 e di **Villorba (TV) in Largo Molino n. 23**, è stato così suddiviso dallo scrivente in due lotti immobiliari distinti:

- **Lotto “A”**: lotto immobiliare sito a Ponzano Veneto (TV) in via dei Fanti n. 36, all’interno di un fabbricato condominiale denominato “*Pineta due*”, è composto da:

un’unità ad uso artigianale (attività di acconciatore) (Sez. B – Fg. 8 – Particella 1476 – Sub. 41 – Cat. A/10) posta al piano terra di un fabbricato condominiale;

un garage (Sez. B – Fg. 8 – Particella 1476 – Sub. 30 – Cat. C/6) situato al piano interrato dell’edificio condominiale.

- **Lotto “B”**: lotto immobiliare sito a Villorba (TV) in Largo Molino n. 23, all’interno di un complesso condominiale denominato “*Molinella*”, è composto da:

un’unità commerciale (negoziato) (Sez. B – Fg.9 – Particella 701 – Sub. 19 – Cat. C/1) posta al piano terra del fabbricato condominiale;

due garage (Sez. B – Fg. 9 – Particella 701 – Subb. 113 e 192 – Cat. C/6) ubicati al piano interrato del complesso condominiale.

Si rimanda ai successivi punti del presente elaborato peritale dove viene fornita puntuale risposta ai singoli quesiti indicati nelle disposizioni (vedasi verbale di nomina dello scrivente) poste dall’ill.mo G.E. in sede di conferimento d’incarico dello scrivente.

Qualora le risposte ai quesiti non siano comuni a entrambi i lotti sarà indicato il lotto a cui fa riferimento la risposta.

Quesito 1) – 2a): COMPLETEZZA DOCUMENTALE

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 6 di pag. 65



La documentazione inerente all'oggetto è stata ritirata dallo scrivente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, per mezzo del sistema telematico. La stessa è caratterizzata da:

- Atto di Pignoramento Immobiliare;
- relazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio Trotta in data 20/01/2018 (vedi Allegato n. 6);
- ricorsi per intervento di altri creditori dell'esecutato.

2a) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

I documenti presenti agli atti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Quesito 2b): VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

2b) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Alla data del 15/01/2018, relativa alla certificazione del notaio dott. Antonio Trotta (documento allegato agli atti – vedi Allegato n. 6), sono rilevabili i seguenti vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione:

ISCRIZIONI:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del 28/02/2013 al n. 60377/24808 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 13/03/2013 con nota di iscrizione n. 8213 Reg. gen. e n. 999 Reg. Part.



Notaio: Dott. Roberto Ucci

Sede: Treviso

Capitale: € 88.060,00

Totale: € 176.120,00

Durata: 10 anni

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Ponzano Veneto (TV)

Sez. B - Fg. 8 – Particella 1476 – Sub. 41 – Cat. A/10;

Sez. B - Fg. 8 – Particella 1476 – Sub. 30 – Cat. C/6;

Comune di Villorba (TV)

Sez. B - Fg. 9 – Particella 701 – Sub. 19 – Cat. C/1;

Sez. B - Fg. 9 – Particella 701 – Sub. 113 – Cat. C/6;

Sez. B - Fg. 9 – Particella 701 – Sub. 192 – Cat. C/6;

A Favore: **UNICREDIT S.P.A.**, con sede a ROMA (RM)

C.F./P.I.: 00348170101

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: **ESECUTATO 1**

Quota: 1/1

TRASCRIZIONI:

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 20/11/2017 al n. 11255/2017 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 19/12/2017 con nota di trascrizione n. 43789 Reg. gen., n. 30127 Reg. Part.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 8 di pag. 65



Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari

Sede: Treviso (TV)

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Ponzano Veneto (TV)

Sez. B - Fg. 8 – Particella 1476 – Sub. 41 – Cat. A/10;

Sez. B - Fg. 8 – Particella 1476 – Sub. 30 – Cat. C/6;

Comune di Villorba (TV)

Sez. B - Fg. 9 – Particella 701 – Sub. 19 – Cat. C/1;

Sez. B - Fg. 9 – Particella 701 – Sub. 113 – Cat. C/6;

Sez. B - Fg. 9 – Particella 701 – Sub. 192 – Cat. C/6;

A Favore: **UNICREDIT S.P.A.**, con sede a ROMA (RM)

C.F./P.I.: 00348170101

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: ***ESECUTATO 1***

Quota: 1/1

Ad integrazione delle note sopra riportate lo scrivente, come richiesto dal quesito posto dall' Illustrissimo Giudice al successivo punto 2f), procedeva a richiedere ed estrarre, per il soggetto esecutato, il relativo elenco note presso la conservatoria dei registri di Treviso con aggiornamento alla data del 28/10/2020. Da una comparazione degli elenchi aggiornati al 28/10/2020 rispetto alla relazione notarile, nei limiti del compendio immobiliare oggetto di disamina, non risultano presenti ulteriori note da segnalare rispetto alla relazione notarile.

Quesito 2c): INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2c) Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 9 di pag. 65



indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Per la corretta identificazione dei beni e per verificare eventuali aggiornamenti e/o variazioni rispetto ai dati indicati all'interno del verbale di pignoramento dei beni immobili del 20/11/2017 trascritto con nota del 19/12/2017 al n. 43789 di reg. generale e n. 30127 di reg. particolare, venivano richieste ed estratte, presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Treviso, le mappe censuarie, le planimetrie catastali e le relative visure catastali per soggetto. Non veniva invece fatta richiesta del certificato di destinazione urbanistica, che verrà eventualmente richiesto in seguito come da disposizioni del Giudice al punto 19) del quesito, in quanto il compendio immobiliare è caratterizzato essenzialmente per il lotto "A" da un'unità ad uso artigianale e da un garage; per il lotto "B" da un'unità commerciale (negozi) e da due garage, collocati rispettivamente all'interno di due fabbricati condominiali a destinazione mista residenziale/commerciale/direzionale. Le visure catastali menzionate sono riportate negli Allegati n. A2 (lotto "A") e B2 (lotto "B") della presente perizia.

Quesito 2d): PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA

2d) L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati ...



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 10 di pag. 65



- LOTTO "A" -

Il lotto "A" oggetto della presente perizia di stima è pervenuto all'ESECUTATO N. 1 in virtù del seguente atto (vedi Allegato n. A1 – copia integrale dell'atto di riscatto immobiliare):

- ESECUTATO n. 1:

RISCATTO IMMOBILIARE: attraverso la citata scrittura privata, rogitata dal notaio Dott. Roberto Ucci in data 07/04/2011 al n. 59282/23886 di repertorio e trascritta presso la conservatoria di Treviso in data 22/04/2011 ai numeri 14425/9241 di registro generale e particolare, l'ESECUTATO acquisiva, dalla società ING LEASE (ITALIA) S.p.A. con sede a Brescia, gli immobili censiti presso l'U.T.E. di Treviso come di seguito riportato:

catasto fabbricati: Comune di Ponzano Veneto (TV)

Sez. B - Fg. 8 – Particella 1476 – Sub. 41 – Cat. A/10;

Sez. B - Fg. 8 – Particella 1476 – Sub. 30 – Cat. C/6;

Annotazioni:

Viene riportato in seguito un estratto documentale riportato nell'atto di compravendita citato:

Art. 2:

Le porzioni immobiliari sopradescritte sono state compravendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano ed in quello di diritto in cui sono pervenute e sono state fino ad oggi possedute dalla parte venditrice, in virtù del titolo e del possesso e con tutti i relativi diritti accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive nulla escluso od eccettuato, in particolare con le servitù derivanti dal passaggio sotterraneo delle tubature Telecom, Enel, Gas e acquedotto nell'area scoperta comune e nella aree di proprietà esclusiva, in forza delle quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione con il solo obbligo del ripristino.

- LOTTO "B" -

Il lotto "B" oggetto della presente perizia di stima è pervenuto all'ESECUTATO N. 1 in virtù del seguente atto (vedi Allegato n. B1 – copia integrale dell'atto di



compravendita):

- **ESECUTATO n. 1:**

COMPRAVENDITA DI IMMOBILE PROVENIENTE DA LOCAZIONE

FINANZIARIA: attraverso la citata scrittura privata, rogitata dal notaio Dott. Roberto Ucci in data 02/12/2010 al n. 58994/23632 di repertorio e trascritta presso la conservatoria di Treviso in data 16/12/2020 ai numeri 45309/28314 di registro generale e particolare, l'ESECUTATO acquisiva, dalla società FINECO LEASING S.p.A. con sede a Brescia, la piena proprietà gli immobili censiti presso l'U.T.E. di Treviso come di seguito riportato:

catasto fabbricati: Comune di Villorba (TV)

Sez. B - Fg. 9 – Particella 701 – Sub. 19 – Cat. C/1;

Sez. B - Fg. 9 – Particella 701 – Sub. 113 – Cat. C/6;

Sez. B - Fg. 9 – Particella 701 – Sub. 192 – Cat. C/6;

si segnala inoltre che con il medesimo atto l'esecutato acquisiva la proprietà, per la quota di 13,827/1000, dell'area di pertinenza del fabbricato censita al catasto terreni del comune di Villorba (TV) – foglio 19 m.n. 653 di superficie pari a mq 741. Tale area è costituita dalla viabilità attualmente denominata “largo Molino” a servizio del condominio ove è presente l'immobile pignorato. Tale area non compare nella visura catastale per soggetto relativa all'esecutato in quanto l'immobile è censito al catasto terreni come “bene comune” privo di intestazione.

