

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

Esecuzione Immobiliare  
**R.G.E. 335 / 2020**

## TRIBUNALE DI TREVISO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 335 / 2020**

udienza 12/10/2022

**G.E. dott.ssa DI TULLIO CLARICE**  
**C.T.U. arch. GIUSEPPE FANTIN**  
 Custode I.V.G.

**promossa da :**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

con avv. **VITTORIO GUGLIOTTA** - viale Pier Luigi Nervi 102 – Latina

con avv. **ANDREA TERRINONI** - via Olivi 38 – 31100 Treviso

**contro :**

**ESECUTATO n. 1**

con avv. **PAOLO FERRI** - Calle Eno Bellis n. 1/2 – Oderzo (TV)

CON L'INTERVENTO DI:

**1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

con avv. **GIOVANNI SCAPIN** e avv. **ERIKA SCAPIN** – via Crosaron della Calcara 19/A – 37053 Cerea (VR)

**2) AGENZIA DELLE ENTRATE** domicilio c/o Agenzia Entrate Riscossione Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, via XXX ottobre 4 - Trieste

**3) AGENZIA DELLE ENTRATE** domicilio c/o Agenzia Entrate Riscossione Direzione Regionale Veneto, piazza delle Istituzioni fabbr. G Treviso

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI:

**HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.**

### RELAZIONE DI STIMA (Lotti 2-3-4-5)

Montebelluna, li 03/08/2022

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



## **LOTTO N. 2 :**

### **CAPANNONE COMMERCIALE / ARTIGIANALE**

**Chiarano (TV) – via Carbonere Nuove n. 5**



**Valore di vendita proposto : - - - - - € 468.000,00**

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Disponibilità: Occupato parzialmente con contratti di locazione

Stato conservativo: Mediocre (porzione est occupata) – scadente (porzione ovest)

Descrizione Catastale:

**Comune di CHIARANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 3,**

**mappale 233 sub 1** cat. F/1 Area urbana di mq 1528 via Carbonere Vecchie piano T

**mappale 233 sub 3** cat. A/10 cl. U vani 2 R.C. € 392,51 via Carbonere Nuove n. SNC p. T

**mappale 233 sub 4** cat. D/8 R.C. € 2.519,00 via Carbonere Nuove n. SNC p. T

**mappale 233 sub 5** cat. C/2 cl. U mq 43 R.C. € 86,61 via Carbonere Nuove n. SNC p. T

**mappale 233 sub 6** cat. F/4 Unità in corso di definizione via Carbonere Nuove n. SNC p. T

*il tutto corrispondente al mapp. 233 (fg. 3 Chiarano) ente urbano di mq 2.867*

## **LOTTO N. 3 :**

### **CAPANNONE INDUSTRIALE**

**Motta di Livenza (TV) – via Marche n. 13**



**Valore di vendita proposto : ----- € 800.000,00**

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ  
Disponibilità: Occupato con contratto di locazione  
Stato conservativo: Mediocre

Descrizione Catastale:

**Comune di MOTTA DI LIVENZA (TV), C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 16,  
mappale 461 sub 5 cat. D/1 R.C. € 9.030,22 via Marche n. 15 p. T-1**

*il tutto corrispondente al mapp. 461 (fg. 16 Motta di Livenza) ente urbano di mq 3.751*

## **LOTTO N. 4 :**

### **OFFICINA CON SCOPERTO**

**Oderzo (TV) – via Guglielmo Oberdan n. 3**



**Valore di vendita proposto : - - - - - € 80.000,00**

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Disponibilità: Occupato con contratto di locazione

Stato conservativo: Mediocre

Descrizione Catastale:

**Comune di ODERZO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 6,**

**mappale 613 sub 2** Zona cens. 1 cat. C/3 cl. 4 mq 179 R.C. € 656,36 via G. Oberdan n. 3 p. T

**mappale 613 sub 1** cat. F/1 (area urbana) via G. Oberdan n. 3

*il tutto corrispondente al mapp. 613 (fg. 6 Comune Oderzo – Sezione Oderzo) ente urbano di mq 682*

## LOTTO N. 5 :

### **FABBRICATO N. 6 ALLOGGI CON POSTI AUTO COPERTI AL PIANO INTERRATO**

**Chiarano (TV) – via Fontego n. 13/A – 13/B – 13/C**



**Valore di vendita proposto : - - - - - € 210.000,00**

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Disponibilità: Occupato con contratti di locazione

Stato conservativo: Scadente

Descrizione Catastale:

**Comune di CHIARANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 7,**

**mappale 575 sub 3** cat. A/2 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 91,46 via Fontego n. SNC p. T

**mappale 575 sub 4** cat. A/2 cl. 1 vani 2 R.C. € 73,17 via Fontego n. SNC p. T

**mappale 575 sub 5** cat. A/2 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 91,46 via Fontego n. SNC p. 1

**mappale 575 sub 6** cat. A/2 cl. 1 vani 2 R.C. € 73,17 via Fontego n. SNC p. 1

**mappale 575 sub 7** cat. A/2 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 91,46 via Fontego n. SNC p. 2

**mappale 575 sub 8** cat. A/2 cl. 1 vani 2 R.C. € 73,17 via Fontego n. SNC p. 2

**mappale 575 sub 10** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 11** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 12** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 13** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 14** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 15** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 1** Bene Comune Non Censibile (area scoperta verde e cortile) via Fontego n. SNC p. T

**mappale 575 sub 2** Bene Comune Non Censibile (scala esterna di accesso al fabbricato e vano scale interno) via Fontego n. SNC p. T-1-2

**mappale 575 sub 9** Bene Comune Non Censibile (rampa al piano interrato e area di manovra) via Fontego n. SNC p. S1

*il tutto corrispondente al mapp. 575 (fg. 7 Comune Chiarano) ente urbano di mq 1.083*

## INDICE

### LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	8
2.2 UBICAZIONE	11
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	14
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	15
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	16
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	22
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	28
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	29
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	30
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	36
2.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	40

### LOTTO N. 3

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	54
3.2 UBICAZIONE	57
3.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	60
3.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	61
3.5 CONFORMITA' CATASTALE	63
3.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	63
3.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	67
3.8 PROVENIENZE E SERVITU'	70
3.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	72
3.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	76
3.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	80

**LOTTO N. 4**

<b>4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>89</b>
<b>4.2 UBICAZIONE</b>	<b>92</b>
<b>4.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA</b>	<b>95</b>
<b>4.4 ZONIZZAZIONE SISMICA</b>	<b>97</b>
<b>4.5 CONFORMITA' CATASTALE</b>	<b>98</b>
<b>4.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>	<b>101</b>
<b>4.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</b>	<b>104</b>
<b>4.8 PROVENIENZE E SERVITU'</b>	<b>105</b>
<b>4.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>106</b>
<b>4.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>110</b>
<b>4.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>114</b>

**LOTTO N. 5**

<b>5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>118</b>
<b>5.2 UBICAZIONE</b>	<b>121</b>
<b>5.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA</b>	<b>124</b>
<b>5.4 ZONIZZAZIONE SISMICA</b>	<b>125</b>
<b>5.5 CONFORMITA' CATASTALE</b>	<b>126</b>
<b>5.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>	<b>135</b>
<b>5.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</b>	<b>141</b>
<b>5.8 PROVENIENZE E SERVITU'</b>	<b>146</b>
<b>5.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>147</b>
<b>5.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>151</b>
<b>5.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>155</b>

## **LOTTO N. 2 :**

### **CAPANNONE COMMERCIALE / ARTIGIANALE**

**Chiarano (TV) – via Carbonere Nuove n. 5**



#### **2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

Il capannone e relativo scoperto pertinenziale oggetto del LOTTO n. 2 della presente esecuzione, facenti parte di un lotto di circa mq 2.800 catastali, ubicato in via Carbonere Nuove n. 5 nel Comune di Chiarano (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

**Comune di CHIARANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 3,**  
**mappale 233 sub 1** *cat. F/1 Area urbana di mq 1528 via Carbonere Vecchie piano T*  
**mappale 233 sub 3** *cat. A/10 cl. U vani 2 R.C. € 392,51 via Carbonere Nuove n. SNC p. T*  
**mappale 233 sub 4** *cat. D/8 R.C. € 2.519,00 via Carbonere Nuove n. SNC p. T*  
**mappale 233 sub 5** *cat. C/2 cl. U mq 43 R.C. € 86,61 via Carbonere Nuove n. SNC p. T*  
**mappale 233 sub 6** *cat. F/4 Unità in corso di definizione via Carbonere Nuove n. SNC p. T*

*il tutto corrispondente al mapp. 233 (fg. 3 Chiarano) ente urbano di mq 2.867*

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

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

Il compendio immobiliare come sopra catastalmente identificato confina unitamente in senso orario con via Carbonere Nuove, mapp. 43-599-817-796-165, tutti foglio 3 del Comune di Chiarano.

**Fig. 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, fg 3, mapp. 233**  
con freccia rossa è indicato il fabbricato LOTTO N. 2 oggetto di esecuzione

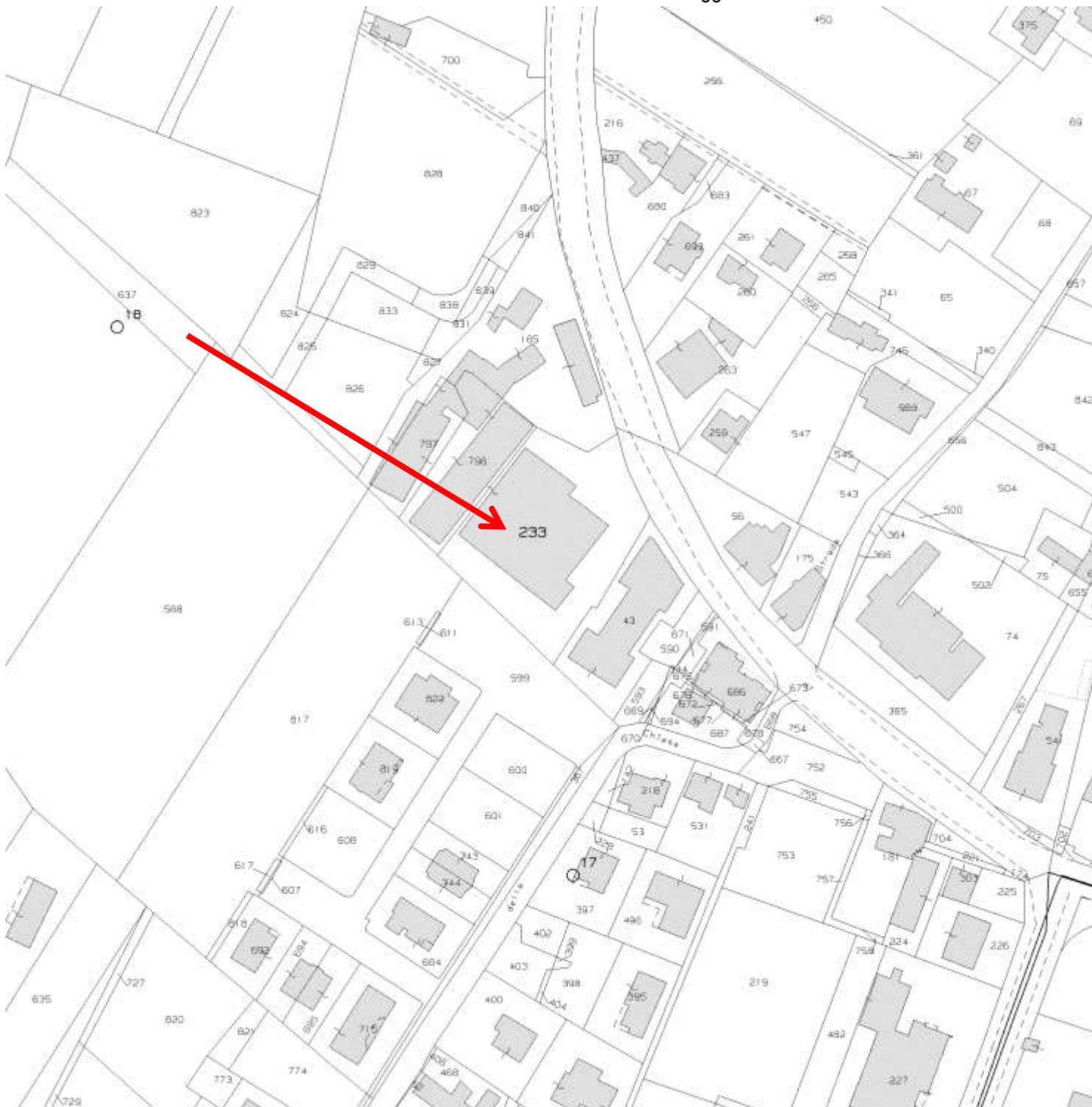
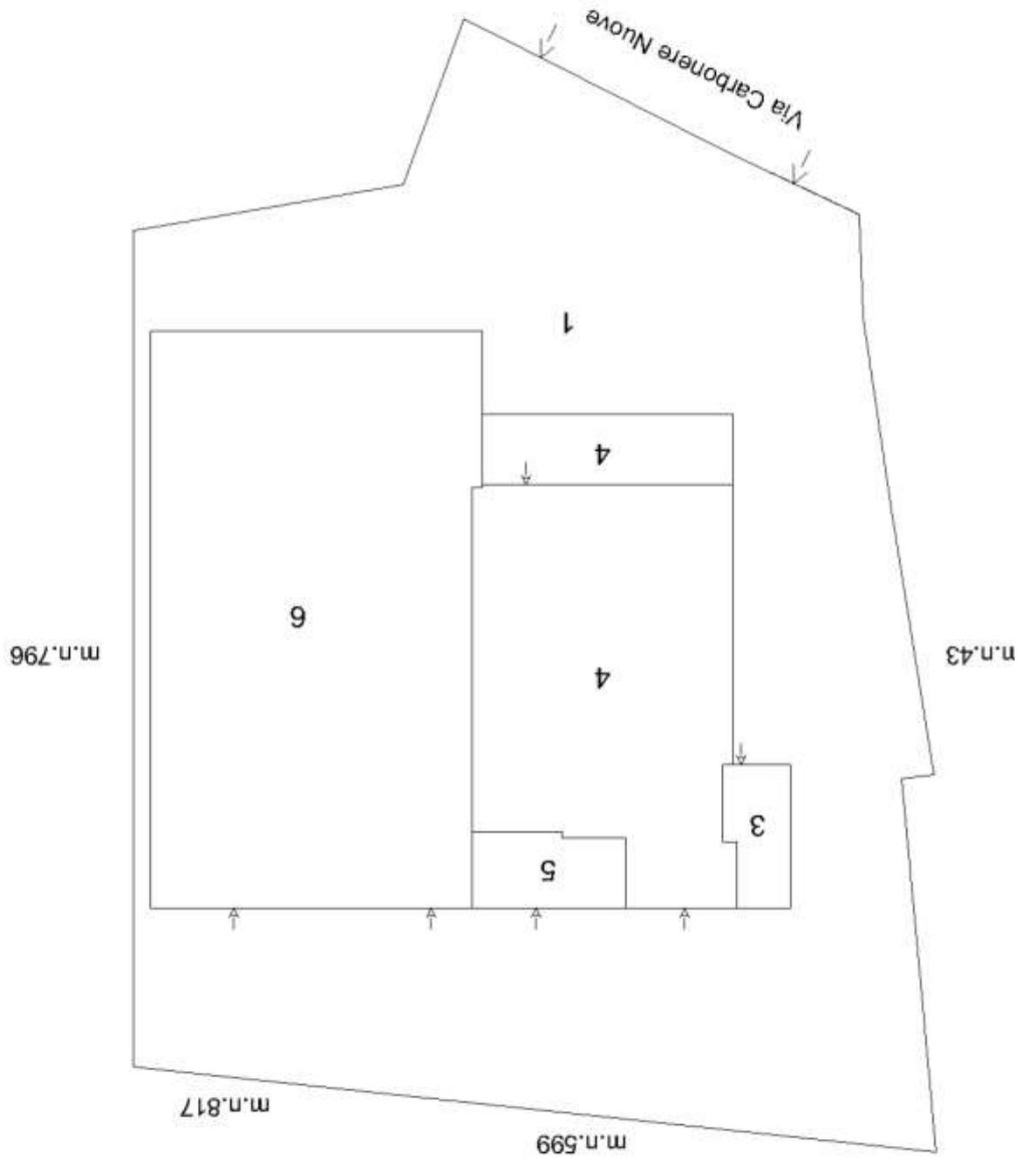


