TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONI IMMOBILIARI SEZIONE SECONDA

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili

nella esecuzione immobiliare n° 313/2020

promossa da

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

1. INCARICO

Il giorno 21.10.2021, l'Ill.mo Sig. Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, dott.ssa Alessandra Burra ha nominato quale esperto ex art. 569 C.P.C., il sottoscritto Massimo Calderaro, ingegnere libero professionista con studio in Treviso, al civico 7 di Viale Vittorio Veneto, e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima dei beni oggetto del pignoramento in epigrafe.

2. PREMESSA

Gli esecutati sono due; per motivi di privacy, nel presente elaborato verranno individuati come "esecutato 1" ed "esecutato 2"; nell'allegato 9 lo scrivente ha esposto la corrispondenza fra tali appellativi e gli esecutati.

3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE

L'immobile si trova nel comune di Ponzano Veneto, al civico 12 di Vicolo Enrico Fermi.

La chiesa parrocchiale di Ponzano Veneto è facilmente raggiungibile anche a piedi, trovandosi a 400 m.



Vicolo E. Fermi è una laterale di Via Livello che è una delle arterie principali di Ponzano.

In data 24.02.2022, lo scrivente ha eseguito un sopralluogo con il tecnico incaricato dall'I.V.G., custode dell'immobile.

L'edificio è stato reso accessibile dall'esecutato 2.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione al sub. 1.

4. CATASTO

4.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati sono individuati catastalmente come di seguito.

Catasto Fabbricati, Comune di Ponzano Veneto, Vicolo Enrico Fermi, sezione C, foglio 7,

- mappale 355, sub. 8, Piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 9, superficie totale mq 260, totale escluse le aree scoperte mq 238, rendita € 557,77;
- mappale 355, sub. 7, Piano T, B.C.N.C. ai subb. 3, 4, 8, area urbana di mq 49.

4.2. IRREGOLARITÀ CATASTALI

Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha riscontrato alcune discrepanze fra lo stato di fatto e la documentazione catastale.

In primo luogo, il fabbricato rappresentato nella planimetria catastale depositata il 08.10.2010 non è in scala 1/200 (come indicato) ma 1/170 circa.

Probabilmente per tale motivo, anche la superficie indicata nella visura catastale risulta errata.

La planimetria precedente, depositata il 29.10.2003, che avrebbe dovuto differire dall'ultima solo per la destinazione d'uso di una stanza (camera anziché ripostiglio)



è invece in scala corretta.

Nella planimetria vi sono poi anche le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto:

- non è indicato il bagno aggiuntivo realizzato nella camera da letto a nord est;
- nel locale a piano terra è rappresentato un portone a due ante in luogo di un portone e di una finestra;
- la terrazza a sud est risulta più estesa di quanto sia in realtà e l'accesso è diverso;
- la terrazza a nord ovest è stata coperta con una struttura metallica vetrata;
- non è rappresentata una tettoia per il ricovero dei veicoli che è stata realizzata in aderenza al confine ovest.

Se poi si esamina la prima planimetria, redatta nel 1969, che si considera lo stato legittimo in mancanza di documentazione depositata in Comune, si rileva anche l'assenza della Centrale Termica e della terrazza soprastante, oggi coperta, che evidentemente, all'epoca, non erano ancora state realizzate.

Come si vedrà nel capitolo 11, la realizzazione della Centrale Termica potrà essere parzialmente sanata presso il Comune.

Risultano sanabili anche le seguenti discrepanze:

- realizzazione di bagno aggiuntivo nella camera da letto a nord est;
- riduzione dell'estensione della terrazza a sud est e variazione dell'accesso;
- trasformazione del portone a due ante del locale a piano terra in un portone ed una finestra;

che dovranno essere riportate su una nuova planimetria aggiornata e riprodotta in scala corretta. Ove necessiti, dovranno essere anche modificati gli altri parametri, quali superficie e rendita.

Non paiono invece sanabili gli altri abusi, che non dovranno quindi essere riportati nella nuova planimetria; poiché le N.T.O. del P.I. danno però obbligo di realizzare



un posto auto, è possibile che il Comune conceda la conservazione della tettoia (magari con modifiche), nel qual caso andrebbe riportata in planimetria.

Il costo delle spese tecniche da sostenere per la redazione e il deposito della pratica catastale compresi oneri previdenziali e I.V.A. è stimabile in € 1.000,00.

4.3. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento i beni sono correttamente descritti.

5. CONFINI

Il mapp. 355, subalterno 8 confina con:

- a sud: i subalterni 3 e 4 del mapp. 355;
- a ovest: i mapp. 851 e 361;
- a est: il subalterno 7 del mapp. 355;
- a nord: il mapp. 353.

Il mapp. 355, subaltemo 7 è la parte terminale della carreggiata ovest di Vicolo Enrico Fermi, che confina:

- a est con la seconda carreggiata del Vicolo (mapp. 356);
- a nord con la porzione di Vicolo E. Fermi ricadente sul mapp. 353;
- a ovest con i subalterni 3 e 8 del mapp. 355;
- a sud con il subalterno 4 del mapp. 355.

6. SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

I beni pignorati sono siti al termine di Vicolo Enrico Fermi, che è una strada senza uscita, realizzata a cavallo del confine fra una serie di mappali, ognuno dei quali ha contribuito alla sua creazione cedendo una parte della propria superficie.

Il subalterno 7 del mapp. 355 è la porzione del mappale che ricade nella sede stradale.



Con la creazione di vicolo E. Fermi, si sono dunque create di fatto due servitù di passaggio:

- la prima a favore dei beni pignorati e contro i mapp. 349, 350, 351, 352, 353, 354,
 753 e 356;
- la seconda contro il mapp. 355, sub. 7 e a favore dei mapp. 349, 350, 351, 352,
 353, 354, 753 e 356.

7. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'immobile non è pignorato pro quota e non è comodamente divisibile.

La copia dell'atto d'acquisto in data del 07.07.2004 (notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, repertorio n. 68.973, raccolta 4.411), è stata fornita in copia allo scrivente dal notaio rogante (all. 7).

La data dell'atto (07.07.2004) risulta anteriore a quella della trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ai nn. R.G. 33.920 e R.P. 23.102 (21.10.2020).

L'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.

Lo scrivente ha chiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, se risultino registrati contratti di locazione o comodato inerenti all'immobile oggetto di stima. In data 04.01.2022, l'Ufficio ha risposto che la ricerca ha avuto esito negativo (all. 8).

8. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso la relazione notarile, a firma del dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE), nella quale risultano riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 21.10.2020.

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio Acconcia
 Oleg Nicola del 07.07.2004, rep. n. 68.974/4.412, iscritta presso gli Uffici di



Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 12.07.2004 al n. generale 29.012 e particolare 7.097 a

capitale di € 170.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di € 306.000,00, durata 25 anni, a carico degli esecutati, ognuno per ½ dell'intera proprietà degli immobili pignorati; a margine dell'iscrizione sussiste la seguente

Il 28.12.2010 al n. 7.252 di surrogazione ai sensi legge 40/2007: atto pubblico notarile di annotazione ad iscrizione surrogazione ai sensi legge 40/2007 del notaio Bianconi Maurizio del 22.12.2010, rep. 100.993 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 28.12.2010 al R.G. 47.079 e R.P. 7.252 a

contro gli esecutati.

- Ipoteca legale ai sensi art. 77 D.p.r. 602/73 modificato dal D.Lgs atto Uniriscossioni S.p.a. di Torino del 03.11.2006 rep. 138.779/113 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 17.11.2006 all'R.G. 56.910 R.P. 14.652 a favore di

per capitale di €

14.190,78 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 28.381,56 a

carico dell'esecutato 1, per ½ dell'intera proprietà dei subaltemi 5 e 6 (ora 8) del

mapp. 355, pignorati;

 Verbale di pignoramento immobili, atto Uff. Giudiziario Unep (Ufficio notificazioni, esecuzioni, protesti) Tribunale di Treviso del 10.09.2020, rep. 4.428, trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Treviso il 21.10.2020 ai nn.



annotazione:

dell'intera proprietà degli immobili pignorati.

In data 02.12.2021 lo scrivente ha eseguito un accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso rilevando che, per entrambi gli esecutati, nessun atto è stato registrato dopo il pignoramento (all. 5).

9. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

9.1. PREMESSA

La relazione fotografica (all. 1) è suddivisa in capitoli, in ognuno dei quali le foto sono individuate con un prefisso diverso:

Esterno e scoperto: "Es";

Piano terra: "Pt";

Piano primo: "Pp";

Centrale Termica: "Ct".

9.2. ESTERNO

Gli immobili oggetto della presente stima sono siti in Ponzano Veneto, Vicolo E. Fermi 12; essi formano una delle due unità immobiliari ricavate in un fabbricato con scoperto.

I beni pignorati sono i seguenti:

- uno spazioso appartamento, che occupa un locale sito a piano terra dotato di accesso da Vicolo E. Fermi (foto Es02) e tutto il primo piano dell'edificio; quest'ultimo è raggiungibile attraverso:
 - una scala interna dal locale a piano terra;
 - una scala esterna dallo scoperto esclusivo, attraverso una terrazza (foto Es06,
 Pp03, Pp04);



- una porzione esclusiva dello scoperto estesa catastalmente mq 135;
- un locale adibito a Centrale Termica, sito al piano terra;
- una tettoia per il riparo degli autoveicoli realizzata sullo scoperto esclusivo, in aderenza al confine ovest (foto Es04).

Il pignoramento comprende anche la parte terminale della carreggiata ovest di vicolo E. Fermi (individuata catastalmente dal B.C.N.C. mapp. 355, sub. 7) di cui si è trattato nel precedente paragrafo 6 (foto Es01).

Fra lo scoperto esclusivo e Vicolo E. Fermi è stata realizzata una recinzione costituita da una ringhiera in ferro dipinta, fissata su di un basso muretto in calcestruzzo, al centro della quale è stato montato un cancello carraio scorrevole con accesso largo cm 291 (foto Es01).





La recinzione sul confine nord è invece costituita da una rete metallica tesa fra paletti a T mascherata da una siepe e quella sul confine ovest e su un breve tratto del fronte sud è infine una muratura (foto Es04).

Lo porzione dello scoperto a servizio esclusivo dell'appartamento pignorato è



quella a nord del fabbricato.

È prevalentemente inghiaiata (foto Es03, Es04), ma una sua porzione è pavimentata con blocchi in calcestruzzo (foto Es07).

Lungo il perimetro del fabbricato è stato inoltre realizzato un marciapiede piastrellato (foto Es05, Es06), limitato da una cordonata.

L'edificio è intonacato e dipinto; la porzione nord del paramento è quella maggiormente bisognosa di manutenzione (foto Es05, Es06).

I solai e la copertura del fabbricato sono in laterocemento; il muro perimetrale, ha spessore pari a cm 29.

Il portoncino su Vicolo E. Fermi è in legno, con la parte centrale lavorata a "carabottino" (foto Es02).

Al lato del portoncino c'è una finestra chiusa all'esterno con uno scuro.

Il portoncino che sta alla sommità della scala esterna (foto Pp01) è in metallo (foto Pp02).

Quello che dà accesso all'appartamento dalla terrazza a nord ovest, è invece in legno con porzione centrale vetrata (foto Pp06).

I fori finestra hanno tapparelle in plastica (foto Es05, Pp28), finestre in legno con vetro singolo e davanzali in marmo (foto Pp28).

In cucina, in soggiorno e nel bagno principale, sono state realizzate delle controfinestre in alluminio con vetro singolo (foto Es05, Pp20, Pp28, Pp29).

La contro porta finestra della cucina (foto Pp30) e la porta finestra del corridoio (foto Pp36) sono però in legno, con vetro singolo.

La tettoia per il ricovero delle auto (foto Es04) ha dimensioni m $4,99 \times m 4,33 \times m 2,34$ (sotto tavolato); è fissata su una platea in calcestruzzo ($4,89 \times 4,83$) e la copertura è sorretta da quattro pilastrini in legno di sezione 11×11 e da una



mensola, fissata alla muratura sul retro (foto Es09, Es10). Il varco fra i pilastrini è largo cm 394; la tettoia può quindi ospitare due auto.

Sui pilastrini poggiano due travi principali che sorreggono le travi secondarie, sulle quali poggia un tavolato.

Lungo il confine sud vi è un'esile e fatiscente struttura lignea da eliminare(foto Es08).

Il secondo dei gradini della scala esterna è fessurato e necessita quindi di ripristino.

9.3. LOCALE INGRESSO A P.T. E SCALA INTERNA

Il locale di ingresso a p.t. ha finiture di qualità media (foto Pt01, Pt02).

La soglia e la pavimentazione sono in marmo (foto Pt06).

La scala è compresa fra due murature ed è dotata di corrimano in legno (foto Pt05).

Ha alzate eccezionali pari a cm 23,5/24,5 e in un caso cm 28; i primi tre gradini sono piastrellati e quelli successivi sono coperti con tessuto (foto Pt04, Pt05).

Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo sgabuzzino (foto Pt03).

9.4. APPARTAMENTO

La porzione principale dell'appartamento, che occupa l'intero primo piano, è composta da:

- locale pranzo soggiorno (foto da Pp17 a Pp24);
- cucina (foto da Pp25 a Pp34);
- corridoio (foto da Pp06 a Pp08);
- camera da letto nord est (foto da Pp09 a Pp13);
- bagno ricavato nella camera da letto nord est (foto da Pp14 a Pp16);
- camera da letto nord ovest (foto da Pp46 a Pp48);
- camera da letto ovest (foto da Pp43 a Pp45);
- camera da letto sud ovest (foto da Pp40 a Pp42);
- terrazza nord ovest coperta abusivamente (foto da Pp01 a Pp05);



- terrazza sud est (foto da Pp36 a Pp39);
- bagno principale (foto da Pp50 a Pp54).