Annotazioni:

Viene riportato in seguito un estratto documentale riportato nell'atto di compravendita citato:

Art. 2:

“.....omissis.

Si richiamano:



- le servitù di passaggio di cui all'atto del notaio Bianconi di Treviso in data 28 dicembre 1991 rep. n. 31772, trascritto a Treviso il 23 gennaio 1992 ai nn. 4196/3729, 4197/3730, 4198/3731;
- la servitù a favore dell'Enel, trascritta a Treviso il 24 giugno 1999 ai nn. 22555/14655;
- tutti i patti, obblighi e vincoli di cui all'atto trascritto a Treviso il 30 agosto 1996 ai nn. 22935/16710, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere subentrandone in tutti gli effetti formali e sostanziali; omissis.....
- il vincolo di destinazione del portico ad uso pubblico, trascritto a Treviso il 29 luglio 1999 ai nn. 28143/18281;
- la servitù di passaggio trascritta a Treviso il 9 gennaio 1993 ai nn. 489/424.

Quesito 2f): VISURE IPOCATASTALI

2f) ... e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità;

Risulta disponibile in atti la “certificazione notarile prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c.” (vedi Allegato n. 6) redatta dallo studio notarile del dott. Antonio Trotta in data 20/01/2018. All'interno della stessa sono contenuti i seguenti riferimenti:

- descrizione catastale dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione dell'atto di provenienza dell'immobile;
- descrizione dell'intestazione della proprietà;
- descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi.

Si segnala che, probabilmente a causa di un refuso di stampa, in tale documento viene erroneamente riportato a pagina 3 che parte degli immobili oggetto di tale certificazione sono censiti al *catasto fabbricati nel comune di Ponzano Veneto, sez. B. fg 9, particella 701 subb 19, 113, 192* mentre la dicitura corretta è *catasto fabbricati nel comune di Villorba, sez. B. fg 9, particella 701 subb 19, 113, 192*.

Si evidenzia, inoltre, che lo scrivente ha effettuato delle nuove visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso al fine di verificare la presenza di eventuali variazioni rispetto a quanto riportato



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



all'interno della relazione notarile presente agli atti. A seguito di tale verifica non sono emerse integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nel certificato notarile.

L'elenco delle note gravanti sull'immobile è stato riportato al quesito 2b) al quale si rimanda.

Si rimanda all'Allegato 3 della presente dove sono state riportate le visure ipotecarie presso la conservatoria relativamente al periodo intercorso dalla data della relazione notarile del 15/01/2018 fino all'attualità ovvero fino alla data del 28/10/2020.

Quesito 3): DESCRIZIONE DEI BENI

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Nel prosieguo, al fine di fornire una puntuale risposta al quesito posto dall'Illustrissimo Giudice verranno descritti separatamente per ciascun lotto, sulla base delle specifiche richieste poste dall'Illustrissimo Giudice, i seguenti aspetti:

- **Inquadramento territoriale e identificazione del lotto**
- **Identificazione catastale**
- **Descrizione degli immobili**
- **Dati dimensionali e millesimi di parti comuni**

- LOTTO "A" -

a) INQUADRAMENTO TERRITORIALE E IDENTIFICAZIONE DEL



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



LOTTO

Il lotto immobiliare “A” oggetto di pignoramento, situato a **Ponzano Veneto (TV)** **in via dei Fanti n. 36**, è collocato all’interno di un fabbricato condominiale di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, denominato “Condominio Pineta Due” composto da unità immobiliari a destinazione mista residenziale / direzionale. Il fabbricato condominiale con configurazione planimetrica a “L” è costituito da un piano terra dove sono presenti oltre al porticato comune, gli accessi ai vani scala comuni e alle unità immobiliari, un piano primo con le unità residenziali e un piano interrato con la corsia di manovra e di accesso e i garage. Gli spazi esterni di pertinenza del condominio sono asfaltati/pavimentati per le zone carrabili e pedonali. Il lotto del condominio confina a nord/ovest con un’area a verde alberato pubblica e con un lotto di un condominio a destinazione mista, a sud/ovest con via dei Fanti, a nord/est con via Roma, mentre a sud/est sono presenti degli edifici residenziali. Nel dettaglio il lotto immobiliare in oggetto è caratterizzato dalle seguenti tipologie edilizie:

- tipologia edilizia: un’unità ad uso artigianale (attività di acconciatore) posta al piano terra del fabbricato condominiale.
- tipologia edilizia delle pertinenze: garage collocato al piano interrato del fabbricato condominiale in cui è collocata l’unità ad uso artigianale.

Nell’immagine che segue si riporta l’inquadramento territoriale dell’intero fabbricato condominiale:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 15 di pag. 65





Foto n. 1 _Inquadramento territoriale

Il compendio si trova al centro del territorio comunale di Ponzano Veneto e precisamente nella frazione di Paderno, a ridosso di via Roma (S.P. 55), viabilità che collega il capoluogo comunale alla frazione di Paderno e poi prosegue verso il Montello.

Il contesto urbanistico della zona è prettamente residenziale caratterizzato dalla presenza di residenze e piccoli condomini inseriti in un'area di recente espansione urbanistica. La zona presenta tutte le tipicità di una qualunque zona urbana residenziale nella quale, per quanto visionato dallo scrivente, sono presenti e facilmente fruibili i principali servizi (ufficio postale, sportello bancario, farmacie, ecc) e le attività commerciali, disponibili nelle vicinanze dell'immobile in questione. La zona inoltre è servita da servizio di trasporto pubblico mediante pullman.

b) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare sopra citata è attualmente individuata all'ufficio Provinciale-



Territorio di Treviso servizi catastali come segue (vedi Allegato n. A2):

catasto fabbricati: Comune di Ponzano Veneto (TV) – **via dei Fanti**

Sez. B – Foglio 8 - Particella n. 1476 – Sub. 41 - Categoria A/10 – Classe U –

Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 59 mq - Rendita € 664,94 – Piano T.

Sez. B – Foglio 8 - Particella n. 1476 – Sub. 30 - Categoria C/6 – Classe U –

Consistenza 14 mq – Superficie catastale 18 mq - Rendita € 36,15 – Piano S1.

Intestazione catastale: ESECUTATO 1

Diritto: proprietà

Quota: 1/1

Confini:

Il compendio immobiliare confina come di seguito indicato:

- in merito all'unità ad uso artigianale contraddistinta dal sub. 41, questa confina a nord/ovest con il porticato ad uso comune, a nord/est con il vano scala condominiale, a sud/est con il sub 42 mentre sul lato sud/ovest con un'area scoperta;
- in merito al garage, confina a nord/est con il sub 29, a nord/ovest con il sub 28, a sud/ovest con il sub 31 e a sud/est con la corsia di manovra e accesso ai garage presenti al piano interrato.

c) DESCRIZIONE IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, consistente in un'unità ad uso artigianale comprensiva di un garage separato posto al piano interrato, è inserito all'interno di un fabbricato condominiale, senza ascensore, costituito da più unità a destinazione mista residenziale/direzionale.

Nel complesso il fabbricato, riconducibile ad un'epoca di costruzione tra il 1997 e 1998, è sviluppato su tre livelli di piano (compreso il piano interrato) ed è contornato



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 17 di pag. 65



da uno scoperto esterno ad uso condominiale dove si trovano la corsia di accesso ai garage posti al piano interrato (in corrispondenza dei fronti sud/est e nord/est) e la viabilità di accesso alle varie unità immobiliari. Sui fronti sud/ovest e nord/ovest è presente un porticato ad uso pubblico che consente l'accesso alle unità poste al piano terra oltre che ai vani scale condominiali.

Viene rappresentata in seguito (vedi Foto n. 2) la tipologia del fabbricato condominiale in cui è collocato il lotto immobiliare oggetto di valutazione estimativa:



Foto n. 2_ *Inquadramento generale rappresentante la tipologia del fabbricato in cui è collocato il compendio.*

Al fine di una maggiore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente l'unità ad uso artigianale dal garage.

C. 1 - Unità ad uso artigianale (Mappale 1476 - Sub. 41)

L'unità ad uso artigianale oggetto di pignoramento, rappresentata da un locale



collocato all'angolo sud/ovest del piano terra di un fabbricato condominiale, possiede la seguente distribuzione funzionale:

- un locale principale con ingresso diretto dal porticato condominiale;
- un locale cieco separato dal locale principale da tramezzature in cartongesso a tutta altezza;
- un servizio igienico e un locale, con all'interno la caldaia di tipo murale a gas, disimpegnati dal locale principale da un antibagno.