Fig. 2.1 bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :  
Comune di CHIARANO, sez. A fg 3, mapp. 233



## **2.2) UBICAZIONE:**

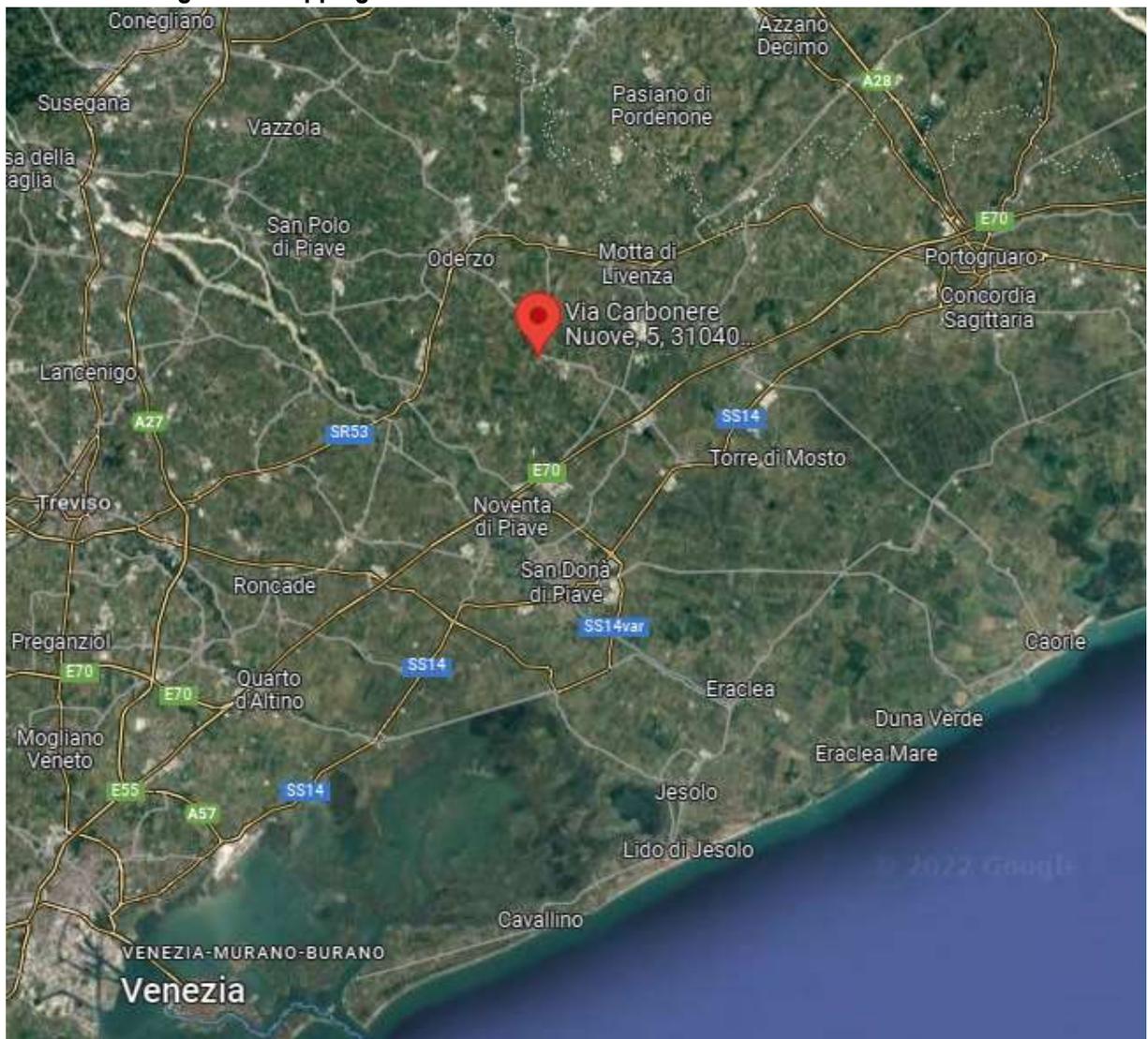
### **Chiarano (TV) – via Carbonere Nuove n. 5**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato ad ovest del centro abitato della frazione Fossalta Maggiore del Comune di Chiarano (TV), in zona urbanizzata e comoda ai servizi.

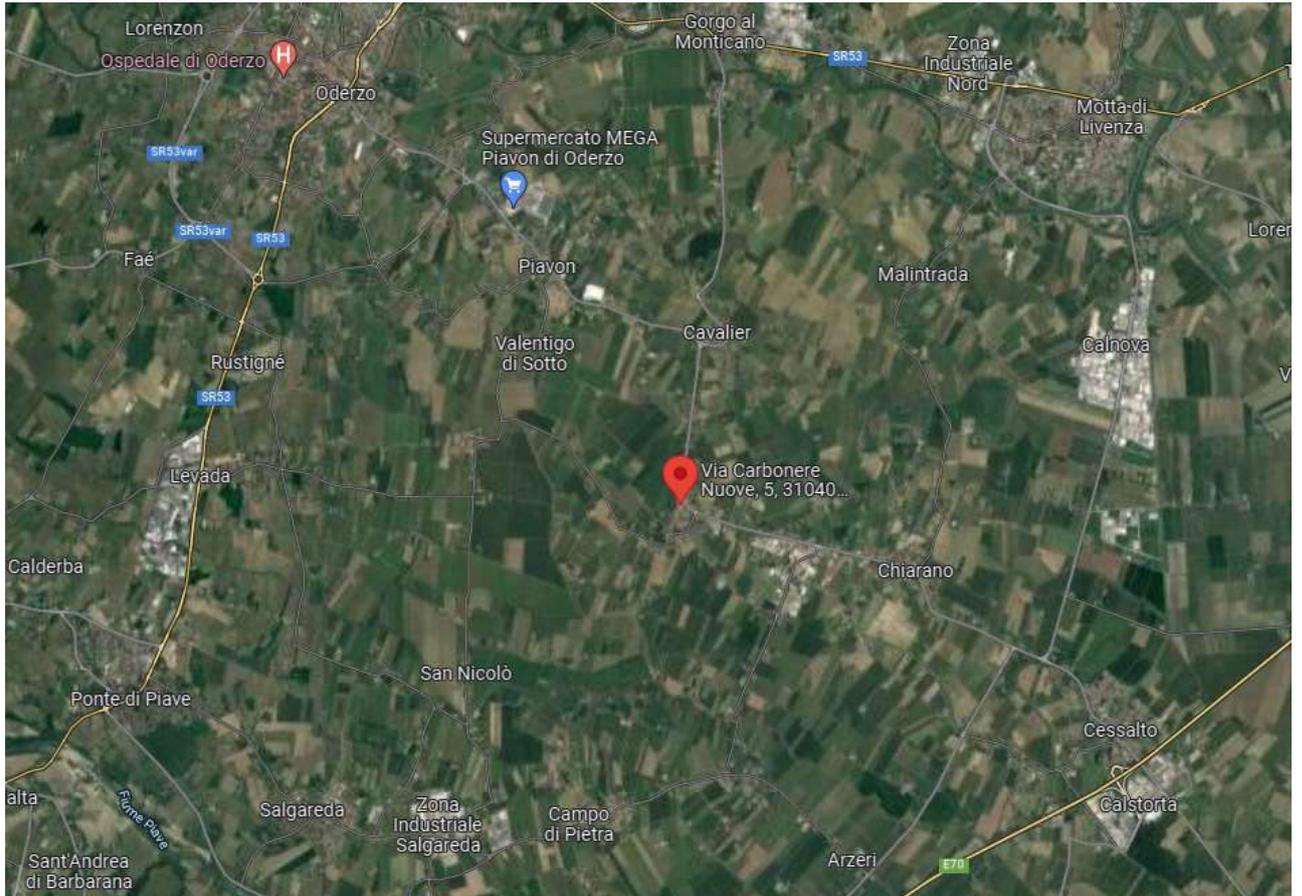
L'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto è servita da comoda viabilità pubblica e dista poco più di cinque chilometri dallo svincolo autostradale dell'A4.

L'immobile dista circa dieci chilometri da Oderzo (a nord), quindici chilometri da San Donà di Piave (a sud) e oltre trenta chilometri da Treviso (ad ovest).