Le porte interne sono di qualità modesta (foto Pp49).

Nel soggiorno, nella cucina e nel bagno sono vetrate (foto Pp23).

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto.

Il pavimento è:

- in marmette di varie tonalità in: soggiorno, cucina, corridoio, camera da letto a nord est, bagni e terrazze (foto Pp24, Pp34, Pp35, Pp50);
- in parquet in piccoli pezzi uniti in quadrati da cinque elementi, nelle camere da letto ad ovest (foto Pp42, Pp45, Pp48); il parquet è in cattive condizioni; le foto Pp42 e Pp45 documentano che alcune porzioni risultano distaccate e, in certi casi, mancanti.

Nel bagno principale è stato realizzato un rivestimento in piastrelle quadrate alto cm 158 (foto Pp51, Pp52).

Anche nel bagno secondario è stato realizzato un rivestimento in piastrelle quadrate (foto Pp14, Pp15).

Pure in cucina, l'angolo cottura è rivestito in piastrelle (h cm 170) (foto Pp25).

Tutte le soglie sono in marmo (foto Pp24, Pp34, Pp35, Pp50).

L'altezza dei locali è pari a cm 300.

Della muffa si è sviluppata principalmente in cucina ed in bagno presso il soffitto ed in bagno in prossimità del filo superiore del rivestimento in piastrelle (foto Pp31, Pp32, Pp52, Pp53).

La muffa è visibile, seppure in misura molto minore, anche negli altri locali.

Per combattere il fenomeno, i residenti hanno messo in funzione alcuni deumidificatori (foto Pp17, Pp21).



Il parapetto della terrazza a sud est è alto cm 93 ed è quindi fuori norma; in base alle norme attuali avrebbe dovuto essere alto almeno cm 100.

9.5. CENTRALE TERMICA

La centrale termica ha altezza pari a cm 319.

L'accesso al locale avviene dall'esterno mediante un portone in metallo (foto Es06).

La pavimentazione è in battuto di cemento in cattive condizioni (foto Ct02).

Le pareti perimetrali e il soffitto sono intonacati e dipinti.

La finitura è molto degradata e vi sono stracce di umidità di risalita (foto Ct02, Ct03, Ct04).

9.6. IMPIANTI

L'edificio risulta collegato al gasdotto, all'elettrodotto e all'acquedotto.

Il contatore elettrico è nella stanza a piano terra (foto Pt07).

Nella Centrale Termica ci sono i contatori dell'acqua (foto Ct02) di entrambe le unità immobiliari.

Il riscaldamento avviene per mezzo di radiatori (foto Pp12, Pp17, Pp21, Pp26, Pp51) ed è alimentato da una caldaia a gas metano, installata nella Centrale Termica a Piano Terra (foto Ct04, Ct05). Non è stato rinvenuto il libretto della caldaia e non si ha notizia di quando sia stata eseguita l'ultima manutenzione.

Il riscaldamento è regolato per zone dalla Centrale Termica in quanto i termostati nell'appartamento sarebbero fuori uso (foto Ct02).

I residenti hanno riferito che, fra la scala esterna ed il cancello carraio, vi è la fossa dell'impianto fognario di entrambe le unità immobiliari che va svuotata periodicamente. L'accesso non è stato portato alla quota dello scoperto, per cui la fossa non è visibile.

La foto Pp33 mostra il citofono.



10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente, chi opera nel comune di Ponzano Veneto deve garantire il rispetto del P.I..

Di seguito, si riportano le previsioni del documento per l'area sulla quale si è edificato il bene pignorato.

Il cartiglio apposto sulla tavola 1a del P.I. stabilisce che l'immobile ricade nella Z.T.O. B (Zona residenziale edificata).

Nella tavola 2f del P.I., sull'area di cui si tratta, è stato applicato un riquadro contenente quattro sigle che statuiscono quanto segue.

La prima sigla indica che l'immobile ricade nella Z.T.O. Bs, ovvero la parte della Zona Residenziale Edificata "B" nella quale è esclusa la destinazione d'uso commerciale.

La seconda è il progressivo 166, che identifica la specifica zona.

La terza è l'indice fondiario, fissato pari a 1,5.

La quarta è l'acronimo "ID", che sta a significare che è previsto l'intervento edilizio diretto.

Le norme inerenti alla Z.T.O. B sono descritte nell'art. 30 delle Norme Tecniche Operative del P.I. di seguito riportato in estratto.

"Articolo 30 - ZTO "B" - ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE

- 1. Queste zone corrispondono ai nuclei consolidati.
- 2. In queste zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e legittimi, nonché nuove edificazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo le norme che seguono.
- 3. In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e



quelle con essa compatibili, secondo il precedente articolo 19.4.a. delle N.T.O. del P.I. (che recita n.d.r.: "a1) Sono zone a destinazione residenziale le Z.T.O. "A", "B" e "C". a2) In queste zone sono ammesse prevalentemente le destinazioni residenziali; destinazioni non residenziali sono ammesse secondo le norme che seguono. a3) In queste zone sono vietate le industrie, le attività artigianali rilevanti, le grandi strutture di vendita, i magazzini e i depositi e tutte le attività che risultino moleste, nocive o in contrasto col carattere residenziale della zona. a4) Sono a tal fine considerati fattori determinanti le dimensioni, il numero di addetti, il traffico indotto, la produzione di rumori e di odori, la capacità inquinante. a5) Sono consentite le attività connesse con la residenza e con essa compatibili: direzionali, commerciali della piccola e media struttura di vendita, turistico-ricettive, artigianali diverse da quelle di cui alla successiva lettera b) per quanto non in contrasto con le specifiche indicazioni di piano").

Sono inoltre indicate in grafia di P.I. (fra le altre n.d.r.):

☑ le Z.T.O. "B" (classificate come Z.T.O. "Bs") nelle quali non sono ammesse nuove destinazioni commerciali;

5. Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 29.7, ("gli interventi edilizi diversi da manutenzione ordinaria e straordinaria, da restauro e risanamento conservativo devono individuare le autorimesse nella misura prevista dalla legge 24 marzo 1989, nº 122, per ciascuna unità immobiliare; esse vanno ricavate nei piani terra e nei piani sotterranei, anche di nuova formazione, purché la situazione del sottosuolo lo consenta. Per ogni abitazione almeno un'autorimessa deve essere coperta e ricavata su apposito spazio esclusivo da non utilizzarsi anche per altri usi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, è ammessa la monetizzazione corrispondente alla superficie di parcheggio che non viene realizzata"), con secondo posto macchina in superficie.

6. Ai fini dell'edificazione, valgono le seguenti norme:



☑ If = 1,5 mc/mq, salvo diversa indicazione grafica mediante cartiglio

Ø C = 35%

 $\square Dc = 0.5 \text{ h, con un minimo di } 5.00 \text{ m}$

8. È consentita l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo.

9. Si applicano in queste zone le norme di cui ai seguenti articoli delle N.T.O.:

29.9: Sono vietati in modo assoluto i depositi all'aperto in baracche e in tettoie provvisorie, gli annessi rustici in genere e le costruzioni accessorie di cui al R.E.; allo scopo di favorire la demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie, si applicano i successivi articoli 57 (Costruzioni a confine 1. È ammessa, nel rispetto di tutte le altre norme precedenti e del successivo articolo 59, l'edificazione a distanza dai confini inferiore al valore minimo indicato nelle norme di zona, attraverso specifico accordo sottoscritto dai proprietari dei fondi confinanti con atto regolarmente registrato e trascritto, pur restando inderogabili le distanze tra i fabbricati, specificate nelle norme di zona. 2. In particolare, l'edificazione in aderenza o in appoggio, e quindi a distanza zero dal confine, è consentita nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, relativo ad un unico volume edilizio, a condizione che sia sottoscritto da entrambi i confinanti) e 59 (Accorpamento di volumi: È sempre ammessa la demolizione e l'accorpamento di volumi esistenti legittimi, nel rispetto delle distanze e dei distanze e dei distacchi di



zona; il nuovo sedime dev'essere individuato nell'area di stretta pertinenza dei volumi demoliti; si applicano comunque le norme di zona).

29.10: Parchi e giardini devono essere mantenuti con il necessario decoro, nel rispetto degli articoli 11 e 22 del Prontuario e del R.E..

29.11: È ammessa la coltivazione degli spazi liberi ad orto al servizio dell'abitazione.

29.12 k.: non sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti tramite collegamenti artatamente realizzati".

11. CONFORMITÀ EDILIZIA

11.1. DOCUMENTAZIONE NEGLI ARCHIVI COMUNALI

Nell'art. 5 dell'atto di provenienza in data 07.07.2004 si riferisce che *"la costruzione di quanto in oggetto è iniziata in data anteriore al 01.09.1967 e che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio"* (all. 7)

La frase reitera quella riportata nel precedente atto di compravendita in data 28.07.2003 con il quale i beni oggi pignorati sono stati acquistati dal precedente proprietario (all. 7).

In effetti, come si può dedurre dalla lettura della comunicazione in data 17.02.2022 (all. 4), i tecnici del competente Ufficio del Comune di Ponzano Veneto non hanno reperito nei propri archivi alcun permesso o autorizzazione relativo all'edificio pignorato, nonostante lo scrivente abbia rinvenuto in atti e riferito ai tecnici comunali i nominativi dei tre proprietari che hanno preceduto gli esecutati, risalendo fino al 1969, quando il proprietario era la "Prebenda parrocchiale di Ponzano goduta dal sacerdote Trevisan Don Angelo".

11.2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il primo documento che indica la conformazione dell'immobile è la planimetria



catastale del 23.11.1969 (all. 6), quando il bene faceva ancora parte della Prebenda del Parroco di Ponzano Veneto.

Il 28.07.2003, l'immobile è stato venduto alla ditta che il 07.07.2004 lo ha rivenduto agli esecutati.

Il 29.10.2003, nell'intervallo fra le due vendite, è stata redatta una nuova planimetria catastale, che si differenzia dalla precedente per l'esistenza del locale Centrale Termica.

La nuova planimetria è anche disegnata in una scala più precisa.

Il successivo 08.10.2010 è stata depositata la terza ed ultima planimetria catastale, che differisce dalla precedente per la destinazione d'uso della stanza a nord est, indicata come camera anziché ripostiglio e per un errore nella scala di riduzione che, anziché essere 1:200 è 1:170 circa.

Per quanto detto, ai sensi dell'art. 9bis, comma 1 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii. lo stato legittimo è quello rappresentato nella planimetria del 1969.

11.3. SANABILITÀ DELLE VARIAZIONI APPORTATE ALLO STATO LEGITTIMO 11.3.1. PREMESSA

Rispetto alla planimetria del 1969 sono state apportate le seguenti variazioni:

- prima del 2003 stato realizzato un locale centrale termica in aderenza all'angolo nord ovest dell'edificio;
- dopo il 2010:
 - è stato realizzato un bagno aggiuntivo nella camera da letto a nord est;
 - la terrazza sud est risulta meno estesa ed è stato modificato l'accesso alla stessa;
 - è stato modificato l'accesso al locale di ingresso a p.t.;
 - la terrazza sopra la centrale termica è stata coperta con una struttura



metallica vetrata;

 è stata realizzata una tettoia per il ricovero dei veicoli in aderenza al confine ovest.

Di seguito, lo scrivente verificherà se tali modifiche siano sanabili.

11.3.2. VARIAZIONI INTERNE E PROSPETTICHE

Va innanzitutto evidenziato che nulla osta a sanare con il deposito di una S.C.I.A.:

- la modifica interna consistente nella realizzazione di un bagno nella camera a nord est (la camera resta maggiore di mq 9,00);
- la riduzione dell'estensione della terrazza a sud est con la creazione di un accesso dalla cucina e la riduzione a finestra dell'accesso dal soggiorno;
- la modifica dell'accesso al locale di ingresso a p.t..

11.3.3. LOCALE CENTRALE TERMICA

Il mapp. 355 ha una superficie catastale pari a mg 590.

L'art. 24, comma 1a) delle Norme Tecniche Operative del P.I. stabilisce che la superficie fondiaria è quella del lotto, "al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate e simili altri spazi gravati di pubblica servitù)".

Il sub. 7 del mapp. 355 costituisce sede stradale per cui, a parere dello scrivente, la sua superficie va detratta a quella del lotto.

La superficie fondiaria Sf risulta quindi pari a mg (590 - 49) = mg 541.

La densità edilizia fondiaria If è, come esposto nel precedente paragrafo, pari a 1,5 mc/mq.

Il volume edificabile resta dunque pari a $mc (541 \times 1,5) = mc 811,5$.

Lo scrivente ipotizza che le murature portanti e i divisori rappresentati nelle due planimetrie del 1969 (relative agli appartamenti del piano terra e del piano primo)



non siano stati modificati e quindi sceglie di utilizzare le misure rilevate durante le OO.PP. senza tener conto di piccoli errori di scala occorsi durante la redazione delle planimetrie.

In tale ipotesi, il volume del fabbricato riportato nelle planimetrie del 1969, è pari a mc 805,97; risulta quindi inferiore a quello di mc 811,50 attualmente edificabile.

Prima del 2003, ampliando il sottoscala della scala esterna, è stato realizzato il locale "Centrale Termica", il cui volume aggiuntivo è pari a mc 16,86.