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso all'unità ad uso artigianale viene garantito dal porticato ad uso condominiale presente sui fronti nord/ovest e sud/ovest del fabbricato condominiale;
- tinteggiatura dell'immobile al civile con colorazione generalmente avente cromia "bianca";
- i rivestimenti dei pavimenti interni sono così costituiti:
 - per il locale principale, si rileva che il rivestimento della pavimentazione è caratterizzato da listoni in parquet "prefinito" applicato sopra il preesistente pavimento in grès;
 - per il locale cieco si rileva che il rivestimento della pavimentazione è caratterizzato da piastrelle in grès;
 - per i locali con la caldaia e i servizi igienici, si rileva che il rivestimento della pavimentazione e delle pareti è caratterizzato da piastrelle in ceramica;
- nei locali con la caldaia e il Wc sono presenti dei serramenti (finestre) in legno con vetrocamera prive di sistemi di oscuramento ma protetti da inferriata metallica esterna, mentre la porta di ingresso e i serramenti del locale



- principale sono in lega di alluminio con vetrocamera;
- il contatore relativo alla fornitura dell'energia elettrica è stato posizionato nel vano scale interrato condominiale (sub. 11) assieme al quadro elettrico;
 - l'impianto per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, è autonomo ed è caratterizzato da una caldaia e da corpi scaldanti (radiatori) disposti nei vari ambienti dell'unità immobiliare. La caldaia murale, collocata nel locale adiacente all'antibagno, è a metano marca "Beretta" modello "Mynute" 20/20 ES, così come riportata nel libretto di impianto.

In merito all'impianto termico si segnala, inoltre che lo stesso è corredato da un libretto di impianto con indicazione dell'ultima verifica periodica effettuata che risale all'anno 2015. Non risulta riportato il codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica" necessario al fine di poter redigere l'attestato di prestazione energetica dell'immobile;

- è presente un'unità interna per il condizionamento degli ambienti di tipo split collegata ad un'unità moto condensante marca "LG" posizionata esternamente nel porticato comune;
- lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi in discrete condizioni, anche se dovranno essere condotti degli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti e sulle pitture interne a causa del periodo di tempo in cui l'immobile è rimasto abbandonato e non utilizzato;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse le seguenti difformità:
 - la destinazione d'uso assegnata al sub. 41 è *ufficio* come peraltro



- riportato nella planimetria catastale presente nella banca dati catastale mentre la destinazione urbanistica legittimata è *attività artigianale*;
- presenza nell'angolo est dell'unità di un locale cieco, di circa 7 mq di superficie, separato da tramezzature a tutta altezza;
 - a lato della porta di ingresso all'immobile è presente una spalletta di 1,40 m circa di lunghezza realizzata in cartongesso a tutta altezza.

Per maggiori ragguagli in merito alle difformità catastali riscontrate si rimanda alla risposta al quesito 5) fornita nel prosieguo del presente elaborato peritale.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità ad uso artigianale oggetto di disamina:

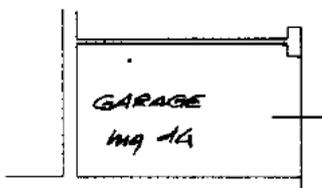


Foto n. 3 _ Panoramiche interne unità ad uso artigianale



C.2 – Garage (Mappale 1476 - sub. 30)

Completa il lotto immobiliare un garage con accesso diretto dall'esterno tramite la corsia di manovra a cielo libero posta al piano interrato del complesso condominiale oggetto di disamina. Il garage risulta raggiungibile anche da una scala condominiale posta esternamente sul lato nord/est del fabbricato. Nel Doc. 2 di seguito proposto, viene raffigurata la planimetria catastale del garage depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali.



PIANO S. 1°

H = 250

*Doc. 2 Estratto planimetria
catastale, relativa al garage*

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- la pavimentazione è in cemento liscio e la finitura delle pareti e del soffitto è intonacata a civile e dipinta di colore bianco;
- l'accesso al locale avviene dalla corsia di manovra comune a cielo libero, tramite un portone basculante metallico ad apertura manuale;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito delle rilevazioni condotte in sito non sono emerse sostanziali difformità.
- lo stato di conservazione/manutenzione del garage è da ritenersi in discrete



condizioni, anche se dovranno essere condotti degli interventi di manutenzione ordinaria sulle pitture interne a causa del periodo di tempo in cui l'immobile è rimasto abbandonato e non utilizzato.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità immobiliare oggetto di disamina:



Foto n. 4 _ Panoramiche garage

d) DATI DIMENSIONALI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali riguardanti l'immobile in esame:

A) SUPERFICI CALPESTABILI

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
terra	un'unità ad uso artigianale (comprensiva di locale cieco)	38,15
terra	Bagno	3,26
terra	Disimp.	2,31
terra	Locale con caldaia.	3,17
	TOTALE	46,89



interrato	garage	14,98
	TOTALE garage	14,98

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate dalle planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo relativo al compendio analizzato depositate presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Ponzano Veneto e visionabili nell'Allegato n. A5 della presente.

B) SUPERFICIE LORDA:

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

- Superficie complessiva dell'unità ad uso artigianale: 54,81 mq

Totale superficie lorda dell'unità ad uso artigianale: **54,81 mq**

- Superficie garage: 16,80 mq

Totale superficie garage: **16,80 mq**

C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata al punto B), ha previsto il ragguaglio di dette superfici attraverso l'adozione di un coefficiente di ragguaglio o commerciale fornito all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di variazione in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie sono stati adottati:

- Per l'unità ad uso artigianale il coefficiente "1":

$$54,81 \text{ mq} \times 1 = 54,81 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ARTIGIANALE: 54,81

mq



- Per il garage, considerato che l'immobile viene mantenuto in un unico lotto con l'unità ad uso artigianale, si applica il coefficiente "0,5":

$$16,80 \text{ mq} \times 0,5 = 8,40 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE: 8,40 mq

SUPERFICIE TOTALE LOTTO "A" (54,81 mq + 8,40 mq): 63,21 mq

SUPERFICIE TOTALE LOTTO "A" ARROTONDATA: 63 mq

L'eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni viene in ogni caso ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi conseguentemente del suo valore) in quanto trattasi di beni su cui non può essere esercito l'esclusivo godimento.

D) MILLESIMI DI PARTI COMUNI

In data 19/03/2020, a seguito di specifica richiesta all'amministratore del condominio, veniva messo a disposizione dello scrivente il regolamento condominiale comprensivo delle tabelle millesimali relative alla proprietà delle parti comuni. Nel prosieguo della presente, rimandando all'Allegato n. A12 dove è stato riportato il regolamento di condominio nella sua interezza, viene riportata una tabella contenente le quote millesimali associate all'immobile oggetto di disamina tecnica.

TABELLA	OGGETTO	UNITA'	MILLESIMI
<i>Generale abitazioni uffici magazzini</i>	Quote millesimali di proprietà	Sub 30 (garage)	5,18
		Sub 41 (unità ad uso artigianale)	31,568



<i>Generale garage e posti auto</i>	Quote millesimali di proprietà	Sub 30 (garage)	32,405
-------------------------------------	--------------------------------	-----------------	---------------

- LOTTO "B" -

a) INQUADRAMENTO TERRITORIALE E IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Il lotto immobiliare "B" oggetto di pignoramento, situato a **Villorba (TV) in Largo Molino n. 23**, è collocato all'interno di un vasto complesso immobiliare condominiale denominato "Residence Molinella" composto da tre corpi di fabbrica, di forma rettangolare disposti a ferro di cavallo, costituiti ciascuno da più unità immobiliari a destinazione mista residenziale / commerciale / direzionale. Al piano interrato è presente una unica autorimessa a servizio dell'intero complesso condominiale. All'interno dell'autorimessa trovano posto le corsie di manovra e i box per il ricovero degli automezzi. L'autorimessa interrata è dotata di rampe di accesso e di uscita separate per gli automezzi, inoltre risulta accessibile dai vani scala collegati agli edifici soprastanti. Il lotto dove sorge il complesso immobiliare confina a nord con un'area pubblica a verde attrezzato e alberato, a est con un piazzale asfaltato e destinato a parcheggio, a sud con la viabilità di accesso denominata Largo Molino e a ovest con via Fontane, il lotto inoltre è lambito a est dal corso d'acqua denominato canale "Piavesella". Gli spazi esterni carrabili risultano pavimentati in parte in asfalto e in parte con masselli autobloccanti, mentre i marciapiedi a contorno degli edifici sono pavimentati con lastre di porfido. Il complesso immobiliare dispone inoltre di una vasta corte comune pavimentata destinata alla sosta degli automezzi.

Nel dettaglio il lotto immobiliare in oggetto è caratterizzato dalle seguenti tipologie



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



edilizie:

- tipologia edilizia: unità commerciale (negozi) posta al piano terra del fabbricato condominiale.
- tipologia edilizia delle pertinenze: due garage separati collocati al piano interrato del complesso condominiale in cui è collocata l'unità commerciale.

Nell'immagine che segue si riporta l'inquadramento territoriale dell'intero complesso immobiliare:



Foto n. 5_ Inquadramento territoriale



Il compendio si trova a sud del territorio comunale di Villorba in località Fontane “Chiesa Vecchia”, in Largo Molino n. 23 una laterale di via Fontane, viabilità che collega viale della Repubblica con il centro della località di Fontane.