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



**Fig. 2.3 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



**Fig. 2.4 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**

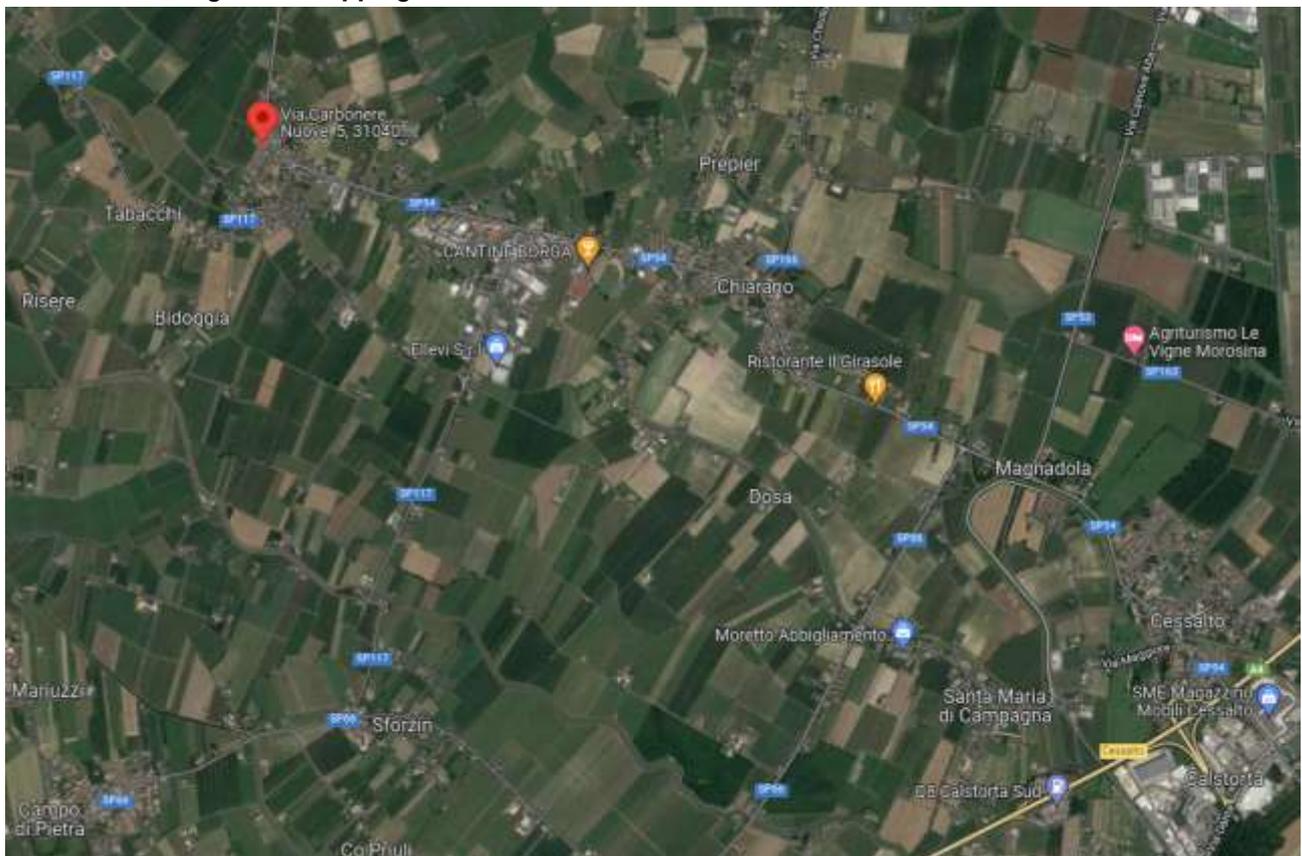


Fig. 2.5 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



Fig. 2.6 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



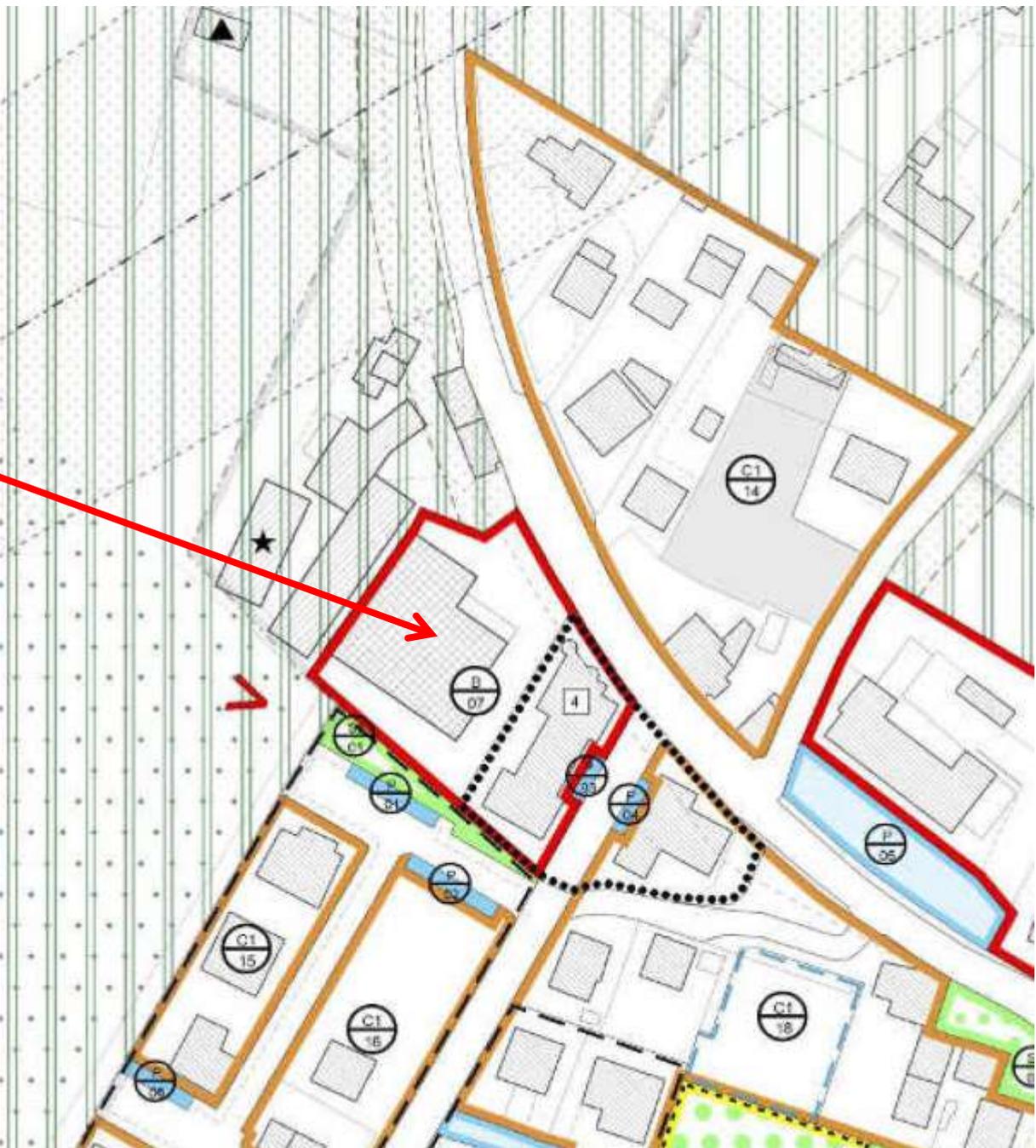
### **2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel vigente strumento urbanistico (Piano degli Interventi) del Comune di CHIARANO, l'area coperta e scoperta del compendio immobiliare oggetto di esecuzione ricade in:

#### **ZTO B/07 – Sistema insediativo – di completamento dense**

Nella Carta delle Fragilità del Piano degli Interventi il lotto ricade in Aree esondabili o a ristagno idrico, area a rischio idraulico P1 (pericolosità moderata – area soggetta a scolo meccanico) e, per la compatibilità geologica, il terreno è classificato idoneo a condizione.

**Fig. 2.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di CHIARANO**  
con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato oggetto di esecuzione

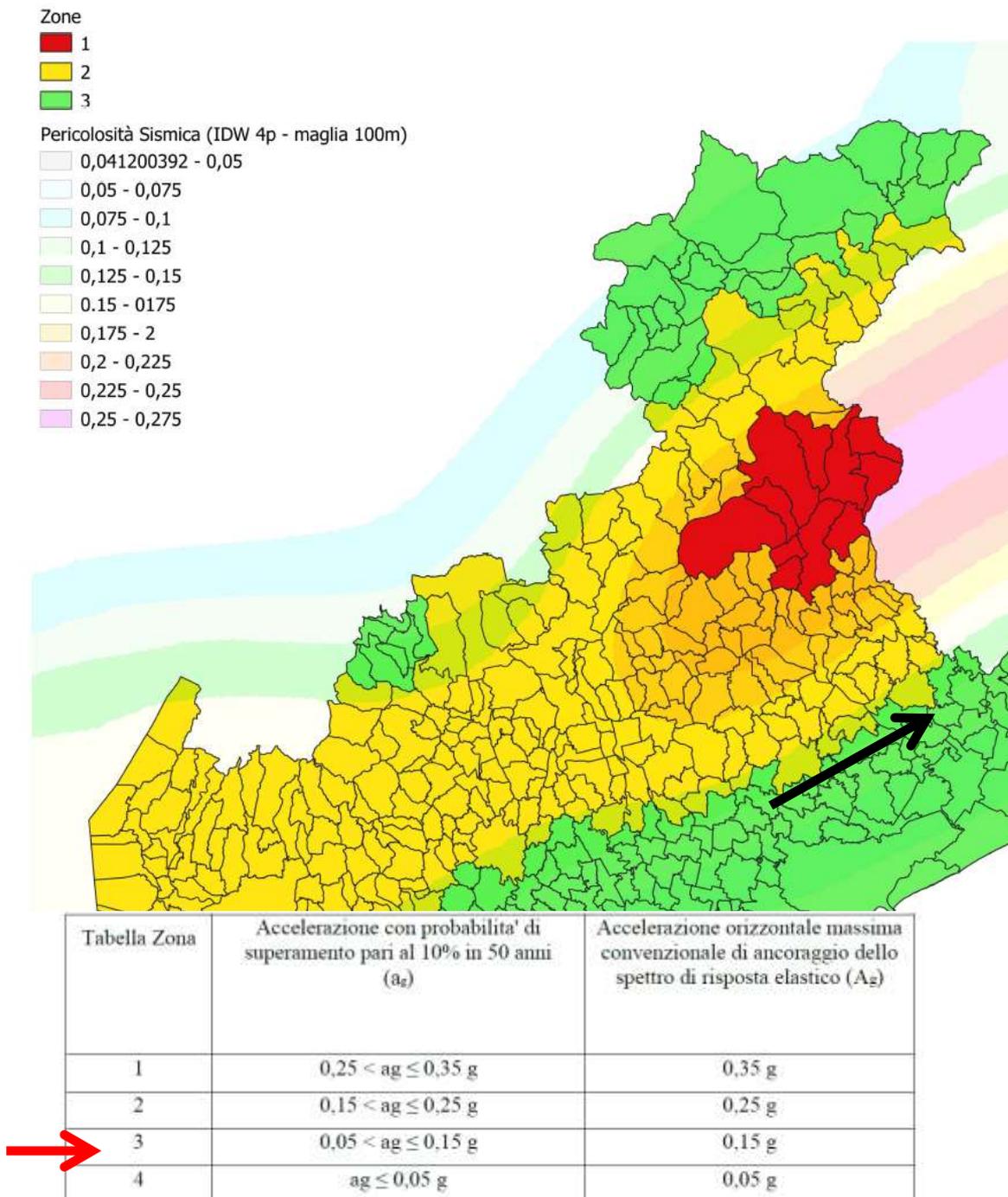


## 2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di CHIARANO è inserito in **Zona 3**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di CHIARANO è confermato in Zona 3.

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



## 2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

### Conformità intestazione catastale:

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

### Conformità mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale area scoperta sub 1:

Si evidenzia che dal confronto fra l'attuale mappa di visura wegis e la mappa di visura cartacea vi sono delle incongruenze relativamente alla conformazione del confine est del lotto mapp. 233. In particolare, come si evidenzia dal sottostante estratto di mappa di visura cartacea, il confine ha un andamento rettilineo (similmente a quanto indicato nella planimetria catastale del mapp. 233 sub 1, nel precedente elaborato planimetrico del mapp. 233 datato 21/11/1988, nonché a quanto indicato nell'attuale elaborato planimetrico del limitrofo e confinante mapp. 43), mentre nella mappa di visura wegis il suddetto confine è una linea spezzata similmente a quanto indicato nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti e a quanto risultante dallo stato di fatto.



Conclusivamente vi sono delle incongruenze circa l'assetto proprietario del confine est, in quanto sembrerebbe che vi sia stata una permuta non formalizzata con frazionamento e atto notarile, ma bensì formalizzata parzialmente in sede di variazione catastale del mapp. 233.

Le eventuali spese per le regolarizzazioni dell'assetto catastale e dell'attuale situazione di possesso saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si evidenzia comunque che per la regolarizzazione, essendo di fatto una permuta, serve la compartecipazione e l'assenso dei condomini del confinante mapp. 43.

Si precisa che non risulta verificata la corrispondenza delle altre recinzioni con i limiti catastali della proprietà.

Conformità elaborato planimetrico catastale:

Oltre a quanto sopra esposto, si evidenzia che, diversamente da quanto indicato dall'elaborato planimetrico, vi è un unico accesso dalla strada pubblica, anziché due.

Conformità planimetria catastale mapp. 233 sub 3:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'ufficio, identificato con il **mappale 233 sub 3** (sez. A fg. 3 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/03/2019, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

Si evidenzia comunque che la stessa è identificata come unità immobiliare autonoma in categoria A/10, ma di fatto urbanisticamente forma un tutt'uno con le unità immobiliari del mappale 233 (autorizzato come autosalone con annessa officina).

Conformità planimetria catastale mapp. 233 sub 4:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'unità commerciale, identificata con il **mappale 233 sub 4** (sez. A fg. 3 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/03/2019, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

Conformità planimetria catastale mapp. 233 sub 5:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del magazzino, identificato con il **mappale 233 sub 5** (sez. A fg. 3 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/03/2019, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

Si evidenzia comunque che la stessa è identificata come unità immobiliare autonoma in categoria C/2, ma di fatto urbanisticamente forma un tutt'uno con le unità immobiliari del mappale 233 (autorizzato come autosalone con annessa officina).

La planimetria catastale dell'unità in corso di definizione mapp. 233 sub 6 non risulta depositata in banca dati catastale in quanto non richiesto per siffatta tipologia di immobili dalla normativa catastale vigente.

**Fig. 2.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fg. 3 di Chiarano, mappale 233 sub 1**

**La freccia rossa indica il tratto di confine sul lato est oggetto di incongruenza**

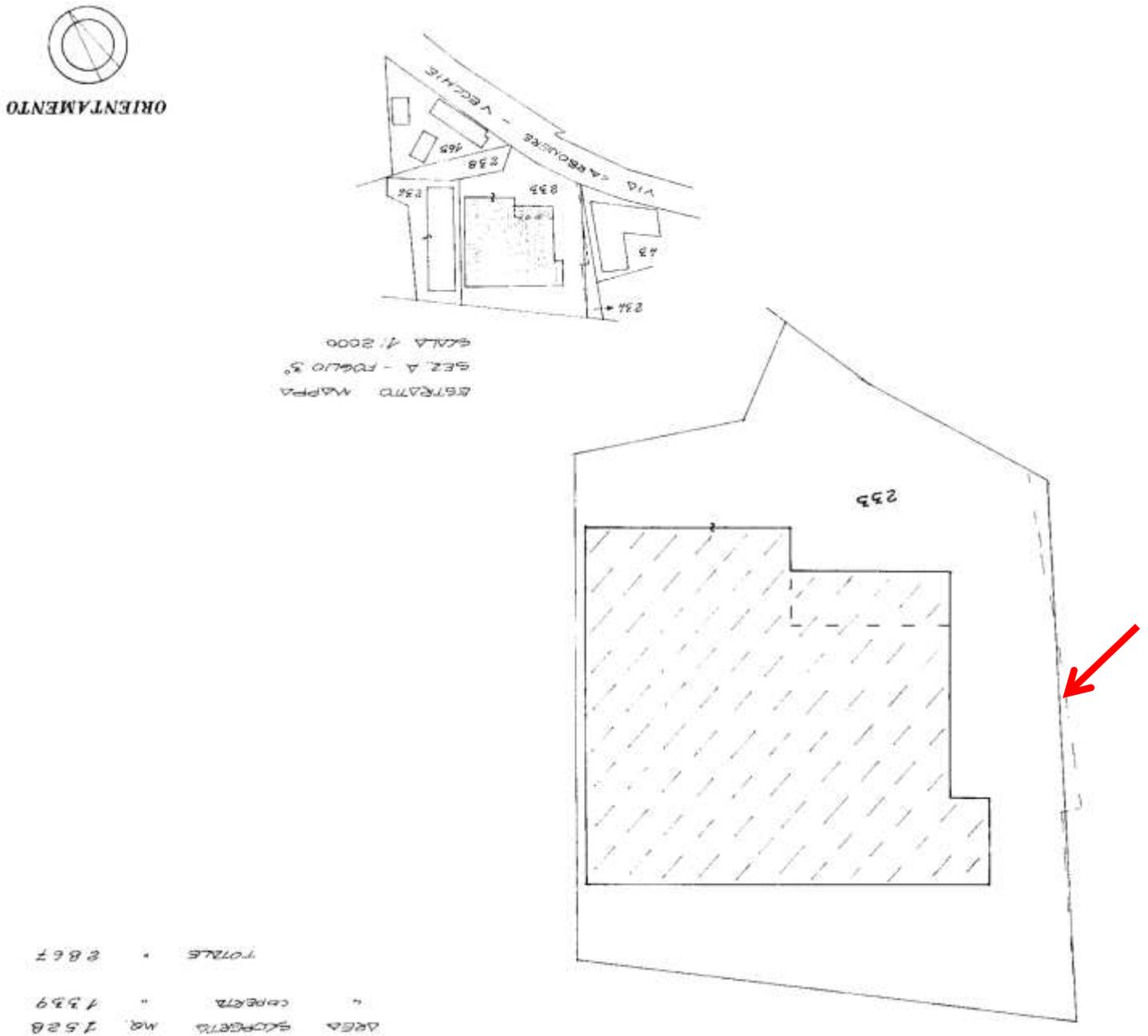


Fig. 2.10 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fig. 3 di Chiarano, mappale 233 sub 3