Con la realizzazione di tale locale, il volume complessivo è divenuto pari a:

mc(805,97+16,86) = mc822,83

che risulta maggiore del volume massimo edificabile (mc 811,5).

Lo scrivente rileva preliminarmente che, quello che nelle planimetrie viene definito locale "Centrale Termica", non può essere considerato un mero "volume tecnico".

Considerate le sue dimensioni, il locale è infatti in realtà un magazzino del cui volume si deve tenere conto.

Fino al massimo volume consentito in base all'Indice di fabbricazione, potrà eseguirsi la sanatoria applicando gli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Con riferimento al volume ulteriore rispetto a quello edificabile, il sottoscritto osserva che potrebbe con ogni probabilità essere sanato redigendo uno specifico progetto di ristrutturazione che coinvolga i proprietari di entrambe le unità immobiliari e che utilizzi, ad esempio, le norme regionali che consentono un ampliamento in caso di incremento della prestazione energetica dell'edificio.

È evidente che lo studio di tali ipotesi e la ricerca di un accordo con i vicini per realizzare un intervento non rientra nell'incarico ricevuto dal sottoscritto.

In questa sede, lo scrivente stimerà dunque solo il costo da sostenere per ridurre le



dimensioni dell'immobile fino al massimo volume consentito in base all'Indice di fabbricazione.

Per stabilire con precisione quale sia il volume da eliminare, va evidenziato che, la costruzione di una tramezza al fine di realizzare un bagno nella camera a nord est successivamente al 2003 ha ridotto il volume da mc 822,83 a mc 822,02.

Il volume in eccesso resta dunque pari a mc (822,02 - 811,50) = mc 10,52.

Poiché il locale Centrale Termica è largo m 1,81 e alto m 3,19, la porzione da demolire avrà una lunghezza pari a m [10,52 / (1,81 x 3,19)] = m 1,82.

Il costo da sostenere per ridurre il locale sarà esposto nel successivo paragrafo 11.3.6..

11.3.4. COPERTURA DELLA TERRAZZA SOPRA LA CENTRALE TERMICA

Non è possibile sanare la copertura della terrazza soprastante alla Centrale Termica in quanto, con la realizzazione della stessa Centrale Termica, la volumetria realizzabile in base all'Indice di Fabbricazione si è esaurita.

La demolizione della copertura della terrazza soprastante alla Centrale Termica dovrà essere eseguita prima della riduzione della stessa Centrale Termica.

11.3.5. TETTOIA PER IL RICOVERO DEGLI AUTOMEZZI

La tettoia per il ricovero degli automezzi, di volume pari a mc $(4,99 \times 4,33 \times 2,35)$, non è rappresentata nelle planimetrie catastali.

L'art. 30 comma 5 delle N.T.O. del P.I. stabilisce che, nelle Z.T.O. B, vi è obbligo di realizzare un posto auto coperto per ogni abitazione.

Tale norma estende alle zone "B" quanto stabilito dal comma 7 dell'art. 29 delle N.T.O. del P.I. per le zona "A", ovvero: "per ogni abitazione almeno un'autorimessa deve essere coperta e ricavata su apposito spazio esclusivo da non utilizzarsi anche per altri usi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità è ammessa la monetizzazione



corrispondente alla superficie di parcheggio che non viene realizzata".

Il posto auto coperto non è stato realizzato all'atto della costruzione dell'immobile e, attualmente, non risulta ricavabile un posto auto nell'edificio.

È stata dunque realizzata una tettoia in aderenza al confine ovest che funge da posto auto coperto.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 30 delle N.T.O. del P.I., stando a meno di m 5 dal confine, la tettoia dovrebbe essere abbattuta.

Però, anche il confinante ha realizzato un volume in aderenza al medesimo confine e il comma 8 dell'art. 30 delle N.T.O. del P.I. riportato in precedenza, stabilisce che "è consentita l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo". Quindi, essendovi un immobile nel lotto limitrofo in aderenza al confine, la costruzione non risulterebbe in contrasto con le norme vigenti sulle distanze dai confini.

Il combinato disposto degli articoli 24 comma h (Volume del fabbricato) e 56 comma 3 (Volumi tecnici) delle N.T.O. del P.I. stabilisce che la tettoia contribuisce alla volumetria che però è esaurita.

I tecnici comunali fanno presente l'obbligatorietà della creazione di un posto auto ma lo scrivente evidenzia che la costruzione abusiva della tettoia potrebbe essere sanata o potrebbe in alternativa essere realizzato un posto auto di diversa qualità solo nell'ambito di un progetto complessivo del fabbricato, che dovrebbe prevedere una collaborazione con i proprietari della seconda unità immobiliare.

Risultando tale attività estranea a quella dello scrivente e ricordando che la stessa norma richiamata dai tecnici comunali prevede che, "Qualora sia dimostrata l'impossibilità è ammessa la monetizzazione corrispondente alla superficie di parcheggio che non viene realizzata", lo scrivente prevede in conclusione un minor



valore pari ad € 4.000,00 per opere e spese tecniche volte a sanare la costruzione abusiva della tettoia o, nel caso in cui ciò non fosse possibile a demolirla monetizzandone il valore presso il Comune.

11.3.6. RIEPILOGO DEI COSTI DA SOSTENERE

I costi da sostenere per sanare gli abusi esistenti sono in conclusione i seguenti:

- S.C.I.A. in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 volta a sanare:
 - la creazione di un bagno nella camera a nord est;
 - la riduzione della terrazza a sud est con modifica della forometria;
 - la trasformazione del portone a due ante del locale a piano terra in un portone ed una finestra;
 - la costruzione del locale Centrale Termica fino alla concorrenza del massimo volume edificabile sul lotto in base all'Indice di Fabbricazione;

dal costo di € 516,00 + € 224,10 per sanzioni, € 65,00 per diritti di segreteria, e € 1.394,90 per spese tecniche comprensive di oneri previdenziali e assicurativi ed I.V.A. e per arrotondamento per complessivi € 2.200,00;

- riduzione della lunghezza del locale Centrale Termica:
 Si utilizzerà il Prezzario della Regione Veneto 2021 aumentando i prezzi unitari del 30% per tener conto del fatto che trattasi di una quantità ridotte:
 - puntellazione della parte rimanente: a corpo
 € 300,00
 - demolizione del solaio soprastante: prezzario Regione Veneto
 2021, art. E.05.12.b: mq (2,11 x 1,81) x €/mq (41,86 x 1,30) = € 207,83
 - demolizione della muratura: prezzario Regione Veneto 2021,
 art. E.05.10.e: mc ((2,11 + 1,81) x 3,25 x 0,28) x €/mc (90,25 x x 1,30) =
 - demolizione della fondazione in c.a.: prezzario Regione Veneto



2021, art. E.05.10.c: mc ((2,11 + 1,81) x 0,40 x 0,40) €/mc (271,57

x 1,30) = € 221,43

- nuova fondazione in c.a. : prezzario Regione Veneto 2021, art.

- muratura in laterizio: prezzario Regione Veneto 2021, art.

E.12.05.00: mc $(2,09 \times 3,25 \times 0,28) \times \text{-/mc} (256,57 \times 1,30) =$ 634,36

raccordo con solaio esistente: a corpo
 € 400,00

intonacatura nuova muratura: prezzario Regione Veneto 2021,

- dipintura nuova muratura: prezzario Regione Veneto 2021, art.

Sommano: € 2.820,27

Spese tecniche comprensive di oneri previdenziali e assicurativi ed

I.V.A.: € 600,00

Sommano: <u>€ 3.420,27</u>

che si arrotondano a € 3.400,00

- demolizione e trasporto alla pp.dd. della copertura della terrazza soprastante il locale C.T. per € 1.500,00;
- creazione di un posto auto o demolizione della tettoia esistente con monetizzazione corrispondente alla superficie di parcheggio che non viene realizzata € 4.000,00;

per complessivi:

 \in (2.200,00 + 3.400,00 + 1.500,00 + 4.000,00) = \notin 11.100,00

12. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è abitato dalla famiglia dell'esecutato.



13. DIVISIBILITÀ

I beni pignorati non sono utilmente divisibili in più lotti.

14. SUPERFICIE

14.1. SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile dell'immobile, quantificata nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è pari a mq 177,58.

Più precisamente, trattasi di:

– locali d'abitazione: mq 168,58

- Centrale Termica: mg 9,00

sommano: <u>mq 177,58</u>

Oltre a ciò, va considerato lo scoperto esclusivo di superficie catastale pari a mq 135 sul quale è stata costruita una tettoia abusiva per il ricovero delle auto.

14.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3, è stata quantificata la superficie commerciale dell'immobile.

Con riferimento all'appartamento e al locale caldaia (considerando per quest'ultimo un coefficiente mercantile del 50% in conseguenza della scarsa aerazione e illuminazione), essa risulta pari a mq 183,00.

Nel calcolo della superficie commerciale non si tiene conto della tettoia per ricovero auto di mq 21,61 in quanto risulta abusiva.

Come stabilito nelle "Linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso" redatte dalla "Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso", lo scoperto è stato computato considerando, il rapporto mercantile del 0,115.

Lo scoperto darà quindi, in aggiunta a quanto calcolato in precedenza:



- $mq 135 \times 0,115 = mq 15,53 di superficie commerciale$

La superficie commerciale risulta quindi complessivamente pari a:

mq (183,00 + 15,53) = mq 198,52

15. CONDOMINIO

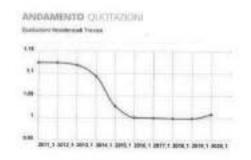
L'edificio di cui si tratta è costituito da due unità immobiliari che non risulta si siano costituite in condominio.

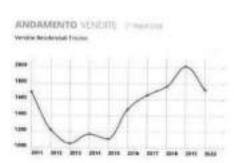
Non risulta nemmeno che vi sia un debito degli esecutati nei confronti del proprietario della seconda unità immobiliare.

16. VALORE DI MERCATO

Nel trevigiano, le quotazioni immobiliari hanno iniziato nel 2011 una discesa (particolarmente forte negli anni 2013 e 2014) che si è arrestata solo nel 2016 in conseguenza dell'aumento delle vendite iniziato nel 2015, dopo una lunga riduzione interrotta solo da una breve ripresa nel 2013.

Andamento Mercato Immobiliare Treviso





Dopo il blocco delle vendite del 2020, a seguito del lockdown, nel 2021 e nel 2022, le stesse hanno avuto un aumento considerevole.

Complessivamente, non vi sono state però significative modifiche alle quotazioni.

Il mercato immobiliare del paese di Ponzano Veneto ha una dinamicità medio alta;

il livello di redditività della popolazione è medio-alto.



La banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI prevede, per la zona centrale di Ponzano Veneto, per abitazioni civili aventi uno stato di conservazione normale, un prezzo unitario variabile fra €/mq 1.100,00 e €/mq 1.450,00.

La banca dati del sito "borsinoimmobiliare.it" fornisce invece, per abitazioni civili di seconda fascia situate nella zona centrale di Ponzano Veneto, un prezzo unitario variabile fra €/mq 1.014,00 e €/mq 1.121,00.

I fattori che influiscono sul valore degli immobili pignorati sono i seguenti:

- i beni si trovano all'estremo lembo sud del centro abitato di Ponzano; la zona è
 esclusivamente residenziale e gli immobili sono richiesti dal mercato;
- nell'appartamento sito al piano terra risiede una famiglia di origine asiatica che condivide con gli esecutati la fossa fognaria e che ha il contatore dell'acqua nel locale centrale termica degli esecutati;
- i principali servizi (chiesa, posta, farmacia, supermercato, banca, panificio, un piccolo parco, pizzeria), si trovano ad una distanza compresa fra m 400 e m 600;
- l'immobile si trova in una situazione funzionale e manutentiva scadente; il paramento esterno (specie il fronte nord), necessita di ridipintura; la muffa prolifera nei bagni ed in cucina e l'impiantistica è presumibilmente fuori norma;
- i serramenti sono con vetro singolo e solo in tre locali sono state montate delle controfinestre in alluminio, anch'esse con vetro singolo; i muri hanno uno spessore pari a cm 29 (pari a due corsi di mattoni); è evidente la mancanza o comunque l'inadeguatezza della coibentazione;
- la caldaia è obsoleta e non manutentata.

Per quanto detto, allo stato attuale l'immobile di cui si tratta potrebbe essere proposto solo alla fascia più bassa di utilizzatori.



Alcune agenzie immobiliari della zona, facendo specifico riferimento all'immobile pignorato, hanno stimato mediamente come congruo per i beni pignorati un valore di € 110.000,00, molto inferiore rispetto a quello ottenibile applicando alla superficie commerciale i valori rilevabili nelle banche dati.

I prezzi unitari esposti dalle banche dati non possono dunque applicarsi in quanto l'immobile non risulta essere in uno stato di conservazione sufficiente.

Il sottoscritto perito Stimatore, ritiene in conclusione che il prezzo unitario dell'immobile possa essere ragionevolmente stimato pari a €/mq 570,00.

In tale ipotesi, il valore dei beni si assume quindi in prima battuta pari a:

mq 198,52 x €/mq 570,00 =

<u>€ 113.158,00</u>

Come evidenziato nei paragrafi 4.2 e 11, sono stati però riscontrati degli abusi catastali e comunali che potranno presumibilmente essere sanati con una spesa rispettivamente pari a € 1.000,00 e € 9.600,00.

Oltre a ciò, si dovrà tener conto della necessità di demolire la copertura della terrazza a nord ovest con un costo complessivamente stimabile in € 1.500,00.

Detratti tali importi, il valore di mercato dei beni pignorati resterebbe dunque il seguente:

 \in (113.158,00 – 12.100,00) = \in 101.058,00

17. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le insite diverse modalità, pare opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del 10%, riducendolo a € 90.952,20 che si arrotondano a € 91.000,00.