Il contesto urbanistico della zona è caratterizzato dalla zona artigianale posta a est del condominio, mentre a ovest sull’altro lato di via Fontane è presente una zona prettamente residenziale. La zona presenta le tipicità sia di una zona urbana residenziale sia di una zona urbana commerciale dovuta alla presenza di piccoli negozi di vicinato presenti al piano terra del vasto complesso edilizio. Pertanto in tale contesto, per quanto visionato dallo scrivente, sono presenti nelle vicinanze diversi servizi quali supermarket, sportello bancario, farmacie, sportello postale, ecc e le attività commerciali, disponibili nella vicina zona artigianale e lungo viale della Repubblica. La zona in questione inoltre è servita da servizio di trasporto pubblico mediante pullman.

b) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L’unità immobiliare sopra citata è attualmente individuata all’ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali come segue (vedi Allegato n. B2):

catasto fabbricati: Comune di Villorba (TV) – **via Fontane**

Sez. B – Foglio 9 - Particella n. 701 – Sub. 19 - Categoria C/1 – Classe 4 –

Consistenza 65 mq – Superficie catastale 68 mq - Rendita € 1.299,15 – Piano T.

Sez. B – Foglio 9 - Particella n. 701 – Sub. 113 - Categoria C/6 – Classe 3 –

Consistenza 15 mq – Superficie catastale 17 mq - Rendita € 33,31 – Piano S1.

Sez. B – Foglio 9 - Particella n. 701 – Sub. 192 - Categoria C/6 – Classe 3 –

Consistenza 15 mq – Superficie catastale 17 mq - Rendita € 33,31 – Piano S1.

Intestazione catastale: ESECUTATO 1

Diritto: proprietà



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 28 di pag. 65



Quota: 1/1

Confini:

Il compendio immobiliare confina come di seguito indicato:

- in merito all'unità commerciale contraddistinta dal sub. 19, questa confina sui lati nord e ovest con il porticato ad uso comune, a sud con un'area condominiale coperta e a est con la rampa di accesso al piano interrato;
- in merito al garage contraddistinto dal sub. 113, confina a est con il sub 112, a sud con il sub 131, a ovest con il sub 114 e a nord con la corsia di manovra.
- in merito al garage contraddistinto dal sub. 192, confina a nord con il sub 193, a ovest con il sub 217, a sud con il terrapieno e a est con la corsia di manovra.

c) DESCRIZIONE IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, consistente in un'unità commerciale (negozi) comprensiva di due garage posti al piano interrato, è inserito all'interno di un vasto fabbricato condominiale, con ascensore, costituito da più unità a destinazione mista residenziale/commerciale/direzionale.

Nel complesso il fabbricato, riconducibile ad un'epoca di costruzione tra il 1997 e 1999, è sviluppato su cinque livelli di piano (compreso il piano interrato) ed è contornato da uno scoperto esterno ad uso condominiale dove si trovano la corsia di accesso ai garage posti al piano interrato (in corrispondenza dei fronti nord e ovest), dei parcheggi condominiali e la viabilità di accesso alle varie unità immobiliari. Sui fronti nord e ovest è presente un porticato ad uso pubblico che consente l'accesso alle unità poste al piano terra oltre che ai vani scale condominiali.

Viene rappresentata in seguito (vedi Foto n. 6) la tipologia del fabbricato condominiale in cui è collocato il lotto immobiliare oggetto di valutazione estimativa:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 29 di pag. 65





Foto n. 6_ *Inquadramento generale rappresentante la tipologia del fabbricato in cui è collocata l'unità commerciale.*

Al fine di una maggiore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente l'unità commerciale dai garage.

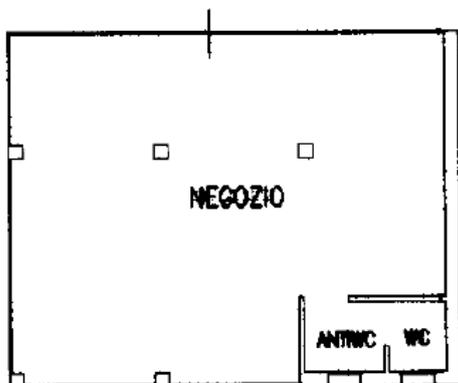
C. 1 - Unità commerciale (Mappale 701 - Sub. 19)

L'unità commerciale oggetto di pignoramento, rappresentata da un negozio collocato al piano terra sul lato nord/est di un fabbricato condominiale, possiede la seguente distribuzione funzionale:

- un locale principale con ingresso dal porticato condominiale;
- un locale cieco separato dal locale principale da tramezzatura in cartongesso;
- un servizio igienico disimpegnato da un antibagno.

Nel Doc. 3 di seguito proposto, viene raffigurata la planimetria catastale dell'unità commerciale depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali.





*Doc. 3 _ Estratto planimetria catastale,
relativa all'unità commerciale*

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso all'unità commerciale viene garantito dal porticato ad uso condominiale;
- l'immobile è dotato di serramenti in lega di alluminio completamente vetrati (vetrine) su tre lati dell'unità immobiliare, muratura di tamponamento intonacata a civile sul lato est e in corrispondenza dei servizi igienici. I serramenti (finestre e vetrine) dispongono di vetrocamera e sono privi di sistemi di oscuramento e antintrusione, ad eccezione delle finestre dei locali anti e wc dove sono installate esternamente delle inferriate metalliche anti intrusione;
- tinteggiatura interna dell'immobile al civile con colorazione generalmente avente cromia "bianca";
- all'interno del locale adiacente all'ingresso, a circa 20 cm dal pavimento sulla muratura disposta sul lato est e sulla tramezza di separazione dai servizi, vi è la presenza di tracce di umidità che hanno provocato lo sfarinamento dell'intonaco e l'esfoliazione della pittura probabilmente dovute a fenomeni di risalita capillare;



- i rivestimenti dei pavimenti interni e delle pareti dei bagni sono costituiti da piastrelle in grès;
- il contatore relativo alla fornitura dell'energia elettrica è stato posizionato all'interno del vano scale condominiale (sub 7);
- l'impianto per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, è autonomo ed è caratterizzato da una caldaia e da ventil convettori (fancoil) disposti nel locale dell'unità commerciale e comandati da termostato ambiente. La caldaia murale, collocata nel locale antibagno, è a metano marca "Immergas" modello "Eolo 21 Iono Maior", così come riportata nel libretto di impianto.

In merito all'impianto termico si segnala, inoltre che lo stesso è corredato da un libretto di impianto con indicazione dell'ultima verifica periodica effettuata che risale all'anno 2011. Non risulta riportato il codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica" necessario al fine di poter redigere l'attestato di prestazioni energetiche dell'immobile.

- lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi in mediocri condizioni, in quanto dovranno essere condotti degli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti e sulle pitture interne a causa del periodo di tempo in cui l'immobile è rimasto abbandonato e non utilizzato.
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse le seguenti difformità:
 - presenza all'interno del negozio di una parete cieca a tutta altezza in cartongesso che di fatto suddivide il locale principale in due ambienti



distinti;

- le vetrine presenti sul fronte sud dell'immobile sono installate in posizione arretrata rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità direzionale oggetto di disamina:



Foto n. 7 _ Panoramiche interne dell'unità commerciale

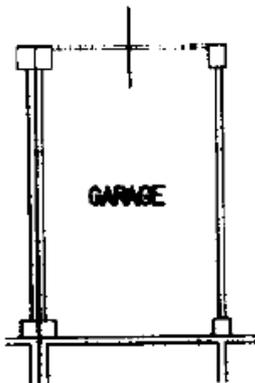


Foto n. 8 _ Particolari murature con sforinamento degli intonaci e distacco delle pitture

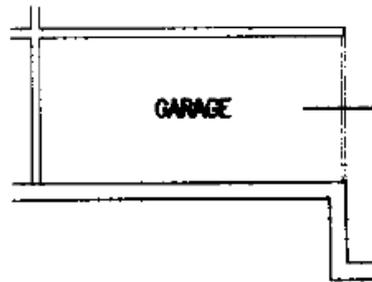
C.2 – Garage (Mappale 701 - sub. 113 e sub. 192)

Completano il lotto immobiliare due garage separati con accesso tramite la corsia di manovra posta al piano interrato del complesso condominiale oggetto di disamina. Nei Doc. 4 e 5 di seguito proposti, vengono riportate le planimetrie catastali dei due garage depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali.





Doc. 4 Estratto planimetria catastale,
relativa al garage sub. 113



Doc. 5 Estratto planimetria catastale
relativa al garage sub. 192

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate su entrambi gli immobili:

- la pavimentazione è in cemento liscio, mentre la finitura delle pareti e del solaio è in cemento a vista dipinto di colore bianco;
- l'accesso ai locali avviene dalla corsia di manovra comune, tramite un portone basculante ad apertura manuale;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito delle rilevazioni condotte in sito non sono emerse sostanziali difformità per entrambi i subalterni;
- lo stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari è da ritenersi in discrete condizioni, anche se dovranno essere condotti degli interventi di manutenzione ordinaria in particolare sulle pitture interne a causa del periodo di tempo in cui l'immobile è rimasto abbandonato e non utilizzato.