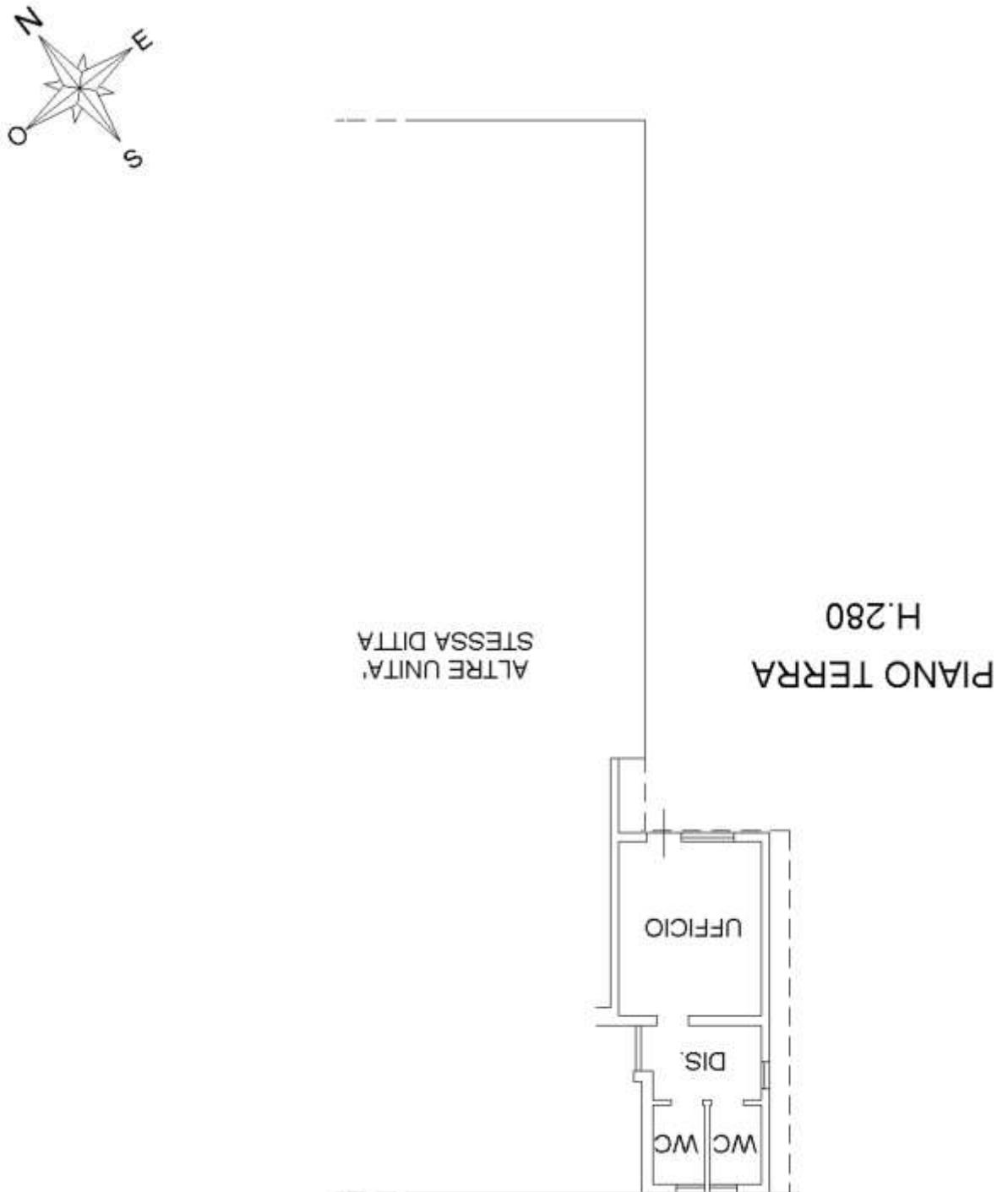


Fig. 2.11 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fig. 3 di Chiarano, mappale 233 sub 4



PIANO TERRA H.365

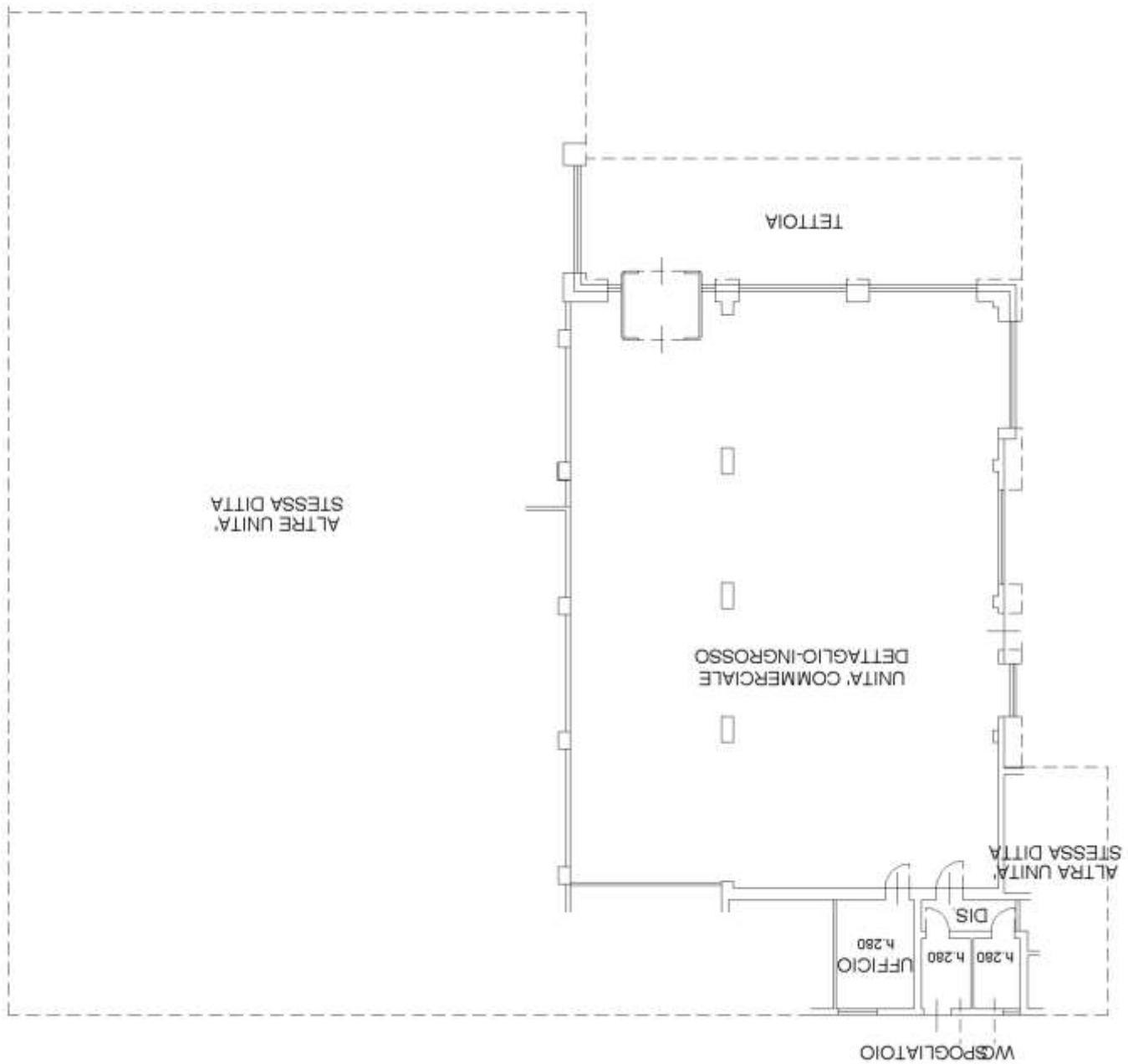
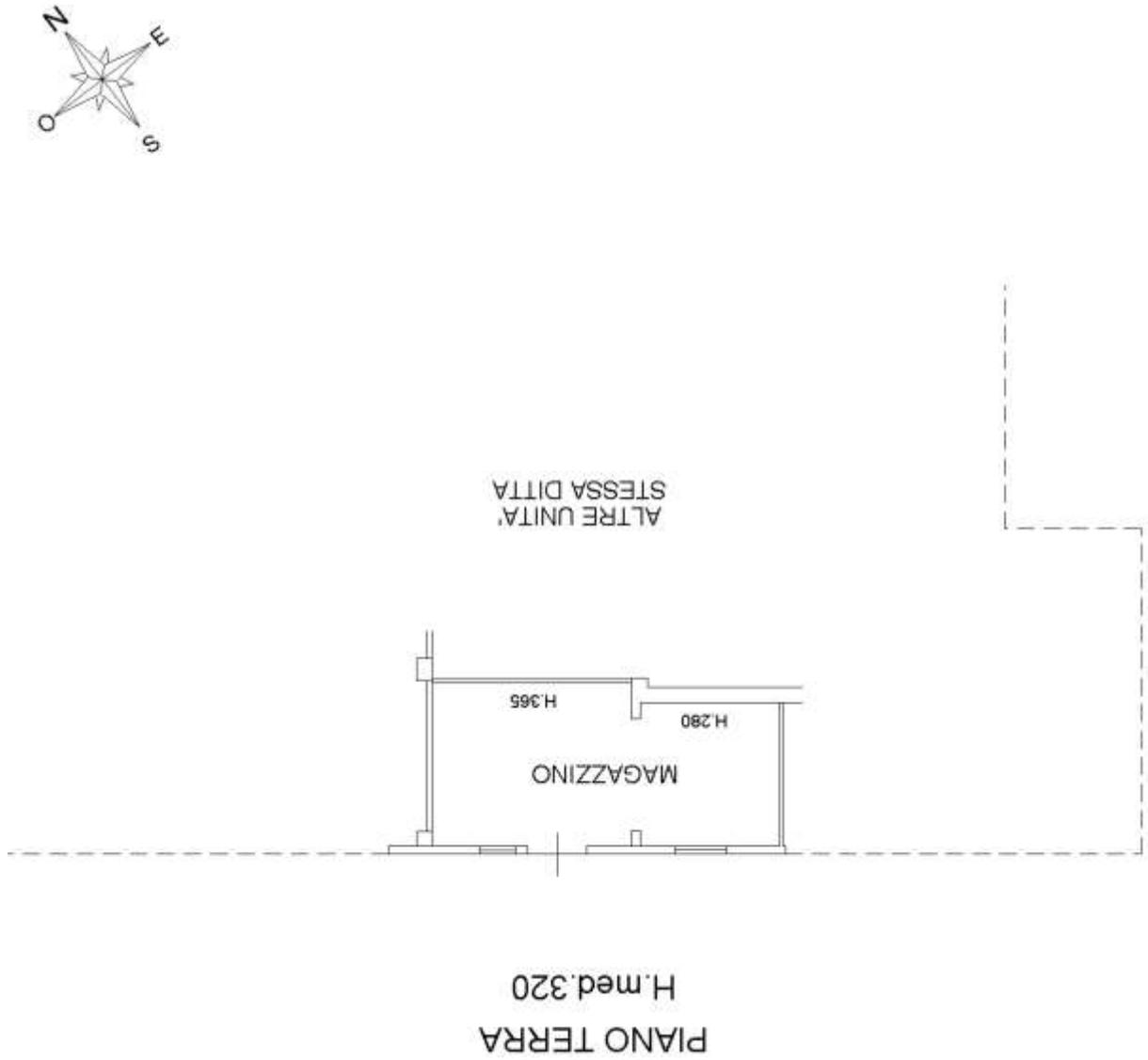


Fig. 2.12 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fg. 3 di Chiarano, mappale 233 sub 5



## **2.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 2**

Il lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare è costituito da un capannone situato ad ovest del centro abitato della frazione Fossalta Maggiore del Comune di Chiarano (TV), in zona urbanizzata e comoda ai servizi, servita da comoda viabilità pubblica e dista poco più di cinque chilometri dallo svincolo autostradale dell'A4.

L'edificazione della porzione originaria sul lato est risale ai primi anni 1960 (con destinazione artigianale), successivamente l'immobile è stato ampliato (dall'accesso agli atti effettuato non risulta il relativo titolo edilizio abilitativo, anche se nella pratica edilizia n. 1555 dell'anno 1987 viene indicato come stato di fatto esistente) e nel finire degli anni 1980 è stato ristrutturato ed oggetto di cambio d'uso ad autosalone con officina.

Sul lato ovest il capannone è quasi sul confine del lotto, infatti lo scoperto pertinenziale si sviluppa principalmente a nord (dove avviene anche l'accesso diretto dalla strada provinciale via Carbonere Nuove), est e sud.

Attualmente è di fatto impropriamente (anche catastalmente) suddiviso in più unità immobiliari (un negozio di ferramenta, un ufficio, un piccolo magazzino ed una porzione in disuso).

La porzione est è in mediocre stato conservativo ed è composta da:

- unità commerciale con locale uso ufficio, servizio igienico, spogliatoio, per una superficie esterna lorda di circa mq 390 ed antistante sporto / tettoia fronte strada avente una superficie di circa 75 mq (mapp. 233 sub 4), attualmente occupata da un'attività di vendita al dettaglio/ingrosso, in forza di contratto di locazione stipulato in data 27/02/2019;
- unità ad uso ufficio con servizi igienici (mapp. 233 sub 3), per una superficie esterna lorda di circa mq 30;
- unità ad uso magazzino (mapp. 233 sub 5), per una superficie esterna lorda di circa mq 45.

L'altezza interna del capannone è variabile ed indicativamente è di circa 3,65 metri in corrispondenza del controsoffitto, esclusi gli uffici ed altri locali accessori.

La porzione ovest è in scadente stato conservativo e risulta catastalmente censita come unità in corso di definizione, attualmente non è occupata da attività produttive. Alcuni punti della copertura sono ceduti comportando fenomeni di infiltrazione d'acqua. Ha una superficie esterna lorda di circa mq 760, di cui mq 260 ad uso artigianale (ex officina) e mq 500 a destinazione commerciale.

Si precisa che:

- tutte le attrezzature, macchinari, materiale vario, impianti non fissi, ecc., visibili nella documentazione fotografica, sono esclusi dal pignoramento immobiliare e pertanto non saranno oggetto di vendita all'asta unitamente al fabbricato;
- per l'insediamento di qualsiasi attività all'interno del capannone dovranno essere valutati preventivamente i requisiti di conformità alle attuali normative in materia sulla base della specifica attività da insediarsi (esempio: Certificato di Prevenzione Incendi, Valutazione dei requisiti acustici passivi, sistemi e tipologia di smaltimento dei reflui, destinazione d'uso in quanto trattasi di autosalone con officina, ecc.).