18. ELENCO ALLEGATI

1. Relazione fotografica;



- 2. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
- 3. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;
- 4. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;
- 5. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- 6. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia del Territorio
 Catasto;
- 7. Copia dell'atto d'acquisto;
- 8. Documentazione relativa all'immobile prodotta dall'Agenzia delle Entrate –

 Ufficio del Registro;
- 9. Legenda per l'individuazione degli esecutati;
- 10. Rilievo metrico.

Treviso, 04.04.2022

Ing. Massimo Calderaro

Esperto Stimatore



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Seconda Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili nella esecuzione immobiliare n° 313/2020 promossa da

A.M.C.O. S.P.A. - ASSET MANAGEMENT COMPANY

con l'avv. Massimiliano Chiaventone

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

ALLEGATO N. 1

* * * * *

RELAZIONE FOTOGRAFICA

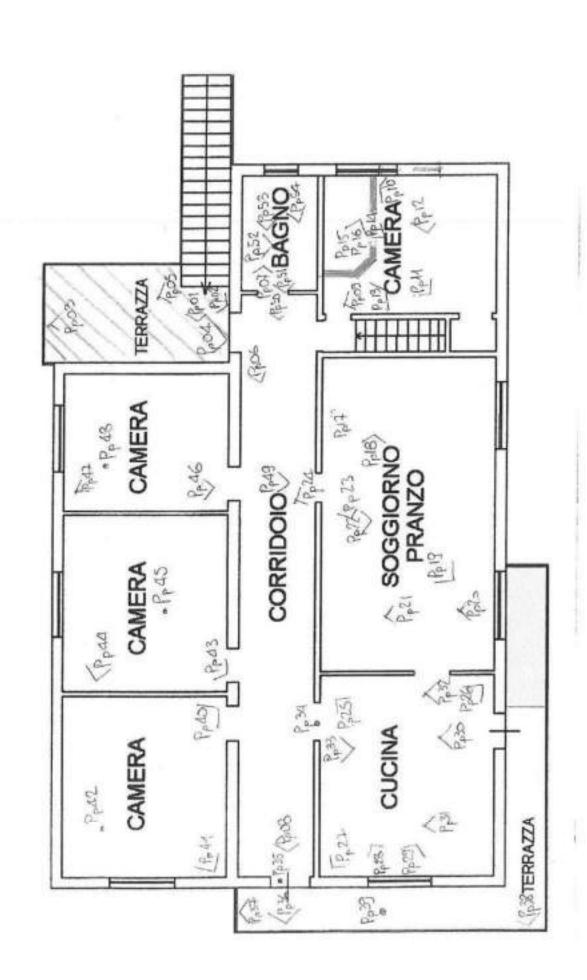
* * * *

Treviso, 04.04.2022

ing. Massimo Calderaro

Esperto Stimatore









3













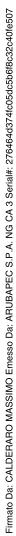
Es01_JPG, 24/02/2022 18:06:57:00 Es/02_JPG, 24/02/2022 18:06:41:00





R

Es03JPG, 24022022 18 22 00.50 Es04JPG, 24022022 17:52 31.00











Es08.JPG, 24/02/2022 17:54:47.00





















Pl01.JPG, 24/02/2022 18:07:41.00



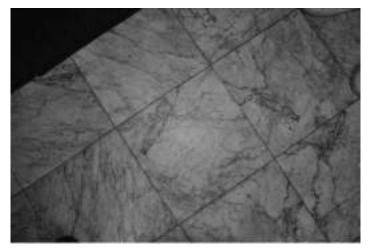
Pt02.JPG, 24/02/2022 18:07:48.00



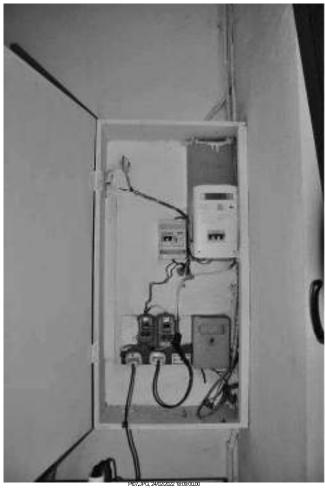




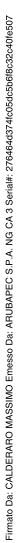




Pt06.JPG, 24/02/2022 18:09:27.00















Pp03JPG, 24022022 17:17:33.00 Pp04JPG, 24022022 17:17:24:50







Pp05.JPG, 24/02/2022 17:17:43.00













Pp09.JPG, 24/02/2022 18:11:02:50

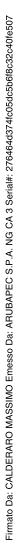


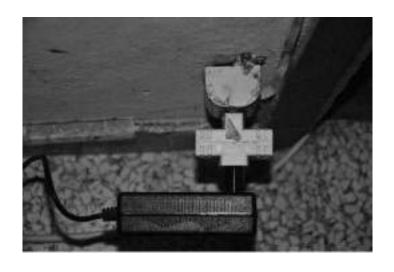
Pp10.JPG, 24/02/2022 18:11:16.00



Pp12.JPG, 24/02/2022 18:17:29.50









Pp13.JPG, 24/02/2022 18:19:51.50





Pp16JPG, 24/02/2022 18:16:52.00









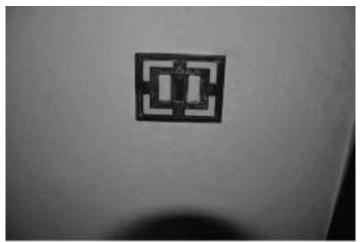
Pp17.JPG, 24022022 17:19:19:50 Pp18.JPG, 24022022 17:19:30:50





R





Pp21.JPG, 24/02/2022 17:19:55.00



Ph/22_JPG: 24/02/2022 17:33:12.00











Pp25.JPG, 24/02/2022 17:08:04.50

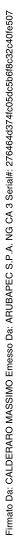


Pp26.JPG, 24/02/2022 17:08:12.00



Pp27.JPG, 24/02/2022 17:09:23.50









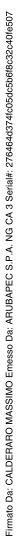
Pp30 JPG, 24/02/2022 17:20:32:50



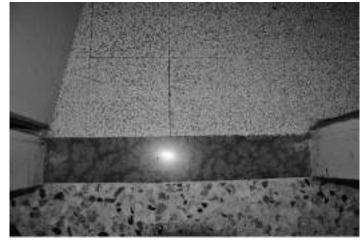


Pp31.JPG, 24/02/002 17:09:44.50 Pp32.JPG, 24/02/002 17:09:35.00









Pp34.JPG, 24/02/2022 17:09:54.00



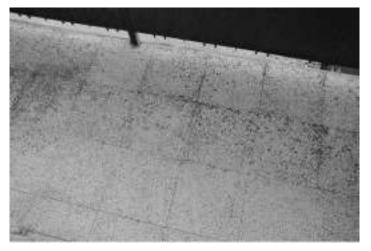














Pp09JPG, 24/02/20217-22:26:50 Pp40JPG, 24/02/2022 17:11:39:50









Pp41_JPG, 2402/2022 17:11:57:50 Pp42_JPG, 2402/2022 17:11:47:50





Pp44JPG, 24/02/2022 17:15:28.00







PpJ5JPQ, 24022022 17:1542.50 PpJ6JPQ, 24022022 17:1639.50





R

Pp47.JPG, 24/02/002 17:1648.50 Pp48.JPG, 24/02/002 17:1653.00











Pp51JJPG, 24/02/2022 17:17:52:50

- 13 -



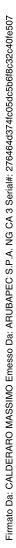






Pp63JPQ 2402/2022 17:18:18.00 Pp64JPQ 2402/2022 17:18:50.50





















CI05JPQ, 2402/2022 17:50:08,00 CI06JPQ, 2402/2022 17:51:17:00



Sezione Seconda Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili nella esecuzione immobiliare n° 313/2020 promossa da

n M.Q.Q. S. S.B. - ASSHII MANAGHMHNII QQM YANM (

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

* * * * *

ALLEGATO N. 2

* * * * *

SCHEDA SINTETICA CONTENENTE I DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Treviso, 04.04.2022

ing. Massimo Calderaro



SCHEDA SINTETICA SULL'IMMOBILE

DATI SULLA PROCEDURA

Tribunale: Treviso Giudice: Dott.ssa Alessandra Burra

Tipo procedura: Esecuzione Immobiliare Procedura n.: 313/2020
Custode giudiziario: I.V.G. Treviso Valore da perizia: € 91.000,00

DATI SULL'IMMOBILE

Tipologia: porzione di bifamiliare con divisione Indirizzo: Ponzano Veneto, Via Enrico Fermi 12

orizzontale fra le due unità

Superficie

- Sup. commerciale mg 198,52

- Sup. calpestabile mq 177,58 oltre a mq 135 catastali di scoperto esclusivo

Info immobile: Nell'archivio Comunale non vi è alcuna pratica sull'immobile. Lo stato legittimo è quello della planimetria catastale del 1969. Nella stima si è tenuto conto di € 12.100,00 per sanare abusi comunali e catastali e per demolire copertura abusiva di terrazza.

Dati catastali

Catasto Fabbricati, Comune di Ponzano Veneto, Vicolo Enrico Fermi, sez. C, fg. 7, mapp. 355, sub. 8, P T-1, cat. A/3, cl. 3, cons. vani 9, sup. totale mq 260, totale escluse aree scoperte mq 238, rendita € 557,77; mapp. 355, sub. 7, P. T, B.C.N.C. ai subb. 3, 4, 8, area urbana di mq 49.





Confini

Il mapp. 355, sub. 8 confina con: a sud: mapp. 355, subb. 3, 4; a ovest: mapp. 360, 361; a est: mapp. 355, sub. 7; a nord: mapp. 353. Il mapp. 355, sub. 7 confina con: a est mapp. 353; a ovest mapp. 355, subb. 3 e 8; a sud mapp. 355 sub. 4.

Disponibilità

L'immobile è abitato dalla famiglia degli esecutati. Nessun contratto di locazione o comodato è registrato all'Ufficio del Registro.

Descrizione sintetica

L'appartamento pignorato comprende tutto il p.p.. É accessibile dal p.t. con 2 scale, una interna dall'ingresso e una esterna dallo scoperto esclusivo (mq 135). Sono pignorati anche la C.T. a p.t. e la carreggiata ovest dell'ultima parte di vicolo Fermi (sub. 7). Vi è una tettoia abusiva al confine ovest. La terrazza a nord ovest è chiusa abusivamente con struttura in metallo e vetro. La recinzione è una ringhiera in ferro dipinta, fissata su un muretto in cls, dotata di cancello carraio scorrevole. Il paramento nord dell'edificio necessita di manutenzione. Vi è un marciapiede piastrellato. Lo scoperto è prevalentemente inghiaiato, una porzione è pavimentata con blocchi in cls. I solai e la copertura sono in laterocemento; il muro perimetrale è spesso cm 29. I fori hanno tapparelle in plastica, finestre in legno con vetro singolo e davanzali in marmo. Cucina, soggiorno e bagno principale, hanno controfinestre in alluminio con vetro singolo. La contro porta finestra della cucina e la porta finestra del corridoio sono in



legno, con vetro singolo. Il portoncino su Via Fermi è in legno lavorato a "carabottino". Al lato del portoncino c'è una finestra con scuro. Il portoncino alla sommità della scala esterna è in metallo. Quello che dà più oltre accesso all'appartamento è in legno con parte vetrata. La tettoia per ricovero auto è posata su un getto in cls ed è sorretta da quattro pilastri in legno e da una mensola, fissata al muro sul retro. Sui pilastri poggiano 2 travi che sorreggono travi secondarie su cui poggia un tavolato. L'ingresso ha finiture di qualità media. La soglia e la pavimentazione sono in marmo. La scala compresa fra due murature ha corrimano in legno. I primi 3 gradini sono piastrellati e gli altri coperti con tessuto. Nel sottoscala vi è un piccolo locale. Al lo piano l'appartamento è composto da soggiorno, cucina, corridoio, 4 camere da letto, 2 bagni, 2 terrazze. Le porte interne sono di qualità modesta. In soggiorno, cucina e bagno sono vetrate. Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto. Il pavimento è in marmette in tutti i locali escluse le camere da letto ad ovest, dove è un parquet in cattive condizioni, con parti staccate e, a volte, mancanti. Nei bagni e in cucina vi è un rivestimento in piastrelle. I locali sono alti cm 301. Vi è della muffa specie in bagno ed in cucina. Il parapetto della terrazza a S-E è alto cm 93; è quindi fuori norma. La C.T. è alta cm 319. L'accesso avviene da un portone in metallo. La pavimentazione è in battuto di cemento. Le pareti perimetrali e il soffitto sono intonacati e dipinti. Il locale è molto degradato e vi è umidità di risalita. L'edificio è collegato al gasdotto, all'elettrodotto e all'acquedotto. Il contatore elettrico è nell'ingresso a p.t.. Quello dell'acqua è nella C.T. (vi è anche quello dei vicini). Per i residenti, la fossa dell'impianto fognario da svuotare periodicamente è presso il cancello. Il chiusino non è in quota. Il riscaldamento avviene per mezzo di radiatori ed è alimentato da una caldaia a gas metano, installata in C.T.. Non vi è il libretto della caldaia e l'ultima manutenzione non è recente.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

A tutto il 21.10.20 risultano: **Ipoteca volontaria** per mutuo fondiario notaio Acconcia O. del 07.07.04 rep. 68974/4412 iscritta presso Uff. Pubblicità Imm. Treviso il 12.07.04 ai nn. 29012/7097 a

per capitale € 170000,00 oltre a interessi e spese per somma complessiva di € 306000,00, durata 25 anni, a carico degli esecutati, ognuno per ½ degli immobili pignorati; a margine dell'iscrizione sussiste l'annotamento: il 28.12.10 al n. 7252 di surrogazione ai sensi legge 40/07: atto pubblico notarile di **annotazione** ad iscrizione surrogazione ai sensi legge 40/07 del notaio Bianconi Maurizio del 22.12.10, rep. 100993, trascritto presso l'Uff. Provinciale Pubblicità Imm. Treviso il 28.12.10 ai nn. 47079/7252 a favore gli esecutati. **Ipoteca legale** ai sensi art. 77 Dpr 602/73 modificato dal D.Lgs atto Uniriscossioni Spa di Torino del 03.11.06 rep. 138779/113 e iscritta presso gli Uff. di Pubblicità Imm. Treviso il 17.11.06 ai nn. 56910/14652 a favore di

per capitale € 14190,78 oltre a interessi e spese per complessivi di € 28381,56 a carico degli esecutati, ognuno per ½ della proprietà degli immobili pignorati; **Verbale di pignoramento** immobili atto Uff. Giudiziario Unep Tribunale di Treviso del 10.09.20, rep. 4428, trascritto presso gli Uff. di pubblicità Imm. di Treviso il 21.10.20 ai nn. 33920/23102 a favore di

a carico degli esecutati, ognuno per ½ della proprietà degli immobili pignorati. Il 02.12.21 lo scrivente ha eseguito un accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate, Serv. Pubblicità Imm. di Treviso rilevando che nessun atto è stato registrato dopo il pignoramento.