Si riporta in seguito un report fotografico delle unità immobiliari oggetto di disamina:





Foto n. 9 _ Panoramiche garage sub. 113



Foto n. 10 _ Panoramiche garage sub. 192

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto di pignoramento e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

d) DATI DIMENSIONALI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Vengono di seguito riepilogate le superfici calpestabili, lorde e commerciali riguardanti l'immobile in esame:

A) SUPERFICI CALPESTABILI



PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
		NETTA/CALPESTABILE
terra	Negoziò	63,21
terra	W.C.	1,80
terra	Anti	2,55
	TOTALE negozio	67,56
interrato	Garage sub. 113	15,77
interrato	Garage sub. 192	14,79
	TOTALE garage	30,56

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate dalle planimetrie allegare all'ultimo titolo abilitativo relativo all'unità commerciale depositate presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Villorba e visionabili nell'Allegato n. B5 della presente.

B) SUPERFICIE LORDA:

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

- Superficie complessiva negozio: 73,13 mq

Totale superficie lorda negozio: **73,13 mq**

- Superficie garage sub 113: 17,15 mq

- Superficie garage sub 192: 17,49 mq

Totale superficie garage: **34,64 mq**

C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla basa della superficie lorda determinata al punto B), ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso l'adozione di un coefficiente di ragguglio o commerciale fornito



all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di variazione in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie sono stati adottati:

- Per il negozio il coefficiente "1":

$$73,13 \text{ mq} \times 1 = 73,13 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE NEGOZIO: 73,13 mq

- Per i garage, considerato che gli immobili vengono mantenuti in un unico lotto con il negozio, si applica il coefficiente "0,5":

$$34,64 \text{ mq} \times 0,5 = 17,32 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE: 17,32 mq

SUPERFICIE TOTALE LOTTO "B" (73,13 mq + 17,32 mq): 90,45 mq

SUPERFICIE TOTALE LOTTO "B" ARROTONDATA: 90 mq

L'eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni viene in ogni caso ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi conseguentemente del suo valore) in quanto trattasi di beni su cui non può essere esercito l'esclusivo godimento.

D) MILLESIMI DI PARTI COMUNI

In data 05/03/2020, a seguito di specifica richiesta all'amministratore del condominio, veniva messo a disposizione dello scrivente il regolamento condominiale comprensivo delle tabelle millesimali relative alla proprietà delle parti comuni. Nel prosieguo della presente, rimandando all'Allegato n. B12 dove è stato riportato il regolamento di condominio nella sua interezza, viene riportata una tabella contenente le quote millesimali associate all'immobile oggetto di disamina tecnica.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



TABELLA	OGGETTO	UNITA'	MILLESIMI
	Quote millesimali di proprietà generale	Sub 19 (negozio)	11,790
		Sub 113 (garage)	1,084
		Sub 192 (garage)	0,953
"B2"	Ripartizione delle spese del vano scale e relativo ascensore – sub- 7	Sub 19 (negozio)	55,155

Quesito 4): CONFORMITA'

4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

- LOTTO "A" -

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in oggetto che risulta conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

Viene riportata l'identificazione della via (dei Fanti), non del civico (n. 36). I dati disponibili risultano comunque sufficienti per l'univoca individuazione del compendio in oggetto.



- LOTTO "B" -

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in oggetto che risulta conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

Unica anomalia riguarda l'identificazione toponomastica dell'indirizzo riportata sulle visure catastali ovvero la via dell'unità immobiliare.

Infatti, all'interno delle visure catastali viene riportato via Fontane. In realtà l'indirizzo corretto dell'immobile, come risultato durante il corso delle operazioni peritali, è Villorba - Largo Molino n. 23.

Si tratta comunque di un elemento di dettaglio non fondamentale. Nei capitoli precedenti della presente relazione peritale sono stati riportati i dati riguardanti l'indicazione dell'attuale toponomastica e del civico attribuito.

Quesito 5): ALTRI PREGIUDIZI

5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

- LOTTO "A" -

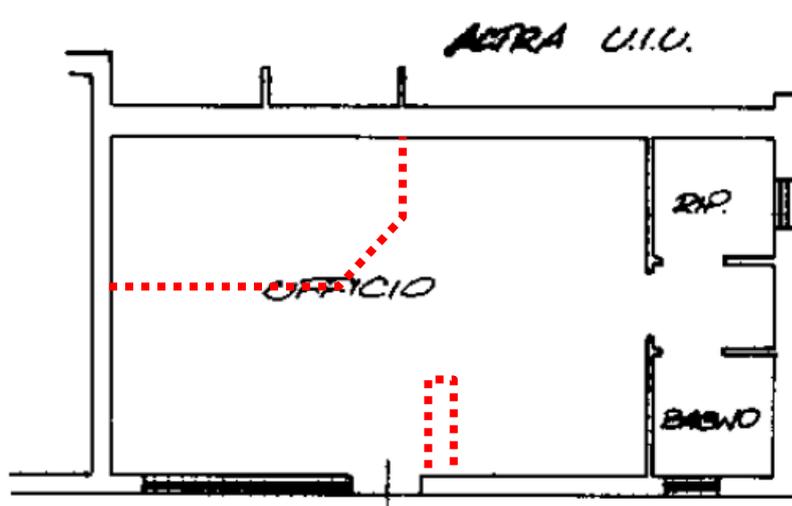
Come riportato nella risposta al punto 3) del quesito, a seguito dei sopralluoghi condotti presso l'immobile, sono state riscontrate delle difformità sia relativamente alla destinazione d'uso assegnata, sia dello stato di fatto rispetto alla distribuzione



planimetrica catastale riportata negli elaborati depositati presso l'ufficio catastale di Treviso. Tale difformità consistono in:

- la destinazione d'uso presente nella banca dati catastale relativamente al sub. 41 è *ufficio* come peraltro riportato nella planimetria catastale depositata, mentre la destinazione urbanistica legittimata è *attività artigianale*;
- presenza di un vano cieco separato da tramezze in cartongesso, dal locale principale;
- presenza di una spalletta in cartongesso a tutta altezza a lato della porta di ingresso all'unità.

Nell'estratto (vedi Doc. 6) che segue viene riportato con il colore rosso la posizione, puramente indicativa, della partizione divisoria (tramezza in cartongesso) e della spalletta riscontrate in difformità rispetto agli elaborati grafici catastali.



Doc. 6 Estratto planimetria catastale con indicazione in colore rosso della posizione della tramezza

Alla luce di quanto riscontrato in loco, al fine di regolarizzare la categoria catastale e la planimetria presenti nella banca dati catastale dell'immobile in oggetto è necessario procedere alla presentazione di una denuncia di variazione catastale per cambio della destinazione d'uso con allegata la nuova conformazione planimetrica.



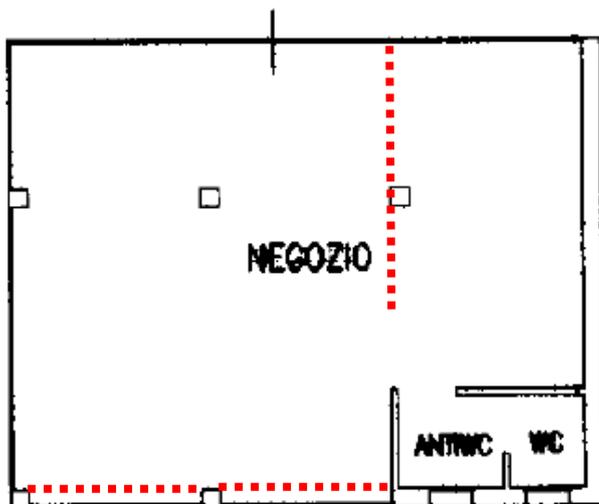
L'onere volto alla regolarizzazione della pratica catastale viene stimato in circa € 1.000,00 oltre accessori di legge e spese.

- LOTTO "B" -

Come riportato nella risposta al punto 3) del quesito, a seguito dei sopralluoghi condotti presso l'immobile, sono state riscontrate le seguenti difformità dello stato di fatto rispetto alla distribuzione planimetrica catastale riportata negli elaborati depositati presso l'ufficio catastale di Treviso:

- presenza di una tramezzatura in cartongesso a tutta altezza che divide il locale principale in due locali separati;
- le vetrine presenti sul fronte sud dell'immobile sono installate in posizione arretrata rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Nell'estratto (vedi Doc. 7) che segue vengono riportati con il colore rosso le posizioni, puramente indicative, della partizione divisoria (tramezza in cartongesso) e della posizione delle vetrine del lato sud riscontrate in difformità rispetto agli elaborati grafici catastali.



Doc. 7. Estratto planimetria catastale con indicazione in colore rosso delle difformità



Alla luce di quanto riscontrato in loco, al fine di regolarizzare la planimetria catastale dell'immobile in oggetto bisognerà procedere alla presentazione di una denuncia di variazione catastale con allegata la nuova conformazione planimetrica. L'onere volto alla regolarizzazione della pratica catastale viene stimato in circa € 700,00 oltre accessori di legge e spese.