Lo scoperto pertinenziale ha una superficie di circa 1.500 mq catastali ed è adibito per la maggior quota a spazio di manovra e parcheggio.

L'area esterna risulta per la maggior parte recintata ed è dotata di accesso carraio diretto da nord dalla strada provinciale via Carbonere Nuove, ove è posto una sbarra ad apertura automatica.

#### **Finiture esterne:**

Le pareti esterne del capannone oggetto di esecuzione sono rivestite per la maggior parte da pannelli in lamiera (ad eccezione della parete ovest e parte di quella sud).

I serramenti esterni sono per la maggior quota con profilo metallico, come pure porte e portoni di ingresso (non è garantito che siano del tipo antinfortunistica).

La pavimentazione degli spazi esterni è parte in betonella e parte in calcestruzzo liscio colorato.

Le finiture esterne risalgono principalmente a quelle tipiche dell'epoca di ristrutturazione avvenuta nella fine degli anni 1980.

#### **Finiture interne:**

L'unità commerciale, gli uffici ed il magazzino hanno principalmente pavimentazione in piastrelle, controsoffittatura con doghe metalliche e pareti intonacate al civile e tinteggiate color bianco.

L'unità in corso di definizione ha pavimentazione in piastrelle di diverse forme, colori e tipologia, in alcuni punti in stato di deterioramento. Il relativo controsoffitto in doghe metalliche risulta parzialmente ceduto, si presume in conseguenza di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. Le pareti sono parte intonacate al civile e/o tinteggiate,

mentre vi sono alcune partizioni interne in cartongesso che sono ancora da ultimare nelle finiture.

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

L'edificazione della porzione originaria sul lato est risale ai primi anni 1960 (con destinazione artigianale), successivamente l'immobile è stato ampliato (dall'accesso agli atti effettuato non risulta il relativo titolo edilizio abilitativo, anche se nella pratica edilizia n. 1555 dell'anno 1987 viene indicato come stato di fatto esistente) e nel finire degli anni 1980 è stato ristrutturato ed oggetto di cambio d'uso ad autosalone con officina.

L'edificio si eleva su unico piano fuori terra.

Le strutture portanti sono quelle tipiche dell'epoca di edificazione costituite da esili pilastri sui quali poggiano le strutture di copertura costituite da esili strutture metalliche con soprastante manto di copertura in eternit ed internamente con controsoffittatura piana in doghe metalliche.

**L'immobile non ha caratteristiche antisismiche, in quanto edificato e modificato in epoca antecedente all'inserimento del Comune di Chiarano in zone classificate sismiche.**

### **Impianti:**

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

Gli impianti elettrico e idro-sanitario risalgono contestualmente alla costruzione/modifica dell'edificio e non sono conformi alle attuali normative.

In particolari, gli impianti presenti sulla porzione ovest del capannone sono obsoleti ed in stato di abbandono, necessitano pertanto sostanziali interventi di adeguamento e/o rifacimento.

Il fabbricato risulta allacciato alla fognatura pubblica.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari e/o comunque che possono essere rimovibili e non integrati nella struttura del fabbricato (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti

e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

#### **Stato manutentivo:**

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è MEDIOCRE per la porzione est del capannone e SCADENTE per la porzione ovest.

In particolare, nella porzione ovest si sono riscontrate evidenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura che necessitano interventi di manutenzione e ripristino e che hanno causato il collasso della controsoffittatura esistente. Non si esclude che simili fenomeni si possano verificare anche sulla porzione est.

#### **Acustica:**

Essendo l'immobile modificato nella fine degli anni 1980, sulla base delle normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative.

Non stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, che comunque andranno valutati in base all'attività da insediarsi.

#### **Stato dell'immobile e verifica congruità canone locazione:**

L'unità immobiliare mapp. 233 sub 4 attualmente risulta occupata da un'attività commerciale ed è stata concessa in locazione con contratto stipulato in data 27/02/2019 (ANTECEDENTE L'ATTO DI PIGNORAMENTO), registrato presso l'Ufficio territoriale di Pordenone in data 08/03/2019 al n. 1937 serie 3T e codice identificativo TIK19T001937000NE, con durata dal 01/03/2019 al 28/02/2025, rinnovabili, importo del canone di locazione annuale stabilito in € 12.000,00 (pari ad € 1.000,00 mensili) per i primi ventiquattro mesi, in € 15.600,00 (pari ad € 1.300,00 mensili) dal venticinquesimo mese per ulteriori ventiquattro mesi, in € 18.000,00 (pari ad € 1.500,00 mensili) dal quarantottesimo mese in poi.

**Tenuto conto della dimensione della superficie locata, dello stato dell'immobile, delle caratteristiche costruttive, dell'attuale situazione economica, si ritiene che il canone concordato sia da ritenersi congruo.**

L'unità immobiliare mapp. 233 sub 5 è occupata da materiale vario e risulta essere stata oggetto di contratto di locazione temporanea con contratto stipulato in data 15/04/2021 (SUCCESSIVO L'ATTO DI PIGNORAMENTO), registrato presso l'Ufficio territoriale di Pordenone in data 21/04/2021 al n. 3049 serie 3T e codice identificativo

TIK21T003049000VD, con durata dal 01/05/2021 al 30/04/2022, importo del canone di locazione annuale stabilito in € 6.000,00.

Tutte le restanti porzioni dell'immobile risultano occupate da materiale vario, ma dalle ricerche eseguite non sono stati rinvenuti contratti di locazione in essere.

Le spese di smaltimento di eventuale materiale che non dovesse essere rimosso a seguito dell'assegnazione dell'unità, se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

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



**2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA****Autorizzazioni Edilizie rilasciate :**

Come relazionato nei paragrafi precedenti, il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituito da un capannone la cui edificazione della porzione originaria sul lato est risale ai primi anni 1960 (con destinazione artigianale), successivamente l'immobile è stato ampliato e nel finire degli anni 1980 è stato ristrutturato ed oggetto di cambio d'uso ad autosalone con officina.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CHIARANO, per l'edificazione del fabbricato e successive variazioni risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- **Denuncia di Opere Edili** presentata in data 01/02/1961 con prot. n. 399;
- **Concessione Edilizia n. 1555 rilasciata in data 14/03/1988**, per l'esecuzione dei lavori di riutilizzo (ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso) di capannone ex opificio;
- **Concessione Edilizia n. 1663 rilasciata in data 12/12/1988**, per l'esecuzione dei lavori di variante interna alla ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di capannone;
- **Permesso di Agibilità rilasciato in data 20/01/1989** per la ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso (da attività produttiva ad autosalone e annessa officina);
- **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. 17/3460** per manutenzione straordinaria opere interne;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 18/3592** per manutenzione straordinaria opere interne / esterne.

Dagli accessi agli atti eseguiti ed anche a seguito di ulteriori ricerche, gli Uffici comunali non hanno reperito il titolo edilizio (se esistente) che ha autorizzato l'ampliamento sul lato ovest e che nella Concessione Edilizia n. 1555 del 14/03/1988 viene dato per esistente.

**Conformità urbanistica :**

Sostanzialmente l'immobile è da intendersi conforme urbanisticamente, nel senso che non vi sono aumenti di volume e superfici rispetto a quanto autorizzato.

Tuttavia si evidenzia che dagli accessi agli atti eseguiti ed anche a seguito di ulteriori ricerche, gli Uffici comunali non hanno reperito il titolo edilizio (se esistente) che ha autorizzato l'ampliamento sul lato ovest e che nella Concessione Edilizia n. 1555 del 14/03/1988 viene dato per esistente.

Vi sono inoltre delle lievi difformità planimetriche interne, sanabili, mediante S.C.I.A. con procedimento ordinario, previo versamento delle relative sanzioni.

**Costi di regolarizzazione urbanistica**

I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si ritiene che possano essere forfettariamente quantificati in € 3.500,00.

**2.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

**Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla PARTE ESECUTATA N. 1 le unità in oggetto sono pervenute per l'intera piena proprietà 1/1 in forza del seguente passaggio traslativo:

- **Atto di Fusione di società per incorporazione in data 02/03/2020, rep. n. 67779/21947, a rogito notaio dott. Ferretto Lorenzo di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 17/03/2020 ai numeri R.G. 9665 / R.P. 6626.**

Per quanto riguarda i titoli di provenienza e la cronistoria dei trasferimenti di proprietà intervenuti nel ventennio, si rimanda integralmente al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari allegato al fascicolo dell'esecuzione.

**Accessi e servitù:**

Come risulta anche dall'analisi del Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, allegato al fascicolo dell'esecuzione, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si possono desumere dallo stato dei luoghi, dagli atti di provenienza dell'immobile, dalle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In particolare:

- servitù di distanza costituita con atto a rogito notaio Innocenti Giacomo di Oderzo in data 06/11/2009 rep. 408903/18336, trascritto a Treviso il 20/11/2009 ai numeri 43244/26216 a carico del mapp. 233 foglio 3 di Chiarano;
- tutte le servitù nascenti dalla situazione di fatto anche ultraventennali e/o poste in essere dalla legge.

**2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**
**Critério adottato per la stima dell'immobile**


---

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

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

**Consistenza dell'unità immobiliare**


---

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

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

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

UNITA' COMMERCIALE (mapp. 233 sub 4)	circa mq 390
Tettoia unità commerciale (mapp. 233 sub 4)	circa mq 75
UFFICI (mapp. 233 sub 3)	circa mq 30
MAGAZZINO (mapp. 233 sub 5)	circa mq 45

PORZIONE COMMERCIALE IN SCADENTE STATO (porzione mapp. 233 sub 6)	circa mq 500
--	--------------

PORZIONE ARTIGIANALE IN SCADENTE STATO (ex officina – porzione mapp. 233 sub 6)	circa mq 260
--	--------------

Scoperto pertinenziale (mq catastali)	circa mq 1.528
---------------------------------------	----------------

#### *Calcolo della Superficie Commerciale*

**Ai fini della valutazione, avendo l'immobile due destinazioni (commerciale ed artigianale) si conteggeranno le relative superfici distintamente per destinazioni d'uso assentite.**

**Inoltre la porzione commerciale, come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica, in parte è fruibile (in quanto locata) e parte è ancora da riattare.**

**Pertanto si opererà un ulteriore distinzione di superfici, al fine di applicare poi distinti valori unitari.**

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

<b>PORZIONE COMMERCIALE UTILIZZATA:</b>	
UNITA' COMMERCIALE (mapp. 233 sub 4)	circa mq 390 x 1,00 = circa mq 390
Tettoia unità commerciale (mapp. 233 sub 4)	circa mq 75 x 0,25 = circa mq 19
UFFICI (mapp. 233 sub 3)	circa mq 30 x 1,00 = circa mq 30
MAGAZZINO (mapp. 233 sub 5)	circa mq 45 x 1,00 = circa mq 45
<b>Sommano totali</b>	<b>circa mq 484</b>

<b>PORZIONE COMMERCIALE IN SCADENTE STATO</b>	<b>circa mq 500</b>
---	---------------------

<b>(porzione mapp. 233 sub 6)</b>	
<b>PORZIONE ARTIGIANALE IN SCADENTE STATO (ex officina – porzione mapp. 233 sub 6)</b>	<b>circa mq 260</b>
<b>Scoperto pertinenziale (mq catastali)</b>	<b>circa mq 1.528</b>

### **Stima dell'unità immobiliare**

---

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

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

Anno 2021 – Semestre 2

**Comune di CHIARANO (TV)**

**Fascia/zona: periferica / periferica**

#### **Destinazione: commerciale**

Tipologia: magazzini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 215

Valore di mercato MAX: €/mq 250

Tipologia: negozi

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 840

Valore di mercato MAX: €/mq 1.050

#### **Destinazione: produttiva**

Tipologia: capannoni tipici

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 205

Valore di mercato MAX: €/mq 240

Tipologia: laboratori

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 270

Valore di mercato MAX: €/mq 310

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

negozi

valore minimo Euro 676; valore medio Euro 776; valore massimo Euro 876

capannoni tipici

valore minimo Euro 125; valore medio Euro 168; valore massimo Euro 212

magazzini

valore minimo Euro 141; valore medio Euro 174; valore massimo Euro 207

#### *Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione: centro abitato Fossalta Maggiore, frazione di Chiarano (TV)
- Destinazione: capannone commerciale / artigianale
- Vetustà: ristrutturato fine anni 1980
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre porzione est, scadente porzione ovest
- Superficie :

<b>PORZIONE COMMERCIALE UTILIZZATA:</b>	
UNITA' COMMERCIALE (mapp. 233 sub 4)	circa mq 390 x 1,00 = circa mq 390
Tettoia unità commerciale (mapp. 233 sub 4)	circa mq 75 x 0,25 = circa mq 19
UFFICI (mapp. 233 sub 3)	circa mq 30 x 1,00 = circa mq 30
MAGAZZINO (mapp. 233 sub 5)	circa mq 45 x 1,00 = circa mq 45
<b>Sommano totali</b>	<b>circa mq 484</b>

<b>PORZIONE COMMERCIALE IN SCADENTE STATO (porzione mapp. 233 sub 6)</b>	<b>circa mq 500</b>
--	---------------------

<b>PORZIONE ARTIGIANALE IN SCADENTE STATO (ex officina – porzione mapp. 233 sub 6)</b>	<b>circa mq 260</b>
--	---------------------

<b>Scoperto pertinenziale (mq catastali)</b>	<b>circa mq 1.528</b>
--	-----------------------

Eseguite quindi le analisi comparative sugli immobili proposti attualmente in vendita, aventi caratteristiche simili, nonché sugli immobili aventi caratteristiche similari ed oggetto di recenti atti di compravendita, nonché vista l'attuale perdurante situazione di **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di fabbricati uso commerciale / artigianale ancora invenduti, tenuto conto inoltre della superficie dell'immobile, che per le caratteristiche costruttive, tipologiche ed impiantistiche, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a:**

<b>per la porzione commerciale utilizzata .....</b>	<b>€/mq 600,00</b>
<b>per la porzione commerciale in scadente stato .....</b>	<b>€/mq 500,00</b>
<b>per la porzione artigianale in scadente stato .....</b>	<b>€/mq 300,00</b>
<b>per l'area scoperta pertinenziale .....</b>	<b>€/mq 20,00</b>

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

<b>per la porzione commerciale utilizzata mq 484 x €/mq 600,00 = .....</b>	<b>€ 290.400,00</b>
<b>per la porzione commerciale in scadente stato mq 500 x €/mq 500,00 = .....</b>	<b>€ 250.000,00</b>
<b>per la porzione artigianale in scadente stato mq 260 x €/mq 300,00 = .....</b>	<b>€ 78.000,00</b>
<b>per l'area scoperta pertinenziale mq 1.528 x €/mq 20,00 = .....</b>	<b>€ <u>30.560,00</u></b>
	<b>€ 648.960,00</b>

#### *Adeguamenti e correzioni*

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

- vi sono alcune infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura;
- vi sono lievi difformità edilizie da sanare;
- l'immobile attualmente risulta in parte locato;
- l'immobile non è edificato secondo le attuali normative sismiche.