Servitù

Vicolo Fermi è stato realizzato a cavallo di alcuni mappali. Vi è dunque una servitù di fatto a favore del bene pignorato per accedere allo stesso attraverso gli altri mappali che costituiscono il vicolo e una servitù di fatto sul bene pignorato in favore degli altri mappali che costituiscono il vicolo.

Treviso, 04.04.2022

Ing. Massimo Calderaro Perito Stimatore



Sezione Seconda Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili nella esecuzione immobiliare n° 313/2020 promossa da



ALLEGATO N. 3

* * * * *

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE E DEL SUO VALORE

* * * * *

Treviso, 04.04.2022

ing. Massimo Calderaro





AREA COMM	ERCIALE	E STIM	A					_	
ABITAZIONE			-	_				_	
Piano primo			_	_			\rightarrow	\rightarrow	
appartamento	11,89	4,15	49,34	1,00	49,34				
terrazza nord ovest	16,39	6,54	107,19	1,00	107,19				
	10,00		201/20	2,00	156,53	156,53			
					200,00				
	2,20	4,35	9,57	0,25	2,39				
	0,60	0,90	0,54	0,25	0,14				
	2,000				2,26	2,26			
terrazza sud est	7,48	0,89	6,66	0,25	1,66				
	4,82	0,90	4,34	0,25	1,08				
					2,75	2,75			
Piano terra - C.T.		asancia		POST NO.	J artiros				
	2,10	4,21	8,84	0,50	4,42				
	2,00	1,15	2,30	0,25	0,58				
				- 54	5,00	5,00			
Piano terra Ripostig		the order	120000	en automi	Laguus-a				
	4,10	4,02	16,46	1,00	16,46				
			205,24		16,46	16,46			
					-	183,00	183,00		
SCOPERTO			135,00	0,115	15,53		15,53		
				0.00		ommano	198,52	570,00	113.158,00
					sanat	oria Comun	e art. 37 DE	R 380/01	2.200,00
						oria Comune art. 34 DPR 380/02		3.400,00	
						demolizione copertura terrazza		1.500,00	
						copertura posti auto		4.000,00	
						a ded	urre sanato		1.000,00
								restano	101.058,00
						riduzion	ne 10% per	gara d'asta	10.105,80
									90.952,20
						che si arrotonda a:		91.000,00	
				-					
AREA CALPES	IABILE			-			-		
PIANO TERRA									
Ripostiglio		3,14		4,02	12,62				
sottoscala		0,78		0,76	0,59				
scala interna		0,78		3,26	2,54				
Centrale Termica		1,81		3,92	7,10				
		2,00		0,95	1,90	- sweato			
		15.00			24,75	24,75			
PIANO PRIMO									
camera nord ovest		3,07		3,87	11,88				
camera ovest		3,98		3,86	15,36				
camera sud ovest		4,06		3,85	15,63				
bagno		2,58		1,79	4,62				
corridolo		13,13		1,79	23,50				
camera nord est		0,81		4,02	3,26				
		2,33		2,80	6,52				
II bagno		2,25		1,14	2,57				
pianerottolo		0,78		0,76	0,59				
sgabuzzino		0,78		0,76	0,59				
soggiorno pranzo		7,14		4,02	28,70				
cucina		4,50		4,02	18,09				
terrazza nord ovest		4,35		2,20	9,57				
terrazza sud est		0,89		7,48	6,66				
		0,90		3,93	3,54				
soglie		4,00		0,30	1,20				
		4,80		0,10	0,48				
		0,80		0,08	0,06	125.00			
					152,83	152,83			
						177,58			



Sezione Seconda Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili nella esecuzione immobiliare n° **313/2020** promossa da

A.M.C.O. S.P.A. - ASSET MANAGEMENT COMPANY

con l'avv. Massimiliano Chiaventone

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

ALLEGATO N. 4

* * * * *

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE

REPERITA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI

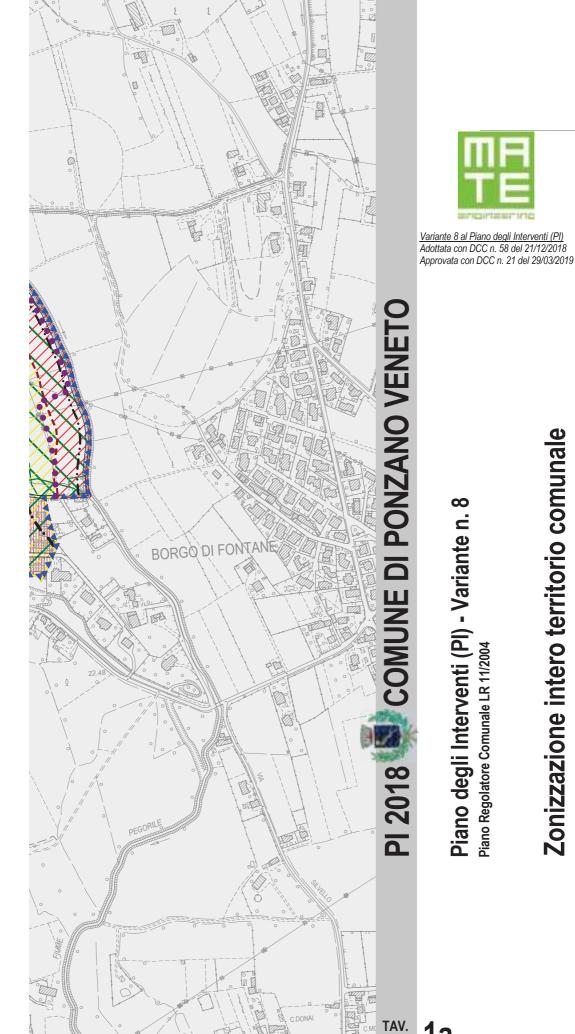
* * * * *

Treviso, 04.04.2022

ing. Massimo Calderaro



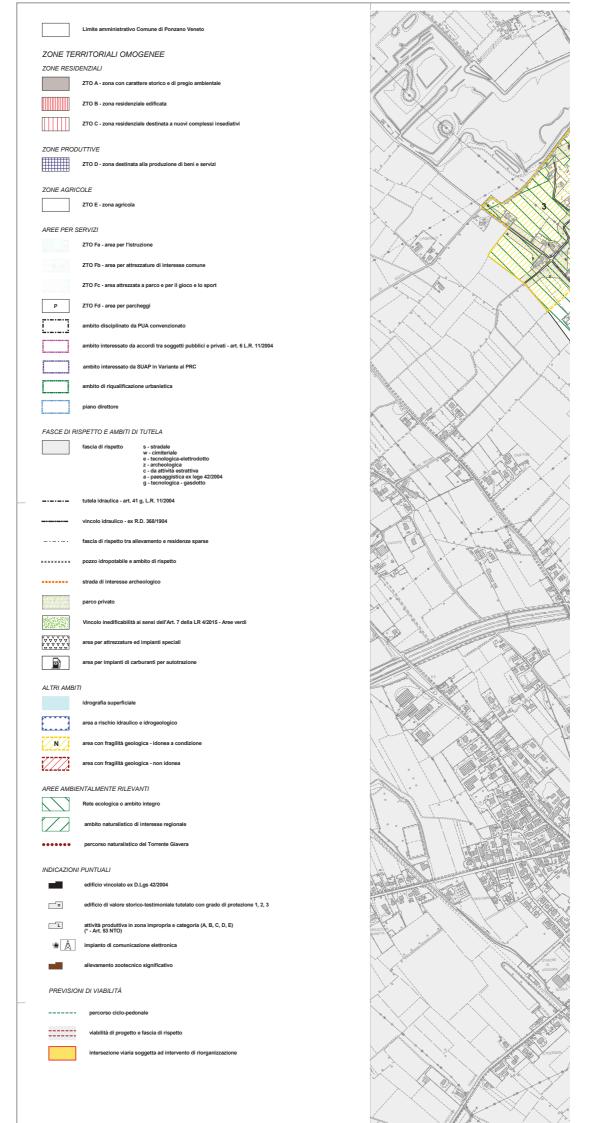




Zonizzazione intero territorio comunale Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 8 Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

1a Elaborato 01 scala 1: 5 000



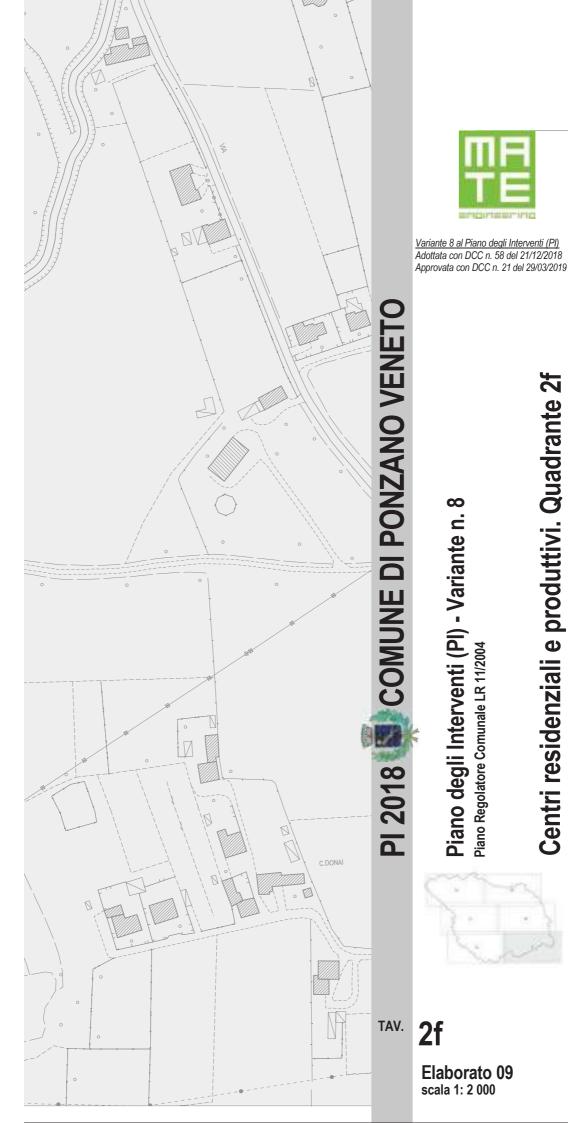




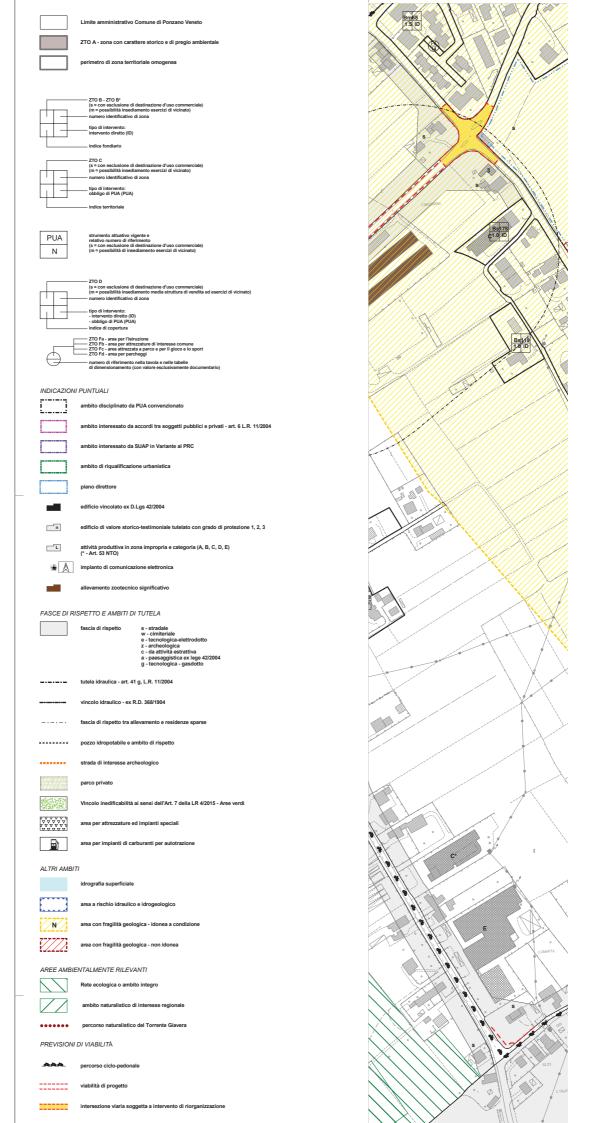




Centri residenziali e produttivi. Quadrante 2f













Massimo Calderaro

Da: comune.ponzanoveneto.tv@pecveneto.it

Inviato: giovedì 17 febbraio 2022 10:53
A: massimo.calderaro@sia.tv.it

Oggetto: Prot.N.0001575/2022 - TRIBUNALE DI TREVISO, E.I. 313/2020 PERIZIA ESTIMATIVA

Allegati: Istanza comune Ponzano.pdf; accettazione incarico e giuramento.pdf; C I