Quesito 6) - 7) - 8): DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

- LOTTO "A" -

Presso il sito Internet del Comune di Ponzano Veneto risultano disponibili tutti i riferimenti che consentono di rilevare che lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale è la variante al Piano degli Interventi n. 8 (approvata con D.C.C. n. 21 del 29/03/2019) con relative norme tecniche operative.

Secondo quanto prescritto dal Piano degli Interventi, l'area ricade in zona "C – zona residenziale destinata a nuovi complessi insediativi" ed è regolamentata dall'art. 31 delle norme tecniche operative. Inoltre l'immobile ricade all'interno di un ambito disciplinato da un piano urbanistico attuativo convenzionato.

Da quanto si è potuto appurare, nei limiti della documentazione a disposizione, si può stabilire che le costruzioni sorgono in zona urbanisticamente propria.

Si rimanda all'Allegato n. A10 dove viene riportato un estratto dello strumento urbanistico.

- LOTTO "B" -

Presso il sito Internet del Comune di Villorba risultano disponibili tutti i riferimenti che consentono di rilevare che lo strumento urbanistico vigente sul territorio



comunale è il Piano degli Interventi (approvato con DCC n. 36 del 17.06.2014 e n. 37 del 18.06.2014 ed è efficace dal 19.07.2014) con relative norme tecniche operative.

Secondo quanto prescritto dal Piano degli Interventi, l'area ricade in zona "B – residenziali di completamento totalmente edificate" ed è regolamentata dall'art. 23 delle norme tecniche operative.

Da quanto si è potuto appurare, nei limiti della documentazione a disposizione, si può stabilire che le costruzioni sorgono in zona urbanisticamente propria.

Si rimanda all'Allegato n. B10 dove viene riportato un estratto dello strumento urbanistico.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.

In seguito si procederà, considerata la correlazione della risposta, a fornire risposta, separatamente per ciascun lotto, ai punti 7) e 8) del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice.

- LOTTO "A" -

L'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ponzano Veneto ha consentito di esaminare sommariamente le pratiche edilizie ivi depositate e riguardanti l'edificazione del fabbricato in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di disamina tecnica. Da detta verifica, nei limiti della documentazione messa in visione dall'ufficio tecnico, è emerso che il compendio immobiliare è stato realizzato in forza ai seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 003545 del 20/11/1996 prot. n. 8227;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 43 di pag. 65



- Concessione Edilizia per variante n. 3545 del 02/06/1998 prot. n. 5926;
- Certificato di abitabilità/agibilità n. 3545 del 12/06/1998 prot. n. 6707

Si segnala che il certificato di abitabilità/agibilità summenzionato relativamente all'immobile pignorato prevede una destinazione d'uso direzionale (ufficio) per il sub 41 e garage per il sub 30.

Successivamente al rilascio da parte del comune di Ponzano Veneto del certificato di abitabilità/agibilità sull'immobile è stata presentata la seguente denuncia, da parte dell'esecutato, per modifiche da realizzarsi esclusivamente sull'unità immobiliare identificata con il sub. 41:

- Denuncia di inizio attività prot. 11641 del 26/06/2007 pratica 7445.

Tale denuncia aveva per oggetto l'esecuzione all'interno del sub. 41 (ufficio) di *“opere interne consistenti nella creazione di due locali magazz./spogliatoio creazione di un secondo wc. Cambio d'uso da direzionale ad attività artigianale (attività di parrucchiera)”*.

In data 24/09/2007 con prot. n. 93520 veniva rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica *“Certificato di idoneità igienico sanitaria dei locali e delle attrezzature per attività di acconciatore”*.

Successivamente in data 30/10/2007 con prot. n. 19615 è stata depositata al protocollo comunale comunicazione di fine lavori e collaudo finale D.I.A.

Non risulta, dalla documentazione messa a disposizione durante l'accesso atti effettuato dallo scrivente, che sia stato richiesto e/o rilasciato un nuovo certificato di agibilità conseguente al cambio di destinazione d'uso.

Come riportato nella risposta al punto 3) del quesito a seguito dei sopralluoghi condotti presso l'immobile, sono state riscontrate delle difformità dello stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto alla distribuzione planimetrica riportata negli elaborati progettuali allegati all'ultimo titolo abilitativo riguardante l'immobile



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 44 di pag. 65

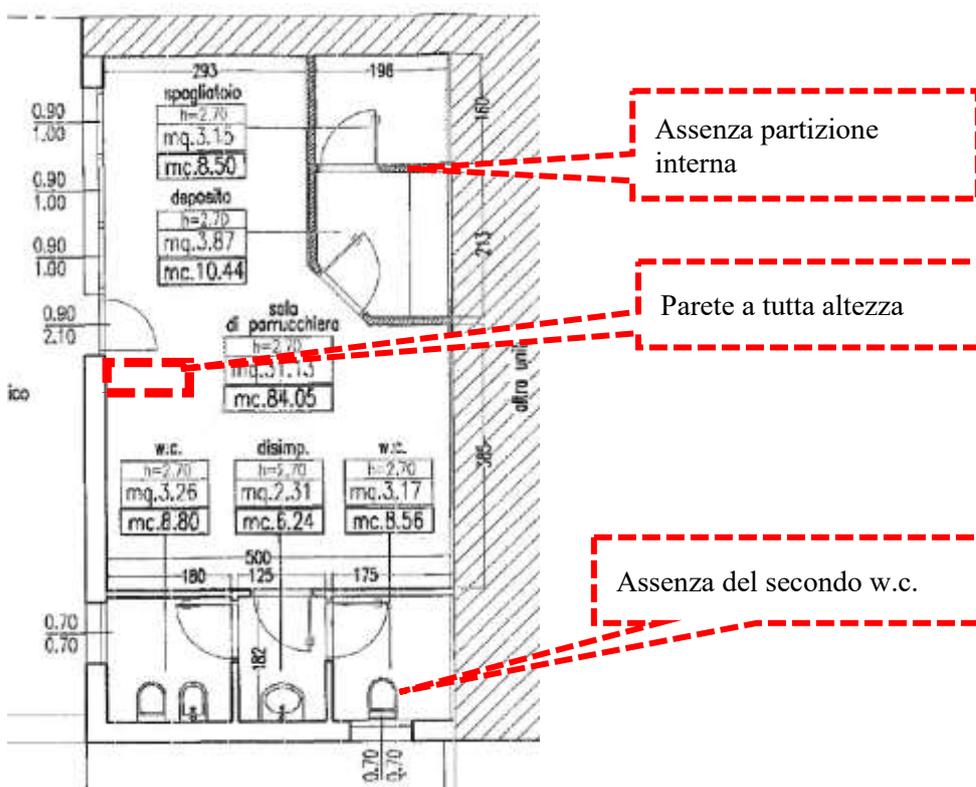


oggetto di pignoramento che nella fattispecie è la D.I.A. prot. 11641 del 26/06/2007.

Tali difformità consistono in:

- assenza di partizione interna allo spogliatoio
- assenza del secondo w.c. (pubblico) previsto da progetto;
- presenza di una parete a tutta altezza a lato dell'ingresso all'unità;

Nell'allegato grafico Doc. 8 e nelle Foto n. 11, 12 e 13 vengono rappresentate le difformità edilizie riscontrate.



Doc. 8 Estratto pianta allegata all'ultimo titolo abilitativo con indicazione delle difformità riscontrate





Foto n. 11 _ parete a tutta altezza a lato dell'ingresso



Foto n. 12 _ assenza partizione interna



Foto n. 13 _ assenza del secondo w.c

Inoltre anche da colloqui con il personale tecnico dell'ufficio edilizia del comune di Ponzano Veneto è stata rilevata l'assenza della richiesta di agibilità relativa al cambio di destinazione d'uso da direzionale a artigianale.

Il locale garage (sub. 30) posto al piano interrato non presenta sostanziali difformità rispetto all'ultimo stato legittimato.



Si rimanda all'Allegato n. A5 dove vengono riportati i titoli abilitativi rilasciati citati nella presente perizia unitamente agli elaborati grafici relativi all'ultimo stato legittimato. Si allegano inoltre certificato di agibilità del 12/06/1998 e dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, riscaldamento, idro termo sanitario, adduzione gas e scarichi allegati alla domanda di agibilità.

In base alla vigente normativa urbanistica, le difformità risultano sanabili mediante la presentazione, presso l'ufficio comunale preposto, di una pratica edilizia "in sanatoria" per un costo stimabile in circa € 1.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica).

A seguito del perfezionamento della pratica di sanatoria dovrà essere attestata l'agibilità dei locali ad uso artigianale mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità con gli allegati previsti per legge per un costo stimabile in circa € 1.000,00 (oltre accessori di legge e spese). Detto importo non considera gli eventuali costi che si dovessero sostenere per ottenere le certificazioni relative alla dotazione impiantistica dell'immobile qualora quelle attuali non fossero ritenute idonee.