Per tutte le suddette penalità si ritiene equo apportare una detrazione forfettaria del 20% circa (venti per cento) del valore.

Il valore proposto di vendita si può quantificare

in complessivi, a corpo e non a misura (arrotondati) ..... € 520.000,00

Trattandosi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, si propone per la vendita un ulteriore abbattimento del 10 % (dieci per cento) del valore come sopra determinato.

Pertanto il valore proposto di vendita si può quantificare

in complessivi, a corpo e non a misura (arrotondati) ..... € 468.000,00

<p><b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 468.000,00</b></p>
---

(dicasi Euro quattrocentosessantottomila/00)

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

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

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

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

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
**trascritto in data 27/11/2020 ai nn. 39591 / 27098**

**derivante da:**

Verbale di Pignoramento Immobili in data 28/09/2020, repertorio n. 4743, emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

**a favore di:**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

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

**contro:**

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

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

**immobili:**

*Unità negoziale n. 1 - [...OMISSIS...]*

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

Imm. n. 1 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 3 – **mapp. 233 sub 3**

Imm. n. 2 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 3 – **mapp. 233 sub 4**

Imm. n. 3 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 3 – **mapp. 233 sub 5**

Imm. n. 4 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 3 – **mapp. 233 sub 6**

Imm. n. 5 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 3 – **mapp. 233 sub 1**

*Unità negoziale n. 3-4-5 - [...OMISSIS...]*

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

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**  
**iscritta in data 19/03/2012 ai nn. 8633 / 1157**

**derivante da:**

Concessione a garanzia di finanziamento in forza di Atto Notarile pubblico in data 16/03/2012, rep. n. 412549/20486, a rogito notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV)

**dati:**

capitale € 2.437.500,00; tasso interesse annuo 6,498%; spese € 2.437.500,00;  
 totale € 4.875.000,00; durata 7 anni.

**a favore di:**

**BANCA ANTONVENETA S.P.A.** (*creditore ipotecario*)

con sede in Padova (PD), c.f. 04300140284

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

**contro:**

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

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

**immobili:**

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

Imm. n. 1-2-3-4-5 – [...OMISSIS...]

Imm. n. 6 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 3 – **mapp. 233 sub 2**

Imm. n. 7 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 3 – **mapp. 233 sub 1**

Imm. da n. 8 a n. 26 – [...OMISSIS...]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti:

- Annotamento n. 10821/1362 del 05/04/2012 di erogazione a saldo in forza di atto notarile pubblico del 30/03/2012 n. rep. 412617/20538 notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV);
- Annotamento n. 41375/5834 del 30/11/2017 di modifica condizioni con proroga di durata in forza di atto notarile pubblico del 24/11/2017 n. rep. 418151/23950 notaio Innocenti Giacomo di Treviso.

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**  
**iscritta in data 19/03/2012 ai nn. 8633 / 1158**

**derivante da:**

Concessione a garanzia di finanziamento in forza di Atto Notarile pubblico in data 16/03/2012, rep. n. 412550/20487, a rogito notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV)

**dati:**

capitale € 2.437.500,00; tasso interesse annuo 5,48%; spese € 2.437.500,00;  
 totale € 4.875.000,00; durata 7 anni.

**a favore di:**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** (*creditore ipotecario*)

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

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

**contro:**

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

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

**immobili:**

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

Imm. n. 1-2-3-4-5 – [...OMISSIS...]

Imm. n. 6 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 3 – **mapp. 233 sub 2**

Imm. n. 7 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 3 – **mapp. 233 sub 1**

Imm. da n. 8 a n. 26 – [...OMISSIS...]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti:

- Annotamento n. 10822/1363 del 05/04/2012 di erogazione a saldo in forza di atto notarile pubblico del 30/03/2012 n. rep. 412618/20539 notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV);
- Annotamento n. 2301/291 del 29/01/2015 di atto aggiuntivo e modificativo a contratto di finanziamento in forza di atto notarile pubblico del 27/01/2015 n. rep. 415344/22078 notaio Innocenti Giacomo di Treviso.

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**  
**iscritta in data 10/01/2019 ai nn. 876 / 117**

**derivante da:**

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario emesso in data 10/12/2018 n. rep. 1775 dal Tribunale di Udine (UD)

**dati:**

capitale € 256.300,49; totale € 500.000,00.

**a favore di:**

**HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.**

con sede in Udine (UD), c.f. 01452770306

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

**contro:**

soggetto n. 1: **DANTE CAUSA ESECUTATO N. 1**

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

**immobili:**

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

Imm. n. 1 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 3 – **mapp. 233 sub 1**

Imm. n. 2 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 3 – **mapp. 233 sub 2**

Imm. da n. 3 a n. 9 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 10 – [...OMISSIS...]

Imm. da n. 11 a n. 13 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. da n. 14 a n. 28 – [...OMISSIS...]

Imm. da n. 29 a n. 31 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. da n. 32 a n. 33 – [...OMISSIS...]

Imm. da n. 34 a n. 37 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. da n. 38 a n. 42 – [...OMISSIS...]

Imm. da n. 43 a n. 44 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. da n. 45 a n. 46 – [...OMISSIS...]

Imm. da n. 47 a n. 49 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. da n. 50 a n. 51 – [...OMISSIS...]

Imm. da n. 52 a n. 61 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 62 – [...OMISSIS...]

**2.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA****Viste generali degli esterni**

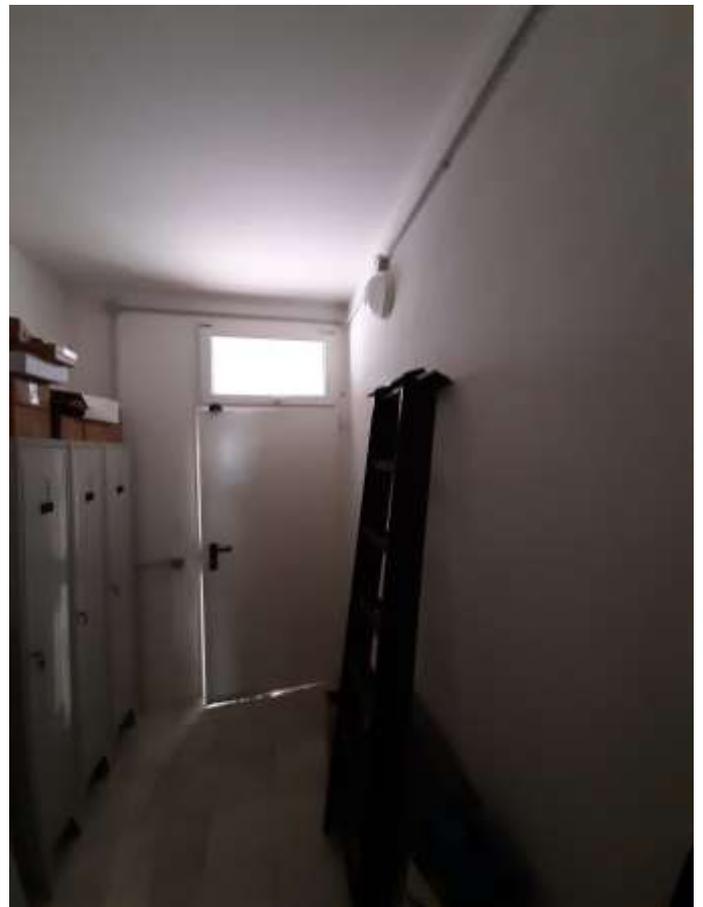




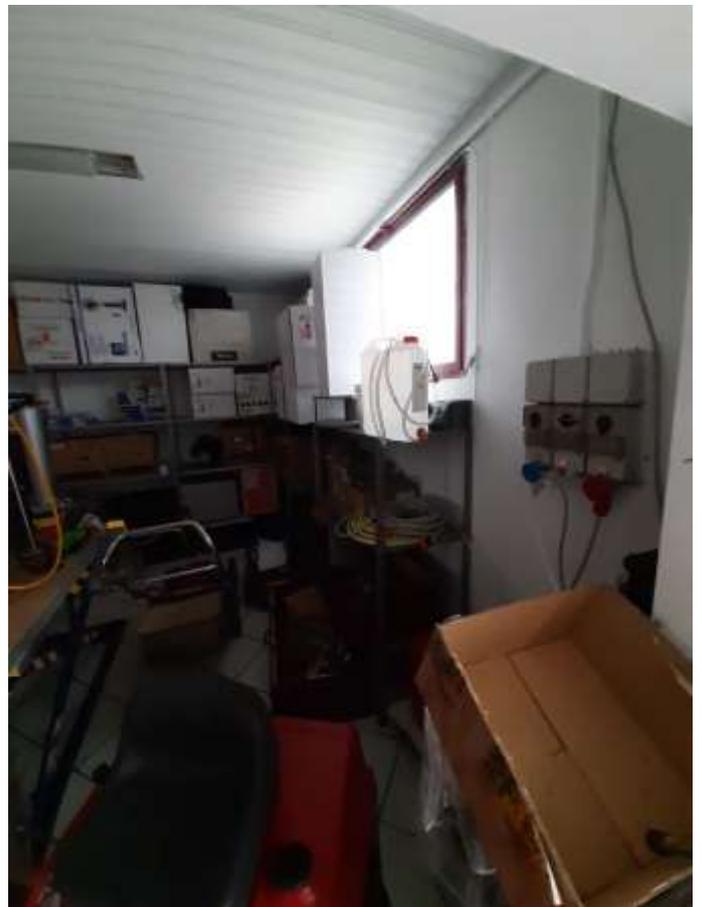
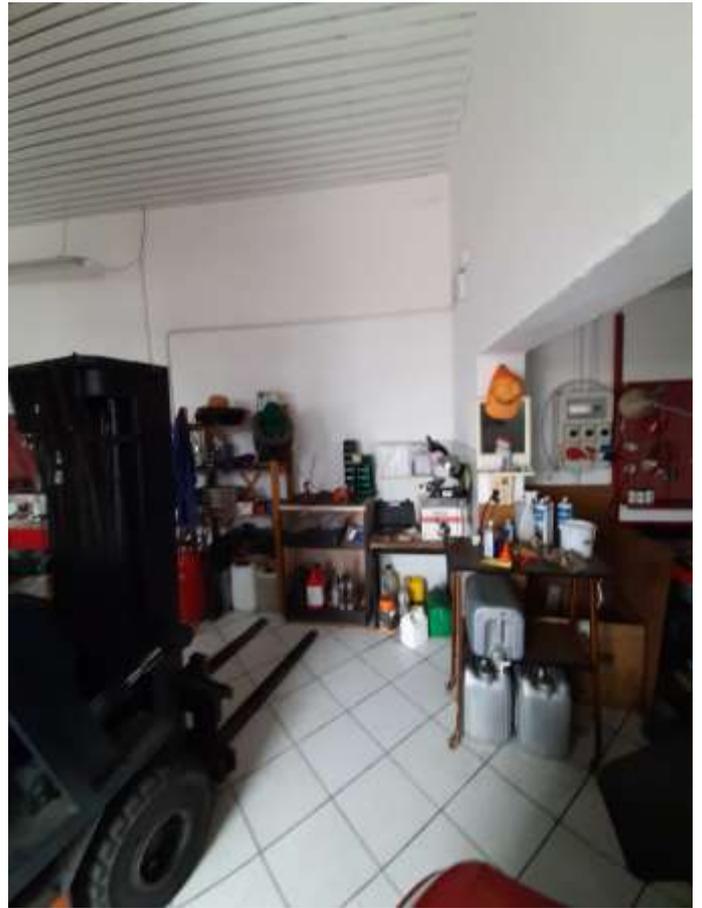






**Unità commerciale mapp. 233 sub 4**

**Magazzino mapp. 233 sub 5**



**Unità in corso di definizione mapp. 233 sub 6**

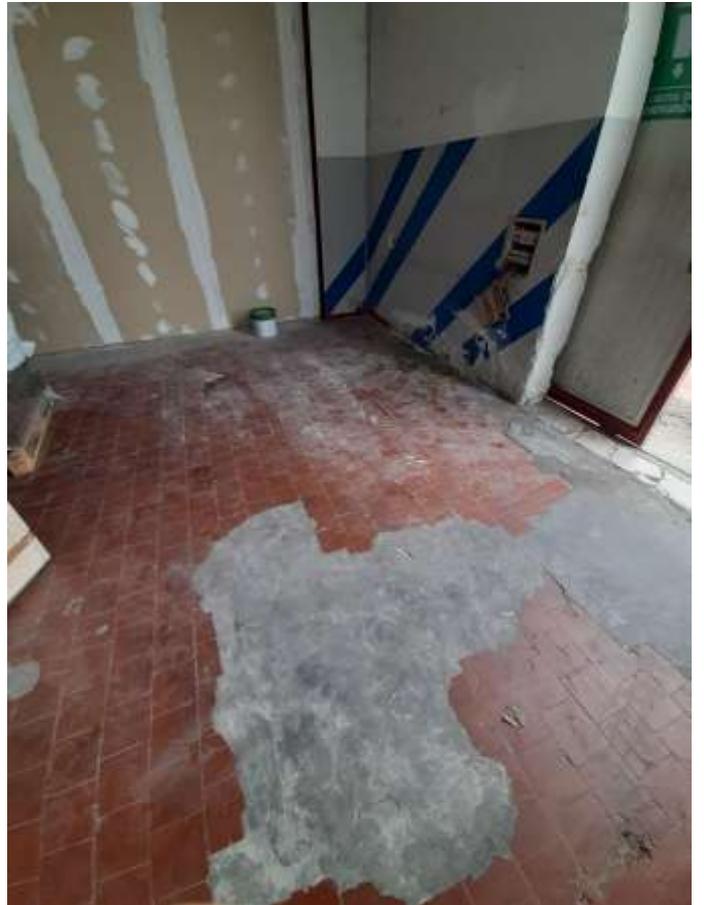












## **LOTTO N. 3 :**

### **CAPANNONE INDUSTRIALE**

**Motta di Livenza (TV) – via Marche n. 13**



### **3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

Il capannone e relativo scoperto pertinenziale oggetto del LOTTO n. 3 della presente esecuzione, facenti parte di un lotto di circa mq 3.700 catastali, ubicato in via Marche n. 15 nel Comune di Motta di Livenza (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