MCalderaro.pdf; incarico.pdf; body.html

Egr.Ingegnere

Effettuare le dovute ricerche negli archivi delle pratiche edilizie, si comunica che, con i dati indicati nella sua istanza e le varie informazioni ricevute anche telefonicamente, non si trova pratica edilizia per l'immobile interessato

Resto a disposizione e porgo ordiali saluti

Patrizia Baseggio - tel 0422-960320



Sezione Seconda Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili nella esecuzione immobiliare n° 313/2020 promossa da



Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

* * * * *

ALLEGATO N. 5

* * * * *

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE

PRODOTTA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

* * * * *

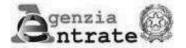
Treviso, 04.04.2022

ing. Massimo Calderaro









Direzione Provinciale di TREVISO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Data 02/12/2021 Ora 11:50:44 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici Motivazione Tribunale di Treviso E.I. 313_2020 Esperto Stimatore Richiedente CLDMSM per conto di CLDMSM58R02L736J Ispezione n. T163584 del 02/12/2021

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

 Periodo informatizzato dal
 01/10/1988 al
 01/12/2021

 Periodo recuperato e validato dal
 02/01/1975 al
 30/09/1988

Elenco omonimi

1.









Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/2004 Registro Particolare 18744 Registro Generale 29011
 Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 68973/4411 del 07/07/2004
 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
 Immobili siti in PONZANO VENETO(TV)
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico
- 2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/2004 Registro Particolare 7097 Registro Generale 29012 Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 68974/4412 del 07/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONZANO VENETO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

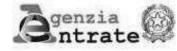
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7252 del 28/12/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI LEGGE 40/2007)



^{*} Codice fiscale validato in anagrafe tributaria



Ispezione Ipotecaria

Data 02/12/2021 Ora 11:50:44 Pag. 2 - Fine

Direzione Provinciale di TREVISO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

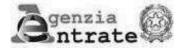
Ispezione telematica

per dati anagrafici Motivazione Tribunale di Treviso E.I. 313_2020 Esperto Stimatore Richiedente CLDMSM per conto di CLDMSM58R02L736J Ispezione n. T163584 del 02/12/2021

- 3. ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2006 Registro Particolare 14652 Registro Generale 56910 Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 138779/113 del 03/11/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Immobili siti in PONZANO VENETO(TV) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
- 4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2020 Registro Particolare 23102 Registro Generale 33920 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4428 del 10/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PONZANO VENETO(TV) Nota disponibile in formato elettronico







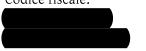
Direzione Provinciale di TREVISO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Data 02/12/2021 Ora 11:55:10 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici Motivazione Tribunale di Treviso E.I. 313_2020 Esperto Stimatore Richiedente CLDMSM per conto di CLDMSM58R02L736J Ispezione n. T170180 del 02/12/2021

Dati della richiesta

Codice fiscale:





Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal Periodo recuperato e validato dal 01/10/1988 al 02/01/1975 al

01/12/2021 30/09/1988

Elenco omonimi









Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/2004 Registro Particolare 18744 Registro Generale 29011
 Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 68973/4411 del 07/07/2004
 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
 Immobili siti in PONZANO VENETO(TV)
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico
- 2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/2004 Registro Particolare 7097 Registro Generale 29012 Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 68974/4412 del 07/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PONZANO VENETO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

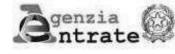
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7252 del 28/12/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI LEGGE 40/2007)





^{*} Codice fiscale validato in anagrafe tributaria



Ispezione Ipotecaria

Data 02/12/2021 Ora 11:55:10 Pag. 2 - Fine

Direzione Provinciale di TREVISO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

per dati anagrafici Motivazione Tribunale di Treviso E.I. 313_2020 Esperto Stimatore Richiedente CLDMSM per conto di CLDMSM58R02L736J Ispezione n. T170180 del 02/12/2021

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2020 - Registro Particolare 23102 Registro Generale 33920 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4428 del 10/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PONZANO VENETO(TV) Nota disponibile in formato elettronico





Sezione Seconda Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili nella esecuzione immobiliare n° 313/2020 promossa da

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

ALLEGATO N. 6

* * * * *

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE

DEPOSITATA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO

* * * * *

Treviso, 04.04.2022

ing. Massimo Calderaro





ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Brisotto Alessandro

Iscritto all'albo: Geometri

Prov. Treviso N. 2847

Dimostrazione grafica dei subalterni

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di Treviso

Comune di Ponzano Veneto

Sezione: C Foglio: 7

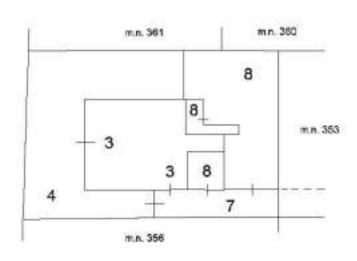
Particella: 355

Protocollo n. TV0271323 del 08/10/2010

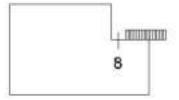
Tipo Mappale n.

del

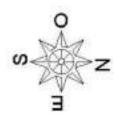
Scals 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 17/12/2021 - n. T180024 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile







Data: 17/12/2021 Ora: 12:46:13

Numero Pratica: T180025

Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PONZANO VENETO	С	7	355		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	vicolo enrico fermi	14	Т			ABITAZIONE PIANO TERRA. SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 3 PER ATTRIBUZIONE CON DIVISIONE DELL'AREA SCOPERTA.
2	vicolo enrico fermi	12	T-1			ABITAZIONE. SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 5 PER AMPLIAMENTO.ATTRIBUZIONE E DIVISIONE DELL'AREA SCOPERTA.
3	vicolo enrico fermi	14	Т			ABITAZIONE. DERIVA DAL SUB 1 PER ATTRIBUZIONE AREA SCOPERTA.
4	vicolo enrico fermi		Т			AREA SCOPERTA DI MQ. 232. CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 3.
5	vicolo enrico fermi	12	T-1			ABITAZIONE. DERIVA DAL SUB 2 PER ATTRIBUZIONE AREA SCOPERTA. SOPPRESSO PER VARIAZIONE INTERNA. ORA SUB 8
6	vicolo enrico fermi		Т			AREA SCOPERTA DI MQ. 135. CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 5. SOPPRESSO IL SUB PER VARIAZIONE. ORA SUB 8
7	vicolo enrico fermi		Т			B.C.N.C. AREA URBANA DI MQ. 49. (STRADA VIA ENRICO FERMI). COMUNE AI SUB 3, 4 E 8
8	vicolo enrico fermi		T-1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 135. DERIVA DAI SUB 5 E 6 PER FUSIONE E VARIAZIONE INTERNA.

Visura telematica



Dichiarazione protocollo n. TV0271323 del 08/10/2010

Flanimetria di u.i.u. in Comune di Ponzano Veneto

Vicolo Enrico Fermi

Sezione: C

Subalterno: 8

Foglio: 7 Particella: 355

Identificativi Catastali:

Compilata da: Brisotto Alessandro

Iscritto all'albo: Geometri

Prov. Treviso

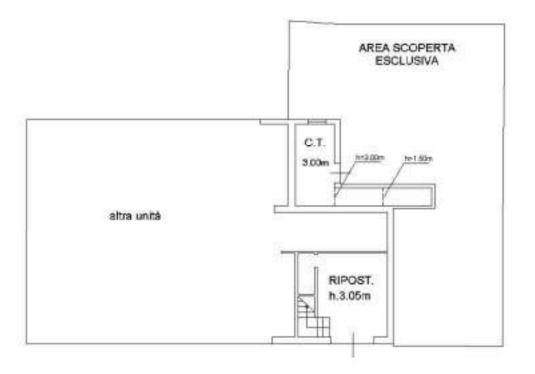
N. 2847

civ.

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO PRIMO h. 3.00m



PIANO TERRA

Última planimetria in atti-

Daja: 17/12/2021 - n. T173457 - Richiedense: CLDMSM58R02L736J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)







Data: **17/11/2021** Ora: **12:29:54**

Numero Pratica: T190554/2021

Pag: 1 - Fine

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile soppresso

Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi alla data di soppressione

Comune di **PONZANO VENETO (G875) (TV)** Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **5** Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **6** Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C Variazione in soppressione del 08/10/2010, prot.n. TV0271323, in atti dal 08/10/2010 - VARIAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.42010.1/2010)

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: PONZANO VENETO (G875) (TV)

- costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 8

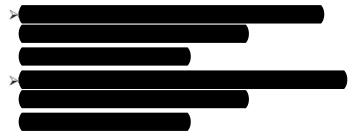
- soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 6- Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 5

> Situazione dell'unità immobiliare alla data della soppressione

Classamento: Rendita: Euro 557,77, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 9 vani

Indirizzo: VIA ENRICO FERMI n. 12 Piano T-1

- Intestati alla data della soppressione:



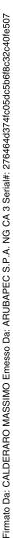
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



a) A/3: Abitazioni di tipo economico







Data: **23/11/2021** Ora: **12:09:24**

Numero Pratica: T190152/2021

Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/11/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2021

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **7** Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 28 Particella 355

Indirizzo: VICOLO E. FERMI Piano T

> Dati identificativi

🗂 dal 29/10/2003

Immobile attuale

Comune di **PONZANO VENETO (G875) (TV)**Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **7**

VARIAZIONE del 29/10/2003 Pratica n. 475442 in atti dal 29/10/2003 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6909.1/2003)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **PONZANO VENETO (G875) (TV)**Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **1**Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **2**

> Indirizzo

dal 29/10/2003 al 30/04/2014

Immobile attuale

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 7

VIA ENRICO FERMI Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

dal 30/04/2014 dal 30/04/2014

Immobile attuale

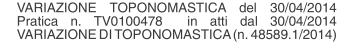
Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 7

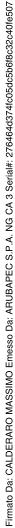
VICOLO E. FERMI Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 29/10/2003 Pratica n. 475442 in atti dal 29/10/2003 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6909.1/2003)









Data: **23/11/2021** Ora: **12:09:24**

Numero Pratica: T190152/2021

Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

VARIAZIONE del 29/10/2003 Pratica n. 475442 in atti dal 29/10/2003 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6909.1/2003)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Data: **23/11/2021** Ora: **13:13:47**

Numero Pratica: T234725/2021

Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/11/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2021

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Foglio 28 Particella 355

Classamento:

Rendita: Euro 557,77

Categoria **A/3**^{a)}, Classe **3**, Consistenza **9 vani** Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **8**

Indirizzo: VICOLO E. FERMI Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 260 m² Totale escluse aree scoperte b): 238 m²

> Intestati catastali



> Dati identificativi

🗂 dal 29/10/2003 al 08/10/2010

Immobile predecessore

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 5

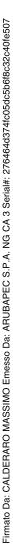
Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 6

VARIAZIONE del 29/10/2003 Pratica n. 475442 in atti dal 29/10/2003 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6909.1/2003)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **PONZANO VENETO (G875) (TV)**Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **1**Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **2**







Data: **23/11/2021** Ora: **13:13:47**

Numero Pratica: T234725/2021

Pag: 2 - Segue

dal 08/10/2010

Immobile attuale

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 8

VARIAZIONE del 08/10/2010 Pratica n. TV0271323 in atti dal 08/10/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 42010.1/2010)

> Indirizzo

dal 29/10/2003 al 08/10/2010

Immobile predecessore

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **5** Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **6** VIA ENRICO FERMI n. 12 Piano T-1

VARIAZIONE del 29/10/2003 Pratica n. 475442 in atti dal 29/10/2003 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6909.1/2003)

mdal 08/10/2010 al 01/09/2011

Immobile attuale

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **8** VICOLO ENRICO FERMI Piano T-1

VARIAZIONE del 08/10/2010 Pratica n. TV0271323 in atti dal 08/10/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 42010.1/2010)

dal 01/09/2011

Immobile attuale

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **8**

VICOLO E. FERMI Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 Pratica n. TV0265986 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 98593.1/2011)

> Dati di classamento

m dal 29/10/2003 al 29/10/2004

Immobile predecessore

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 5

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 6

Rendita: Euro 557,77

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 9 vani

VARIAZIONE del 29/10/2003 Pratica n. 475442 in atti dal 29/10/2003 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6909.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 29/10/2004 al 08/10/2010

Immobile predecessore

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 5

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 6

Rendita: Euro 557,77

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 9 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2004 Pratica n. TV0377854 in atti dal 29/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20740.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)





Data: **23/11/2021** Ora: **13:13:47**

Numero Pratica: T234725/2021

Pag: 3 - Segue

🗂 dal 08/10/2010 al 08/10/2011

Immobile attuale

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 8

Rendita: Euro 557,77

Categoria A/3^{a)}, Classe 3, Consistenza 9 vani

m dal 08/10/2011

Immobile attuale

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 8

Rendita: Euro 557,77

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 9 vani

VARIAZIONE del 08/10/2010 Pratica n. TV0271323 in atti dal 08/10/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 42010.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2011 Pratica n. TV0360057 in atti dal 08/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 167482.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **PONZANO VENETO (G875) (TV)**