- LOTTO "B" -

L'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villorba ha consentito di esaminare sommariamente le pratiche edilizie ivi depositate e riguardanti l'edificazione del complesso immobiliare in cui sono collocati gli immobili staggiti oggetto di disamina tecnica. Da detta verifica, nei limiti della documentazione messa in visione dall'ufficio tecnico, è emerso che il compendio immobiliare è stato realizzato in forza ai seguenti titoli edilizi autorizzativi:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 47 di pag. 65



- Concessione Edilizia n. 1 del 23/12/1996 prot. n. 92/9013692;
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 516 del 21/09/1998 prot. n. 98/10842;
- Denuncia di inizio attività prot. 10968 del 12/06/1999;
- Permesso di abitabilità n. 11710 del 07/09/1999 relativo all'agibilità oltre ad altri dei subb. n. 113 e 192 (garage) oggetto della presente disamina;
- Permesso di agibilità n. 13692 del 21/09/1999 relativo all'agibilità oltre ad altri del sub. n. 19 (negozi) oggetto della presente disamina;

Come riportato nella risposta al punto 3) del quesito a seguito dei sopralluoghi condotti presso l'immobile, sono state riscontrate delle difformità dello stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto alla distribuzione planimetrica riportata negli elaborati progettuali allegati all'ultimo titolo abilitativo riguardante l'immobile oggetto di pignoramento che nella fattispecie è la D.I.A. prot. 10968 del 12/06/1999.

Tali difformità consistono in:

- all'interno dell'unità immobiliare a destinazione negozio (sub. 19) presenza di una tramezzatura in cartongesso a tutta altezza che divide il locale principale in due locali separati;
- le vetrine presenti sul fronte sud dell'immobile sono installate in posizione arretrata rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie progettuali.

Nell'allegato Doc. 9 viene rappresentata, in colore rosso, la difformità riscontrata.





Doc. 9 Estratto pianta allegata all'ultimo titolo abilitativo con indicazione delle difformità riscontrate



Foto n. 14 difformità costituita da parete in cartongesso di divisione.



Foto n. 15 difformità costituita dalle vetrine del lato sud montate in posizione arretrata.



Si rimanda all'Allegato n. B5 dove vengono riportati i titoli abilitativi rilasciati citati nella presente perizia unitamente agli elaborati grafici relativi all'ultimo stato legittimato. Si allegano inoltre certificato di agibilità e dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, riscaldamento, idro termo sanitario e adduzione gas allegati alla domanda di agibilità.

In base alla vigente normativa urbanistica, le difformità risultano sanabili mediante la presentazione, presso l'ufficio comunale preposto, di una pratica edilizia "in sanatoria" per un costo stimabile in circa € 1.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione amministrativa di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica).

Quesito 9) -10): DIVISIBILITA' DEI LOTTI

9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.

Si ritiene che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, situato a **Ponzano Veneto (TV) in via dei Fanti n. 36** e a **Villorba (TV) in Largo Molino n. 23**, può essere venduto **in due lotti separati**, raggruppati come di seguito indicato:

- **Lotto "A"**: lotto immobiliare sito a Ponzano Veneto (TV) in via dei Fanti n. 36 e composto da:
 - un'unità ad uso artigianale (Sez. B – Fg. 8 – Particella 1476 – Sub. 41 – Cat. A/10);
 - un garage (Sez. B – Fg. 8 – Particella 1476 – Sub. 30 – Cat. C/6).
- **Lotto "B"**: lotto immobiliare sito a Villorba (TV) in Largo Molino n. 23 e



composto da:

un'unità commerciale (Sez. B – Fg.9 – Particella 701 – Sub. 19 – Cat. C/1);

due garage (Sez. B – Fg. 9 – Particella 701 – Subb. 113 e 192 – Cat. C/6).

I due lotti così individuati si ritiene che non possano essere ulteriormente separati vista la tipologia e la complementarietà dei beni.

Quesito 10): *Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura.*

Il compendio immobiliare in oggetto, costituito dalle unità catastali riportate nella sezione apposita, risulta essere stato pignorato per l'intero. Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione consente una divisione in lotti come indicata nella risposta al quesito 9).

Quesito 11): STATO DI POSSESSO

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In data 17/09/2020 a seguito di accordi con il custode dei beni immobiliari nominato dalla procedura venivano effettuati i sopralluoghi tecnici presso gli immobili staggiati prima al lotto "B" sito a Villorba e successivamente al lotto "A" sito a



Ponzano Veneto, entrambi gli accessi sono avvenuti in modo forzoso con l'ausilio di un fabbro vista la mancata risposta da parte dell'esecutato alla comunicazione del custode di voler procedere all'ispezione ed essendo inoltre gli immobili non occupati.

Lo scrivente provvedeva a richiedere alla Direzione Provinciale di Treviso - Agenzia delle Entrate informazioni circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato in essere con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 21/05/2020 l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate comunicava che a nome dell'esecutato non vi è la presenza di alcun contratto registrato in essere. L'ultimo contratto di locazione registrato aveva scadenza il 30/09/2016.

Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente riportate dal Custode incaricato.

Quesito 12) – 13): VINCOLI

12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come era previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. Att. c.p.c.;

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano essere presenti sugli immobili dei lotti "A" e "B" di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o



risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. Att. c.p.c.;

- LOTTO "A" -

A seguito dei contatti avvenuti con l'amministratore del condominio, lo stesso ha trasmesso allo scrivente un riepilogo degli importi che devono essere versati da parte dell'esecutato nei confronti del condominio.

Nel caso di specie:

- Periodo bilancio anno 2018-2019 (da 01/07/2018 a 30/06/2019): il saldo a consuntivo da versare da parte dell'esecutato è pari a € 102,01 per il sub 30 e € 476,96 per il sub 41 per complessivi € 578,97 come dichiarato dall'amministratore del condominio.
- Periodo bilancio anno 2019-2020 (da 01/07/2019 a 30/06/2020): l'importo preventivato da versare da parte dell'esecutato è pari a € 112,46 per il sub 30 e € 301,90 per il sub 41 per complessivi € 414,36 come dichiarato dall'amministratore del condominio.

Inoltre, gravano sull'immobile, secondo il prospetto trasmesso dall'amministratore del condominio, le spese relative alle gestioni degli anni antecedenti al 2018 non ancora saldate per un ammontare complessivo di € 349,10 (€ 86,60 per il sub 30 - € 262,50 per il sub 41).

A seguito dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria approvati con assemblea condominiale del 03.07.2020 l'importo preventivato da versare da parte dell'esecutato è pari a € 33,59 per il sub 30 e € 204,73 per il sub 41 per complessivi € 238,32 come riportato nel bilancio preventivo fornito dall'amministratore del condominio.

Complessivamente ad oggi l'ammontare complessivo delle spese di condominio



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



non saldate relative all'immobile oggetto di pignoramento risultano essere pari a € 1.580,75.

In relazione a questo aspetto, sulla base delle disposizioni trasmesse dalla consulta degli ordini e collegi della provincia di Treviso a loro volta convenute con il Giudice delegato delle esecuzioni immobiliari, al fine della determinazione del valore di stima dell'immobile, si procederà a sottrarre l'importo delle spese che presumibilmente rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che riguardano l'ultimo biennio prima del trasferimento dell'immobile.

Pertanto verrà portato in detrazione, dal valore di stima dell'immobile, l'importo da versare relativo ai bilanci di esercizio 2018-2019 e 2019-2020 oltre che l'importo per i lavori straordinari approvati e eseguiti nel corrente anno, ovvero € 1.231,65.

Si rimanda all'Allegato n. A11 dove vengono riportati la comunicazione dell'amministratore di condominio relativa alle spese condominiali insolute a carico dell'esecutato dell'immobile oggetto di pignoramento e il bilancio preventivo per i lavori approvati nell'assemblea straordinaria del 03/07/2020.

Si segnala inoltre che, come comunicato allo scrivente dall'amministratore di condominio, non sono stati deliberati altri lavori straordinari oltre a quelli precedentemente riportati e che non è ancora stato redatto il bilancio preventivo per l'anno 2020-2021.

- LOTTO "B" -

A seguito dei contatti avvenuti con l'amministratore del condominio, lo stesso ha trasmesso allo scrivente i bilanci di esercizio con riportati gli importi che devono essere versati da parte dell'esecutato nei confronti del condominio.

Nel caso di specie:

- Periodo bilancio anno 2019: il saldo a consuntivo da versare da parte



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 54 di pag. 65



dell'esecutato è pari a complessivi € 1.850,03 (€ 986,28 per il negozio e € 863,75 per i garage) come riportato nel bilancio di esercizio fornito dall'amministratore del condominio.

- Periodo bilancio anno 2020: l'importo preventivato da versare da parte dell'esecutato è pari a complessivi € 877,57 (€ 659,19 per il negozio e € 218,38 per i garage) come riportato nel preventivo di esercizio fornito dall'amministratore del condominio.

Inoltre, gravano sull'immobile, secondo il prospetto trasmesso dall'amministratore del condominio, le spese relative alle gestioni degli anni antecedenti al 2019 non ancora saldate per un ammontare complessivo di € 13.339,50 (€ 4.677,52 per il negozio - € 8.661,98 per i garage). Complessivamente ad oggi l'ammontare complessivo delle spese di condominio non saldate relative all'immobile oggetto di pignoramento risultano essere pari a € 16.067,10.