**Comune di MOTTA DI LIVENZA (TV), C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 16, mappale 461 sub 5 cat. D/1 R.C. € 9.030,22 via Marche n. 15 p. T-1**

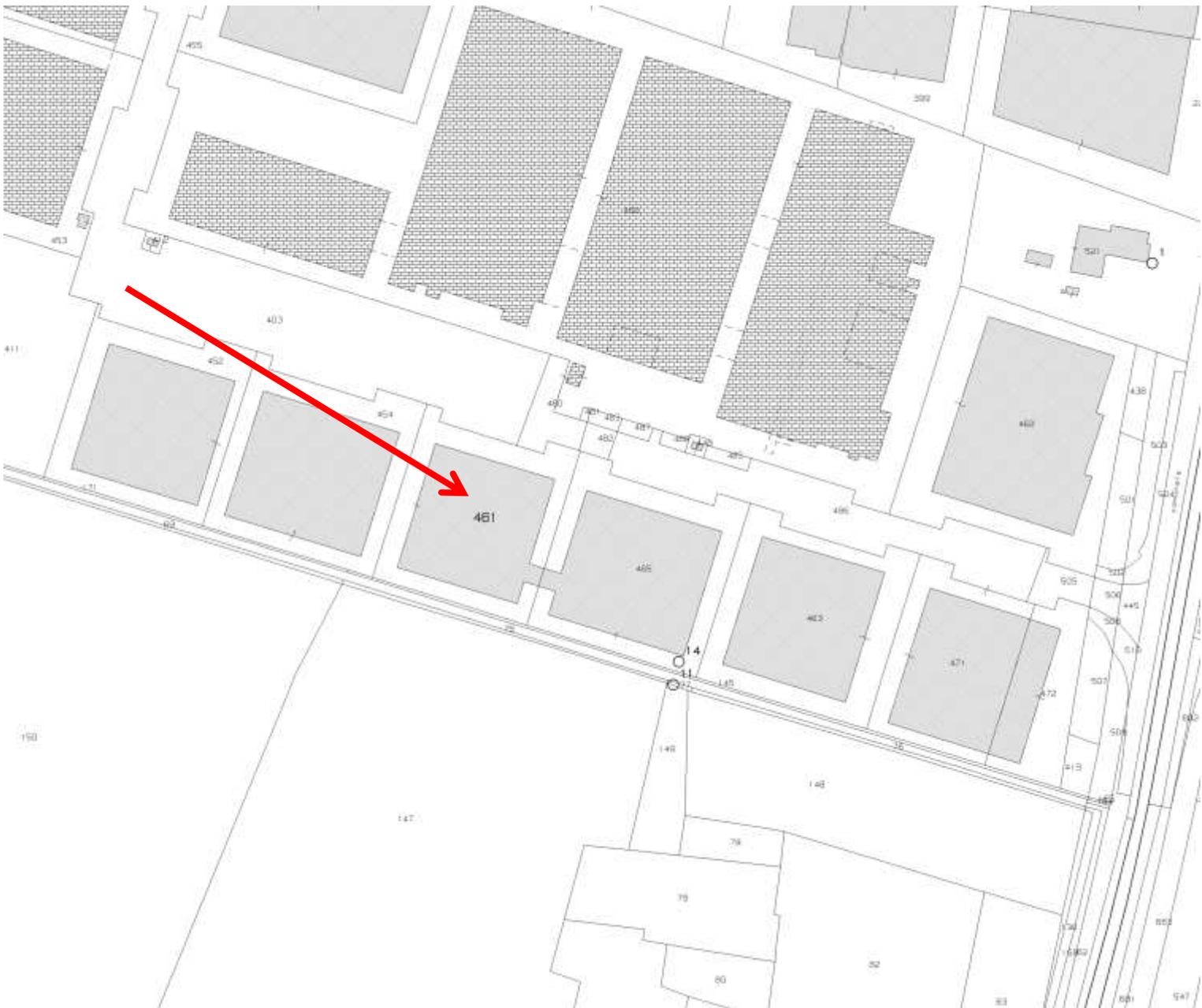
*il tutto corrispondente al mapp. 461 (fg. 16 Motta di Livenza) ente urbano di mq 3.751*

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

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

Il compendio immobiliare come sopra catastalmente identificato confina unitamente in senso orario, a nord con mapp. 403-480-482 (di fatto sedime della strada di lottizzazione), ad est con scoperto e parzialmente contiguo all'ente urbano mapp. 465, a sud con mapp. 145, ad ovest con scoperto dell'ente urbano mapp. 454, tutti foglio 16 del Comune di Motta di Livenza.

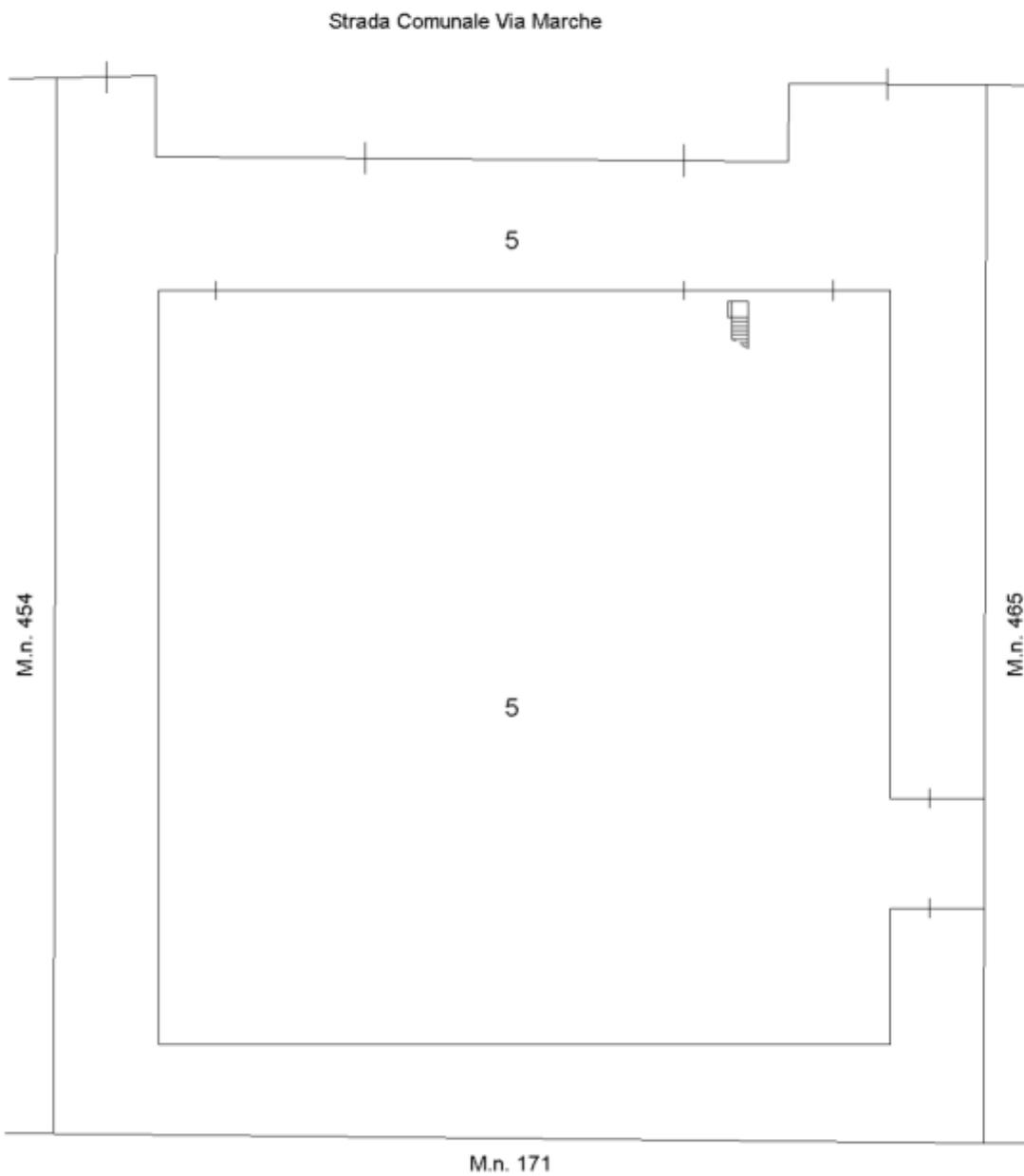
**Fig. 3.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di MOTTA DI LIVENZA, fg 16, mapp. 461**  
con freccia rossa è indicato il fabbricato LOTTO N. 3 oggetto di esecuzione



**Fig. 3.1 bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :  
Comune di MOTTA DI LIVENZA, sez. A fg 16, mapp. 461**