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Subalterno 8

Totale: 260 m²

Totale escluse aree scoperte : **238 m**²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 08/10/2010, prot. n. TV0271323

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PONZANO VENETO (G875)(TV) Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Sub. 5



Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PONZANO VENETO (G875)(TV) Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 355 Sub. 8







Data: 23/11/2021 Ora: 13:13:47

Numero Pratica: T234725/2021

Pag: 4 - Fine



68973 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18744.1/2004 Reparto PI di TREVISO in atti dal 13/07/2004

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

PONZANO VENETO (G875) (TV) Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **6** Sez. Urb. **C** Foglio **7** Particella **355** Subalterno **5**



Visura telematica

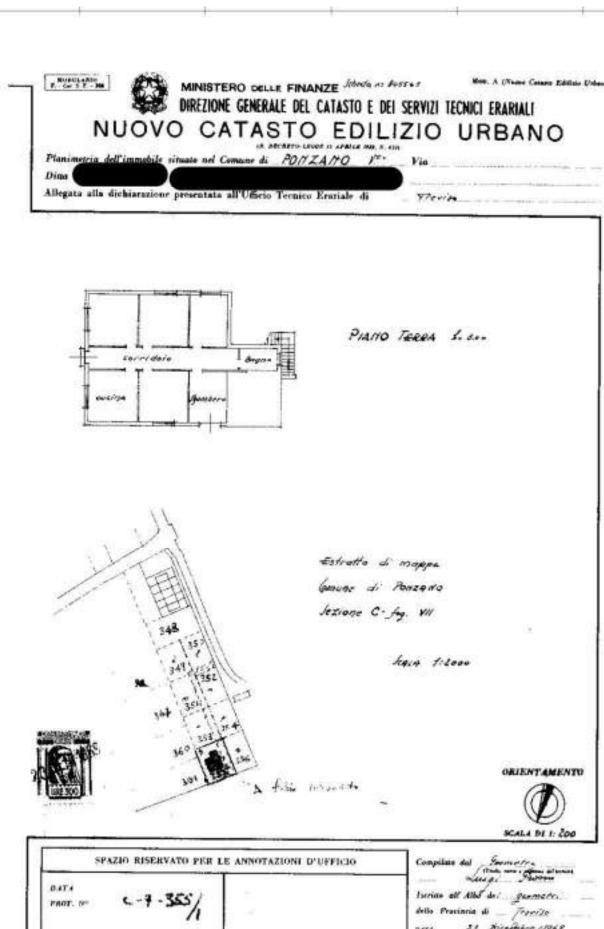
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

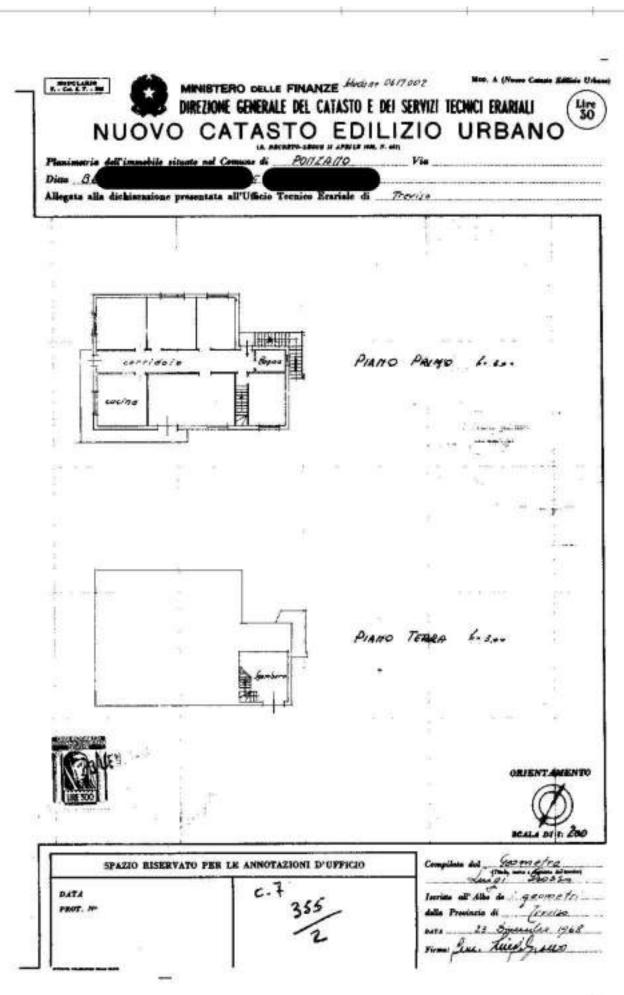




Ultima planimetria in atti-

Data presentazione: 23/01/1969 - Data: 28/02/2022 - n. T307482 - Richiedente: CLDMSM58R02L736J Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

R



Ultima planimetria in atti-

Data presentazione: 23/01/1969 - Data: 28/02/2022 - n. T64923 - Richiedente: CLDMSM58R02L736J Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Dichiarazione protocollo n. 475442 a29/10/2003

Flanimetria di u.i.u. in Comune di Ponzano Veneto

Via Enrico Fermi

Sezione: C

Foglio: 7 Particella: 355

Subalterno: 5

Identificativi Catastali:

Compilata da: Erri Susanna

Iscritto all'albo: Architetti

Prov. Treviso

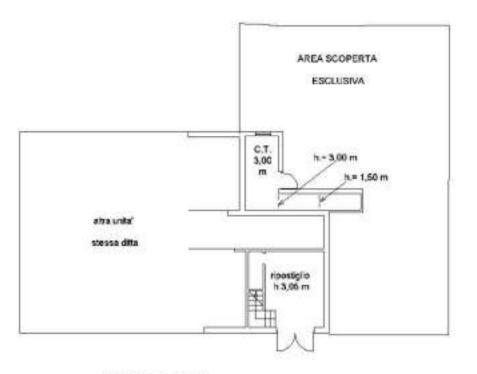
N. 1407

civ.

Scheda n. 1 Scala 1: 200

> теления на comers comidaio cucina ripostiglo

PIANO PRIMO h. 3,00 m



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti-

Bala: 02/03/2022 - n. T110770 - Richiedente: CLDMSM58R02L736J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Seconda Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili nella esecuzione immobiliare n° 313/2020 promossa da

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

ALLEGATO N. 7

* * * * *

COPIA DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

* * * *

Treviso, 04.04.2022

ing. Massimo Calderaro

Esperto Stimatore





Ai fini dell'assolvimento dell'imposta di bollo si richiama il disposto dell'art.1, comma 1/bis e nota 1/bis,della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 642/72.------REPERTORIO Nº217.459 RACCOLTA Nº6.622 -----REPUBBLICA ITALIANA--------L'anno duemilatre,il giorno ventotto del mese di luglio-------- (28/7/2003).------In Treviso e nel mio Studio, in Via San Nicolò nº64.-----Avanti a me Dott. Salvatore ROMANO, Notaio in Treviso, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Treviso, omessa l'assistenza di testimoni per avervi gli infrascritti Comparenti, aventi i requisiti di legge, d'accordo tra di loro e con il mio consenso, espressamente rinunziato, ------------SONO PRESENTI----------- da una parte ------------------------Bnte ecclesiastico civilmente riconosciuto denominato --(in seguito brevemente denominato con sede in Treviso iscritto al n. 38/86 del Registro delle Persone Giuridiche presso il Tribunale di Treviso, c.f.dichiaratomi: 94006580263, rappresentato da:-----Il quale interviene al presente atto nerra qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante dell'Ente suddetto, ove è domiciliato per la carica, a quest'atto autorizzato a sensi delle norme statutarie dell'Ente medesimo, in esecuzione della delibera Consiliare del 16 giugno 2003 ed in forza del decreto dell'Ordinario Diocesano di Treviso del 18 giugno 2003 prot.n.52/2003,che in originale si allega a quest'atto sub "A" per formarne parte integrante e sostanziale; ---------- dall'altra parte ------Società in nome collettivo con Sede in Casier (TV), Via delle Peschiere n.60, capitale sociale Euro 1.539,47, codice fiscale e numero d'iscrizione 03010930265 al Registro delle Imprese di Treviso, rappresentata da:-----imprenditore.nato a Potenza il 13 dicembre 1957, domiciliato a nella dichiarata qualità di Socio Amministratore e quindi in legale rappresentanza della medesima Società, munito di idoneo potere di firma giusta quanto previsto dai patti sociali .----Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, dichiarano e convene OGGETTO con Sede in Treviso, come sopra rappresentato ed autorizzato, vende e trasferisce alla Società e come sopra rap-



presentata acquista:------- intero fabbricato sito in Comune di PONZANO VENETO (Treviso) nella Via E. Permi (catastalmente Via Livello) ai civici n. 12 e n. 14, costituito da due unità abitative ed annessa area scoperta pertinenziale e precisamente:------ abitazione al piano terra;------ abitazione al piano primo con sgombero al piano terra. ----Dette unità immobiliari risultano così catastalmente censite: ----- COMUNE DI PONZANO VENETO ---------- NDOVO CATASTO EDILIZIO URBANO ---------- PARTITA 1003602 ---------- in ditta al suddetto I.D.S.C. ---------- SEZIONE "C" - POGLIO 7º (SETTIMO) ---------- MAPPALI NUMERO ------ 355/1 (trecentocinquantacinque subalterno uno), Via Livello, piano T, cat. A/3,cl. 3,vani 6, R.C.Euro 371,85;------ 355/2 (trecentocinquantacinque subalterno due), Via Livello, piano T-1,cat. A/3,cl.3,vani 7,R.C.Euro 433,82.-----CONFINI: (dell'area) con i mm.nn. 361, 851, 353, 703, 356 e 102.----PRECISAZIONI CATASTALI - Dette unità immobiliari risultano esattamente identificate dalle planimetrie allegate alla denuncia presentata presso l'U.T.E. di Treviso in data 23 gennaio 1969 con prot.n.728 (il m.n.355/1) e prot.n. 727 (il m.n.355/2).----L'area di sedime e pertinenza risulta altresì censita al N.C.T. del Comune di Ponzano Veneto, Foglio 28, Partita 1 con il m.n.355 ente urbano di mq. 590.-----PROVENIENZA - L'I.D.S.C., come sopra rappresentato, dichiara che quanto sopra alienato è ad esso pervenuto a seguito del trasferimento "di diritto" in capo al medesimo Ente alienante - in forza dell'art. 28 della Legge 20 maggio 1985 n.222 del patrimonio dell'estinto "Beneficio Parrocchiale di S. Leonardo in Ponzano" con Sede ivi, giusta il decreto del Ministro dell'Interno del 20 dicembre 1985 pubblicato sul supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n.4 del 7 gennaio 1986, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 29 agosto 1987 ai nn.21.229/16.135.-----SITUAZIONE URBANISTICA - Con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 e al T.U. dell'Edilizia e successive modifiche ed integrazioni:-----1°) ai sensi dell'art. 40 della predetta L. 47/1985, il legale rappresentante dell'Ente venditore, da me Notaio ammonito sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, attesta e conferma che le opere relative al fabbricato oggi compravenduto sono state i-



ulteriori opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessione in sanatoria ai sensi della legge suddetta.-----Infine l'Ente alienante garantisce che mai è stato adottato alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della L.47/1985 per violazione delle norme in essa contenute; ---2°) ai sensi del 2° comma dell'art.18 della suddetta Legge 47/1985 le parti dichiarano che non vi è necessità di allegare il certificato di destinazione urbanistica poichè ricorrono le condizioni in detta norma stabilite.------VARIE - Quanto sopra viene compravenduto con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessioni e pertinenze, oneri e diritti inerenti, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ove esistenti, con immediato trasferimento del possesso, per tutti gli effetti utili ed onerosi,libero da cose e/o persone anche interposte.-----GARANZIE - L'Ente alienante presta alla Società acquirente tutte le garanzie di legge, per i casi di evizione e di molestia, circa la proprietà e la disponibilità di quanto oggi compravenduto e circa la libertà dello stesso da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudizievoli e da oneri in genere.------PRELAZIONE - L'Ente venditore, come sopra rappresentato, dichiara che su quanto oggi compravenduto non vi sono aventi diritto a prelazione urbana poichè non ricorrono le condizioni di cui alla lettera g) dell'art.3 della Legge 9 dicembre 1998 n.451.-----PREZZO - La vendita ha luogo per il dichiaratomi prezzo di Buro centocinquantaquattromila (Buro 154.000,00),importo che l'Ente alienante dichiara di avere in precedenza ricevuto dalla Società acquirente, cui rilascia corrispondente quietanza a saldo, con rinunzia all'ipoteca legale. -----DICHIARAZIONI FISCALI - Ai sensi dell'art. 3,comma 13/ter,del D.L. 27/4/1990 n.90, convertito con modificazioni nella Legge 26 giugno 1990 n.165,il costituito legale rappresentante dell'Ente alienante, da me Notaio ammonito sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attesta e conferma che il reddito relativo a quanto oggi compravenduto è stato compreso nella dichiarazione dei redditi dell'Ente alienants per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.----COMUNICAZIONE AUTORITA' DI P.S. - L'Ente alienante si dichiara edotto dell'obbligo di comunicazione dell'odierno trasferimento alla competente Autorità di P.S. ai sensi del D.L. 21 /3/1978 n.59, così come convertito con modificazioni nella L. 18/5/1978 n.191.----TASSAZIONE - Ai fini fiscali, ed in particolare della registrazione, si dichiara dalle parti che il trasferimento ha per



oggetto fabbricati o porzioni di fabbricato esenti dall'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art.10, primo comma, nº8bis del D.P.R. 26/10/1972 n°633.-----Il legale rappresentante della Società acquirente dichiara: -- a) che il trasferimento è effettuato nei confronti di impresa che ha per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili;-----b) che intende trasferire i beni oggi acquistati entro tre c) ai sensi dell'art. 3, commi 14 e 15, del D.L. 31 dicembre 1996 n°669, convertito nella Legge 28 febbraio 1997 n°30, di chiedere l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota dell'1% (uno per cento) e le imposte di trascrizione e catastale in misura fissa; ----d) di essere a conoscenza che, in caso di mancato ritrasferimento entro il triennio, saranno dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura ordinaria, nonchè la soprattassa e gli interessi di mora.------SPESE - Imposte e spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della Società acquirente.-----Viene omessa da parte di me Notaio la lettura dell'allegato ai Comparenti per espressa volontà dei medesimi.-------Quest'atto,dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia ed in parte da me manoscritto, è stato da me Notaio letto ai Comparenti che, da me interpellati, approvano e confermano. Occupa pagine quattro fin qui di un foglio.-----