In relazione a questo aspetto, sulla base delle disposizioni trasmesse dalla consulta degli ordini e collegi della provincia di Treviso a loro volta convenute con il Giudice delegato delle esecuzioni immobiliari, al fine della determinazione del valore di stima dell'immobile, si procederà a sottrarre l'importo delle spese che presumibilmente rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che riguardano l'ultimo biennio prima del trasferimento dell'immobile.

Pertanto verrà portato in detrazione, dal valore di stima dell'immobile, l'importo da versare relativamente al periodo temporale 2019-2020 ovvero € 2.727,60.

Si rimanda all'Allegato n. B11 dove vengono riportati il bilancio a consuntivo anno 2019 e preventivo anno 2020 trasmessi dall'amministratore di condominio relativi alle spese condominiali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si segnala inoltre che, come comunicato allo scrivente dall'amministratore di condominio, è stata indetta la prossima assemblea di condominio nella quale



all'ordine del giorno è stato inserita l'approvazione di lavori di manutenzione straordinaria quali l'allacciamento alla pubblica fognatura oltre che l'adeguamento dell'autorimessa interrata per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi.

Quesito 14): VALUAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliata attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in ragione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenzia dell'Entrate).



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 56 di pag. 65



È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo artigianale per il lotto - A- e di tipo commerciale per il lotto -B-, recentemente compravenduti con stato conservativo normale e caratteristiche analoghe. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l'anno di costruzione e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia; - tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia);

stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

- LOTTO "A" -

- Unità immobiliare ad uso artigianale posta al piano terra di un fabbricato condominiale. L'unità è caratterizzata inoltre da un garage al piano interrato e possiede una superficie commerciale complessiva di 63 mq che a 1.000,00 €/mq

▪ Valore € 63.000,00



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 57 di pag. 65



VALORE DI MERCATO € 63.000,00

Riduzioni per:

Assenza di garanzia, possibili vizi occulti: -5% € -3.150,00

Stato di possesso: 0% € 0,00

Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura: 0% € 0,00

VALORE COMMERCIALE DEL BENE € 59.850,00

Deduzioni per:

Spese condominiali insolute (relative all'ultimo biennio) € -1.231,65

*Pratiche di sanatoria difformità catastali e
urbanistiche riscontrate* € -4.000,00

VALORE DEL BENE € 54.618,35

VALORE DEL BENE (approssimato) € 54.500,00

In relazione alle spese condominiali insolute, sulla base delle disposizioni trasmesse dalla consulta degli ordini e collegi della provincia di Treviso a loro volta convenute con il Giudice delegato delle esecuzioni immobiliari, si è proceduto a portare in detrazione solamente l'ultimo biennio prima del trasferimento dell'immobile. Si rimanda al quesito n. 13) per ulteriori dettagli e all'Allegato A11 dove sono stati riportati i prospetti riepilogativi trasmessi dall'amministrato del condominio.

*** **

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione a causa della crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. Nel caso in oggetto in considerazione delle indagini condotte e delle criticità descritte in perizia, lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% da applicarsi al valore del bene (determinato in complessivi € 43.600,00) ovvero € **43.600,00** (€ 54.500,00 * 0,80).

- LOTTO "B" -

- Negozio posto al piano terra di un fabbricato condominiale. L'unità commerciale, dotata inoltre di due garage al piano interrato, possiede una superficie commerciale complessiva di 90 mq che a 1.000,00 €/mq

▪ *Valore* € 90.000,00

VALORE DI MERCATO € 99.000,00

Riduzioni per:

Assenza di garanzia, possibili vizi occulti: 10% € -9.000,00

Stato di possesso: 0% € 0,00

Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura: 0% € 0,00

VALORE COMMERCIALE DEL BENE € 81.000,00

Deduzioni per:

Spese condominiali insolute (relative all'ultimo biennio) € -2.727,60

Ripristini difformità catastali e urbanistiche riscontrate € -2.700,00

VALORE DEL BENE € 75.572,40

VALORE DEL BENE (approssimato) € 75.500,00

In relazione alle spese condominiali insolute, sulla base delle disposizioni trasmesse



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



dalla consulta degli ordini e collegi della provincia di Treviso a loro volta convenute con il Giudice delegato delle esecuzioni immobiliari, si è proceduto a portare in detrazione solamente l'ultimo biennio prima del trasferimento dell'immobile. Si rimanda al quesito n. 13) per ulteriori dettagli e all'Allegato B11 dove sono stati riportati i prospetti riepilogativi trasmessi dall'amministrato del condominio.

*** **

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione a causa della crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. Nel caso in oggetto in considerazione delle indagini condotte e delle criticità descritte in perizia, lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% da applicarsi al valore del bene (determinato in complessivi € 60.400,00) ovvero **€ 60.400,00** (€ 75.500,00 * 0,80).

Quesito 15) - 16): TRASMISSIONE ELABORATO E DEPOSITO

15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non custodito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 60 di pag. 65



569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato.

Copia del presente elaborato peritale veniva consegnata, entro i termini sopra stabiliti e comunque con sensibile “anticipo” rispetto all’udienza ex art. 569 c.p.c., al Creditore Procedente, agli eventuali Creditori Intervenuti (se risultanti dalle segnalazioni di Cancelleria), ed al Custode designato, tramite spedizione via posta elettronica agli indirizzi resi disponibili dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veniva inoltre spedita a mezzo di posta ordinaria all’indirizzo di residenza del Debitore assegnando un termine per l’eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente tramite posta elettronica, all’indirizzo martino.scaramel@ingpec.eu o tramite posta ordinaria fornendo alle stesse il termine di 15 giorni (entro il 21 Novembre 2020) per la formulazione di eventuali osservazioni. Lo scrivente rileva che entro i termini concessi non sono pervenute osservazioni all’elaborato peritale.

16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato2,



ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

Il presente elaborato peritale è stato trasmesso alle parti per osservazioni dando un termine di n. 15 giorni (entro il 21 Novembre 2020). Alla scadenza di tale termine non sono pervenute osservazioni all'elaborato peritale. Il presente elaborato pertanto, viene depositato telematicamente, entro il termine concesso dall'illustrissimo Giudice, tramite PCT. Viene inoltre depositata copia originale cartacea presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Quesito 17): DOCUMENTAZIONE DA ALLEGATE ALLA PERIZIA

17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque apponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (1);

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale, sia interna che esterna, del compendio immobiliare di cui trattasi e questa viene riportata nell'Allegato A8 relativamente al lotto "A" e nell'Allegato B8 relativamente al lotto "B".



La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata in Allegato 7.

Quesito 18) – 19): SEGNALAZIONI

18) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Gli accessi agli immobili del compendio immobiliare oggetto di stima sono stati coordinati con il Custode nominato dalla procedura e sono avvenuti in modo forzoso con l'ausilio di un fabbro essendo gli immobili non occupati e vista inoltre la mancata risposta da parte dell'esecutato alla comunicazione del custode di voler procedere all'ispezione.

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica.

Lo scrivente rimane a disposizione per l'eventuale richiesta, presso la P.A., del certificato di destinazione urbanistica relativamente al sedime dell'immobile, posto che nel caso di specie l'immobile in oggetto è sprovvisto di un terreno di pertinenza.



4. ALLEGATI

- Allegato A1: Lotto “A” - Copia Atto di provenienza immobile;
- Allegato B1: Lotto “B” - Copia Atto di provenienza immobile;
- Allegato A2: Lotto “A” - Copia visura catastale per soggetto, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco subalterni e copia planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato B2: Lotto “B” - Copia visura catastale per soggetto, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco subalterni e copia planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 3: Copia elenco note conservatoria aggiornato al 28/10/2020;
- Allegato 4: Copia del certificato contestuale di residenza dell’esecutato;
- Allegato A5: Lotto “A” - Pratiche edilizie reperite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano Veneto (TV);
- Allegato B5: Lotto “B” - Pratiche edilizie reperite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Villorba (TV);
- Allegato 6: Relazione notarile allegata all’atto di pignoramento;
- Allegato 7: Scheda sintetica per l’ordinanza di vendita;
- Allegato A8: Lotto “A” - Documentazione fotografica;
- Allegato B8: Lotto “B” - Documentazione fotografica;
- Allegato 9: Risultati ricerca presso AdE dei contratti di locazione e comodato;
- Allegato A10: Lotto “A” - Estratto zonizzazione e norme tecniche operative del piano degli interventi vigente nel comune di Ponzano Veneto;
- Allegato B10: Lotto “B” - Estratto zonizzazione e norme tecniche operative del piano degli interventi vigente nel comune di Villorba;
- Allegato A11: Lotto “A” - Comunicazione dell’amministratore di condominio relativa alle spese condominiali dell’immobile oggetto di



pignoramento.

Allegato B11: Lotto “B” – Bilancio a consuntivo anno 2019 e preventivo anno 2020 trasmessi dall’amministratore di condominio relativi alle spese condominiali dell’immobile oggetto di pignoramento.

Allegato A12: Lotto “A” - Regolamento di condominio e tabelle millesimali di proprietà parti comuni.

Allegato B12: Lotto “B” - Regolamento di condominio e tabelle millesimali di proprietà parti comuni.

** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** **

Treviso, lì 30/11/2020

Il Perito Stimatore

ing. Martino Scaramel



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pag. 65 di pag. 65