200	Repertorio n. G8933 — Raccolta n. 4 411	
-	REPUBBLICA ITALIANA	Registrato a Treviso
_	Il giorno sette luglio duemilaquattro, in Treviso, nel mio	N' 6675 Serie AT Reg. 129,44
_	(7 luglis 2004)	Altro Erario .258.22.
i.	Innanzi a me Oleg Nicola Acconcia, notaio in Treviso, con	Totale 383,33
	studio in Piazza San Vito n. 15, iscritto al ruolo del Di-	SPECIFICA
	stretto Notarile di Treviso, senza l'assistenza dei testimoni	Boli e carta
	per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti con il mio consenso,	Onorario 325,00. Tassa Archivio 32,50.
•	sono comparsi:	Repertorio 0,50
21		Scritto 7,00
	, domiciliato per la carica presso la sede so-	
	ciale, che interviene al presente atto nella sua qualità di socio legale rappresentante della società:	-
	- Con sede	
	apitale di Euro 1.549,37	
	(millecinquecentoquarantanove virgola trentasette), con codi-	
-	ce fiscale ed numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso: 03010930265,	
	legittimato al presente atto in forza di legge e dei vigenti	
5	patti sociali.	l la
•	falegname, r	N. Colin



	tificata in catasto come segue:	
	N.C.E.U Comune di Ponzano Veneto -	
	Sezione C Foglio 7	
	- mappale 355 subalterno 7, Via Enrico Fermi, area urbana di	
	mq. 49 - b.c.n.c. ai sub 3-4, 5-6.	
	confini a corpo dell'area: mappali nn. 361, 360, 353 e 356,	
	salvo altri o variati.	
	Ai fni catastali le parti precisano:	
	- che il fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte, insi-	
	ste sull'area descritta al N.C.T. dello stesso Comune - Fo-	
	glio 28, con il mappale 355 di Ha 0.05.90;	
	- che l'unità sopradescritta risulta meglio individuata nella	
10 10	planimetria allegata alla denuncia n. 6909 presentata	
	all'U.T.B. di Treviso in data 29 ottobre 2003 prot. n. 475442	
	in viarazione di quanto precedente descritto con i mappali	
	355 subalterni 1 e 2.	
	Si precisa che i sopradescritti mappali 355 subalterni 5 e 6	
	costituiscono un'unica unità immobiliare e sono graffati. —	
	ARTICOLO 2	
	— (Precisazioni)	
	La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze,	
	adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive	
*	nonche una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e	30 83
2	spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza e delle vi-	
	genti disposizioni di legge.	11 14 July 12
		11 4 650



	ARTICOLO 3	
	(Prezzo)	
	Il prezzo della presente compravendita è stato dalle parti	
	convenuto in Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero)	
	più I.V.A., somma tutta che la parte venditrice dichiara di	
LEG NO	aver già ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla	
	quale rilascia quietanza di saldo.	
1.18	Poichè la rendita di quanto in oggetto è "rendita proposta"	
	ai sensi del D.M. 701/94, le parti dichiarano di volersi av-	
	valere delle disposizioni di cui all'art. 12 del D.L. 14 mar-	
	zo 1988, n. 70 convertito con modificazioni, con legge 13	215
<u> </u>	maggio 1988, n. 154.	
	ARTICOLO 4	
	(Possesso, garanzie e provenienza)	
	La parte alienante:	
	- trasmette fin da questo momento il possesso di quanto in	
	oggetto libero da persone e cose alla parte acquirente che da	-
	oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri;	
	- garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione	
	sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che su quanto	To the last
S	in oggetto non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudi-	
-	zievoli;	77.50
1	- garantisce inoltre di essere al corrente col pagamento di	
	qualsiasi onere, imposta indiretta o diretta e tassa comunque	2000000
	afferente quanto oggetto del presente atto, impegnandosi al-	
		- 22

	tresì a corrispondere quelle eventualmente dovute sino ad og-	
•	gi anche se accertate od iscritte al ruolo in epoca successi-	
	va alla data del presente atto.	
E.	La parte alienante dichiara di essere divenuta proprietaria	
	di quanto in oggetto in virtù di atto di compravendita in da-	
-34	ta 28 luglio 2003, repertorio n. 217.459, raccolta n. 6.622	8
	ai rogiti del notaio Salvatore Romano di Treviso, qui regi-	
	strato il 7 agosto 2003 al n. 5358 I/T e trascritto nei	
•	RR.II. di Treviso il 7 agosto 2003 ai nn. 33619/22295.	9. N
	ARTICOLO 5	
	(Dichiarazioni urbanistiche)	
ż	La parte alienante, consapevole delle responsabilità penali	2013
*	cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del	
W	D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che la costruzione	
	di quanto in oggetto è iniziata in data anteriore al 1 set-	
	tembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate	
	opere o modifiche soggette a nuovo provvedimento autorizzati-	
	vo o concessorio.	
	La parte venditrice dichiara che l'area circostante il fab-	
	bricato in oggetto ha natura strettamente pertinenziale e su-	
	perficie inferiore a mq. 5.000, omettendosi pertanto la al-	194
	legazione del certificato di destinazione urbanistica relati-	
	vo a detta area.	A TH 78
	ARTICOLO 6	
	* (Rinunzia ipoteca legale)	
		William.

24 24	La parte alienante rinunzia all'ipoteca legale di cui all'ar-
	ticolo 2817 Codice Civile.
	ARTICOLO 7
	(Dichiarazioni fiscali e spese)
	Il presente atto è soggetto ad IVA.
	Si richiede l'applicazione delle agevolazioni per l'acquisto
- 101	dell'abitazione principale ed all'uopo le parti rendono le
	seguenti dichiarazioni:
	- la parte acquirente:
	a) di essere residente nel comune ove è ubicato quanto in og-
	getto;
	b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il co-
	niuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione
	di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui
	è situato quanto in oggetto;
	c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime
	di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei di-
	ritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda pro-
	prietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso o
	dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art.3 della legge
	28 dicembre 1995, n. 549 ovvero di cui alle norme dallo stes-
	so articolo richiamate al comma 131 lettera "c";
	- entrambe le parti, che quanto compravenduto è destinato ad
S. 19	uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al de-
	creto ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta

l I	
Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.	
Le spese del presente atto sono a carico delle parti come per	
legge.	1192
	1129
	o l
	हैं व
	TO TO
	704 12 290 44 280 44
Del presente atto in parte dattiloscritto da persona di mia	TABOSITTO A
fiducia ed in parte scritto di mio pugno su fogli due -	百品质质
per facciate con la presente, ho dato io notaio let-	889
tuffa ai comparenti che lo approvano.	
	518
100000	***
	3
	40 000
	4 4 4
	Del presente atto in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno su fogli due per facciate con la presente, ho dato io notaio lettuta ai comparenti che lo approvano.

Firmato Da: CALDERARO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 278464d374tc05dc9b6t8c32c4Clo507

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE MUNITO DELLE PRESCRITTE FIRME TREVISO, IL 43 d'ambre 2021





TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Seconda Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili nella esecuzione immobiliare n° 313/2020 promossa da

M.J.L. 6.0.6. - BRSTU MARAMINI IN INL. H. H. MARAMINI .

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

* * * * *

ALLEGATO N. 8

* * * * *

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE

PRODOTTA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO DEL REGISTRO

* * * * *

Treviso, 04.04.2022

ing. Massimo Calderaro

Esperto Stimatore







Direzione Provinciale di Treviso

Treviso, [data del protocollo]

Ufficio Territoriale di Treviso

Ingegnere Massimo Calderaro Viale Vittorio Veneto, 7 31100 - Treviso massimo.calderaro@ingpec.eu

Esiti ricerca atti del registro (locazioni/comodati) per proc. esec. imm. Oggetto: RGE 313/2020 -

Forniamo risposta alla richiesta di informazioni (nostro protocollo in ingresso n. 203640 del 09/12/2021) da lei presentata in qualità di \boxtimes esperto stimatore \square custode giudiziario, giusta nomina del Tribunale di Treviso, per la procedura esecutiva in oggetto.

In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti da lei indicati, le comunichiamo che

☑ non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

Avvertenze generali

L'attività di ricerca in Anagrafe Tributaria si concretizza in una indagine "per soggetto", finalizzata a individuare gli estremi degli atti del registro presenti a sistema per il medesimo, con l'obiettivo di verificare quanti e quali dati di dettaglio del contratto sono eventualmente presenti in altra separata banca dati (banca dati specifica atti del registro). Non è possibile fare una ricerca generalizzata ed illimitata nel tempo che parta da estremi catastali. Si tenga conto inoltre, al riguardo, che l'obbligo di comunicare in sede di registrazione gli estremi catastali degli immobili oggetto di locazione/comodato è stato introdotto solo dal 1° luglio 2010 e che, comunque, nei casi in cui il contribuente omette la comunicazione fiscale di "adempimenti successivi" (risoluzioni anticipate, proroghe, subentri e cessioni) la banca dati risulta non aggiornata. La varietà ed eterogeneità dei dati presenti a sistema e delle possibili correlazioni tra i medesimi determina, in sostanza, l'impossibilità per l'Ufficio di



Tipo di contrassegno: QR-CODE

Codice di verifica del documento: c045b8059a

Identificativo documento: 09004e20c62ab7b9

Url: https://telematici.agenziaentrate.gov.it/VerGlifo/VerificaGlifo.do?identificativoDocumento=09004e20c62ab7b9

Accedendo al documento tramite questo url, che sara' disponibile sino alla data 20/08/2022,e' possibile verificare la corrispondenza della presente copia all'originale corrispondenza della presente copia all'originale



fornire *certezza legale* in merito alle conclusioni caso per caso raggiunte. La presente risposta non assume quindi valore "*certificativo*" in senso stretto e i risultati comunicati sono da intendersi validi *salvo e sino a prova contraria* (non vi è un unico pubblico registro o una banca dati "integrata" informatizzata che rappresenti già in sé il fatto che si intende appurare, cioè presenza o assenza di contratti di locazione/affitto/comodato, in essere o meno, riferiti a un dato immobile).

Informazioni per eventuali supplementi di ricerca

L'Ufficio potrebbe non aver individuato in Anagrafe tributaria (o non essere al momento in grado di individuare) contratti perché in origine registrati "a nome" di altri soggetti, diversi da quelli che lei ha indicato nell'istanza (esempio: locazione registrata a nome di solo uno dei coniugi o dei comproprietari dell'immobile; acquisto, per atto tra vivi o mortis causa, dell'immobile locato, ecc.). Al riguardo, specifiche richieste di "supplementi mirati di ricerca" possono essere inviate a dp.treviso@pce.agenziaentrate.it (indirizzo PEC abilitato alla sola ricezione di messaggi provenienti da altri indirizzi di tipo PEC), precisando/integrando l'istanza originaria con parametri più stringenti di ricerca eventualmente noti/sopravvenuti (esempio: nominativi degli altri possibili soggetti che hanno preso parte alla stipula originaria del contratto. compresi affittuari/conduttori/comodatari; intervallo temporale all'interno del quale potrebbe essere avvenuta la registrazione del contratto ristretto a specifici mesi di un determinato anno, ecc.).

Responsabile del procedimento: Francesco Simeone Referente del procedimento: Giulia Teresa Marano

(per contatti rapidi: dp.treviso.uttreviso@agenziaentrate.it)

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)
Francesco Simeone
(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Paolo Franzoso

L'originale del presente documento è archiviato presso l'Ufficio emittente



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Seconda Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili nella esecuzione immobiliare n° **313/2020** promossa da

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

* * * * *

ALLEGATO N. 9

* * * * *

LEGENDA PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI ESECUTATI

* * * *

Treviso, 04.04.2022

ing. Massimo Calderaro

Esperto Stimatore





IDENTITA' DEGLI ESECUTATI

Esecutato 2:

Esecutato 1:	
residente nell'immobile pignorato	

residente nell'immobile pignorato



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Seconda Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili nella esecuzione immobiliare n° 313/2020 promossa da

. M.J.L. B. P.S. - MSSOU MBNSEIJOM 7114 J.J. M. 12410 -

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

* * * * *

ALLEGATO N. 10

* * * * *

RILIEVO METRICO

Treviso, 04.04.2022

ing. Massimo Calderaro

Esperto Stimatore