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



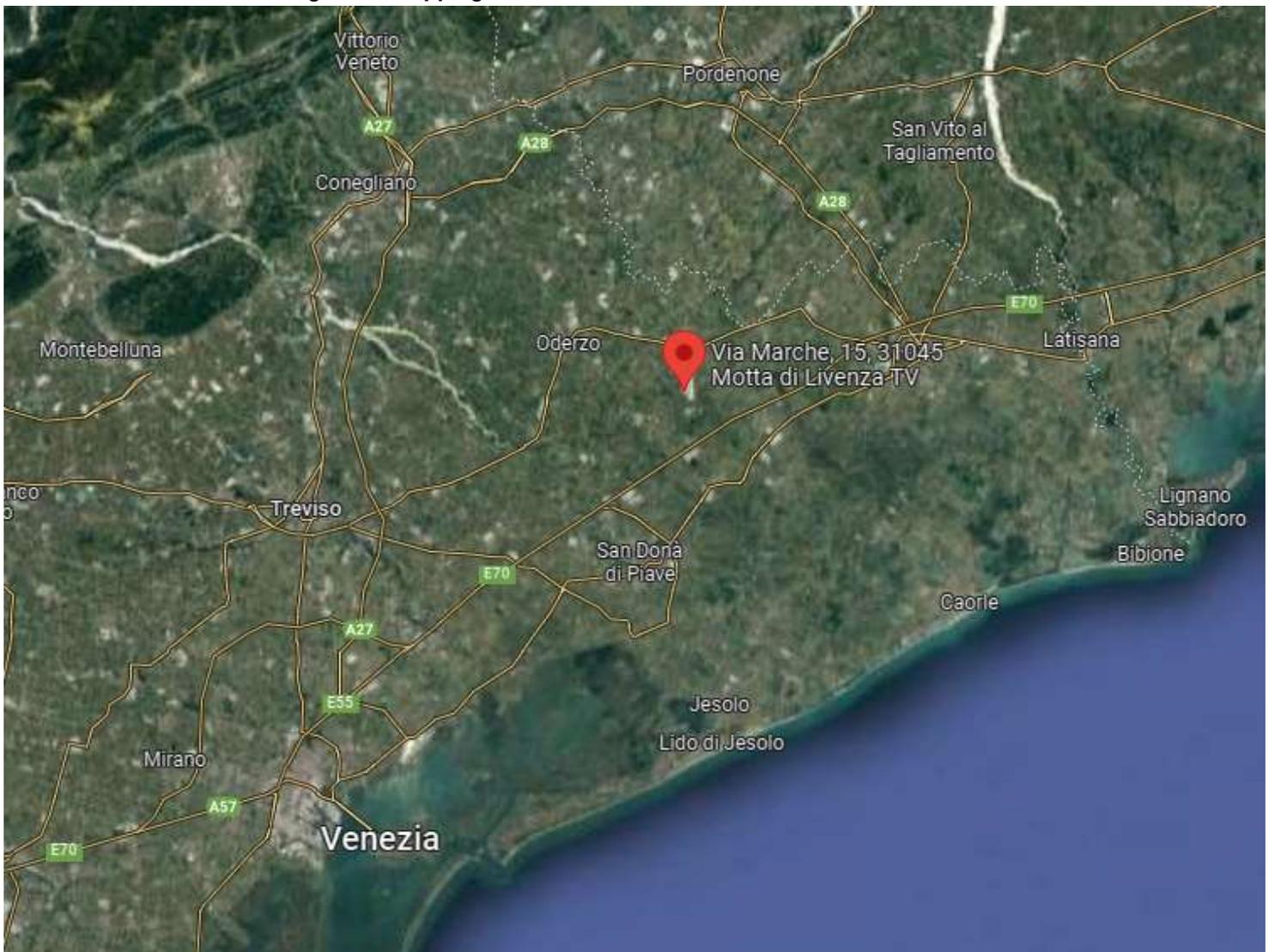
### **3.2) UBICAZIONE:**

#### **Motta di Livenza (TV) – via Marche n. 13**

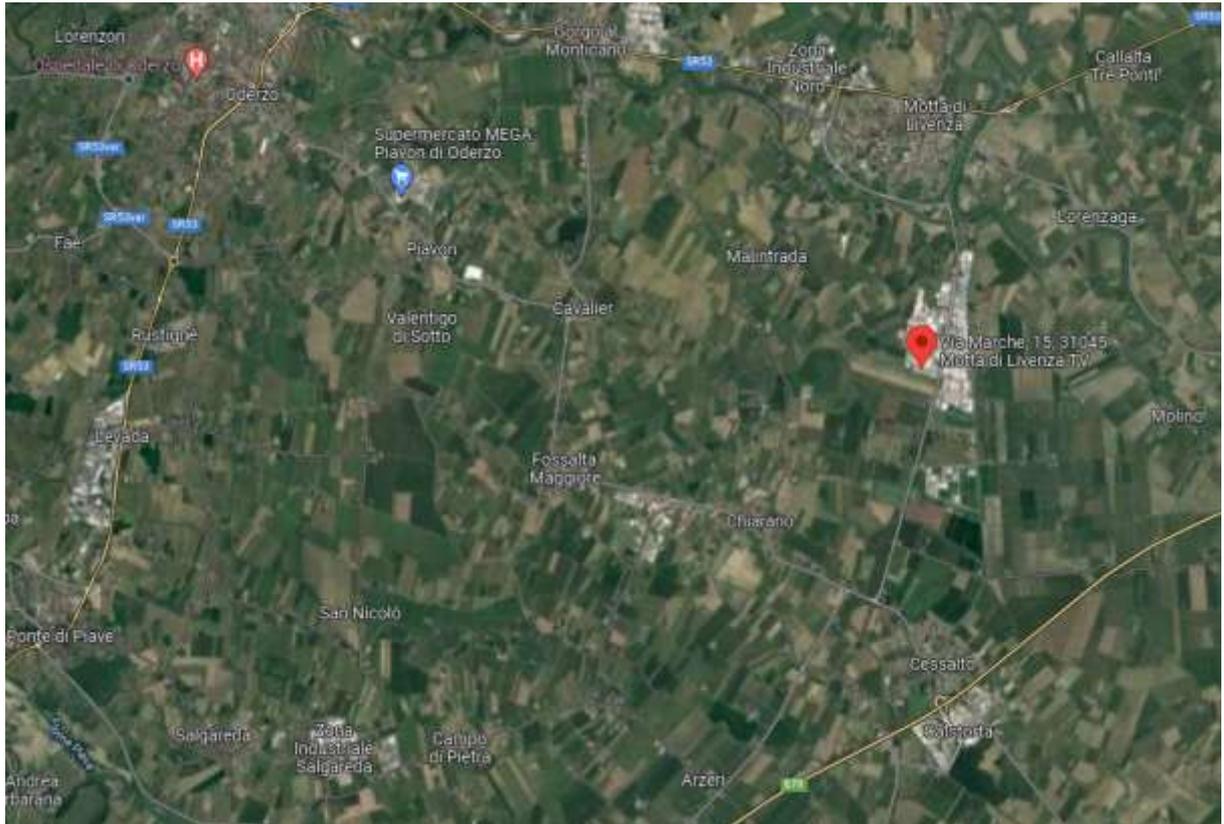
Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato nella zona industriale a sud del centro abitato del Comune di Motta di Livenza (TV), in zona urbanizzata e comoda ai servizi. L'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto è servita da comoda viabilità pubblica e dista tra i cinque ed i dieci chilometri dallo svincolo autostradale dell'A4.

L'immobile dista una dozzina di chilometri da Oderzo (ad ovest), tra i quindici ed i venti chilometri da San Donà di Piave (a sud) e oltre quaranta chilometri da Treviso (a sud-ovest).

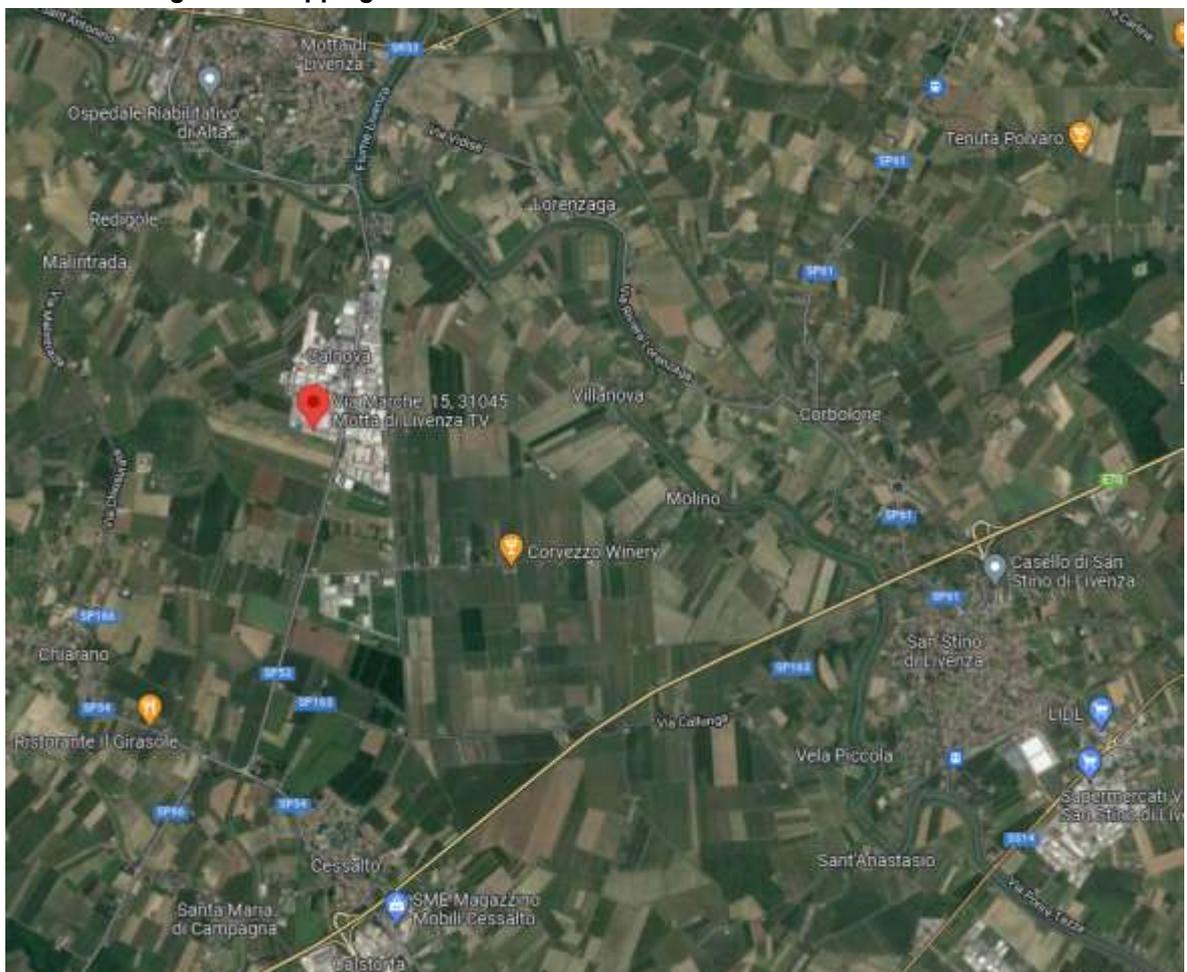
**Fig. 3.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



**Fig. 3.3 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



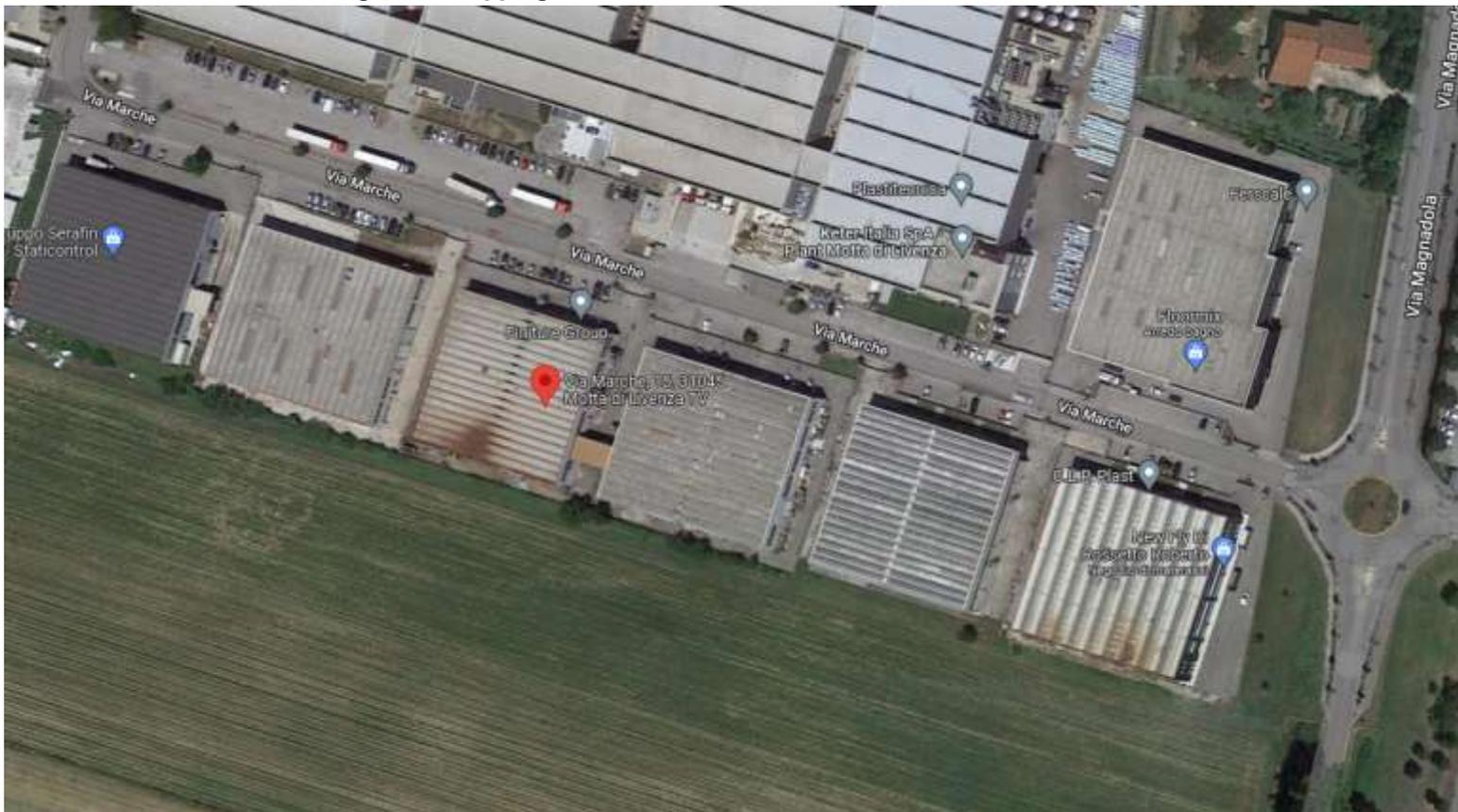
**Fig. 3.4 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



**Fig. 3.5 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



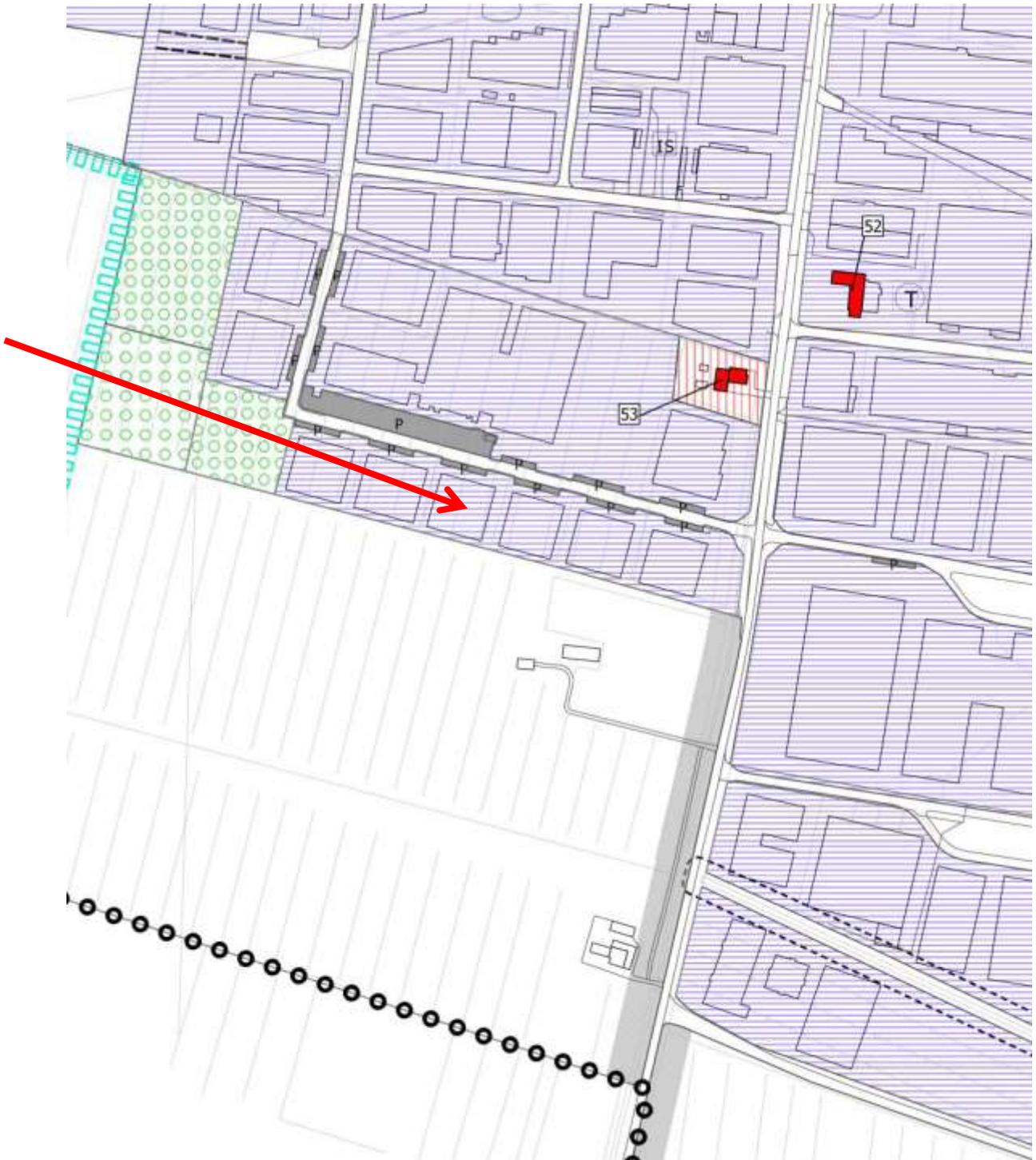
**Fig. 3.6 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



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

Nel vigente strumento urbanistico (Piano degli Interventi) del Comune di MOTTA DI LIVENZA, l'area coperta e scoperta del compendio immobiliare oggetto di esecuzione ricade in: **ZTO D – Zone per insediamenti produttivi**

**Fig. 3.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di MOTTA DI LIVENZA**  
con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato oggetto di esecuzione



### 3.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di MOTTA DI LIVENZA è inserito in **Zona 3**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di MOTTA DI LIVENZA è confermato in Zona 3.

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

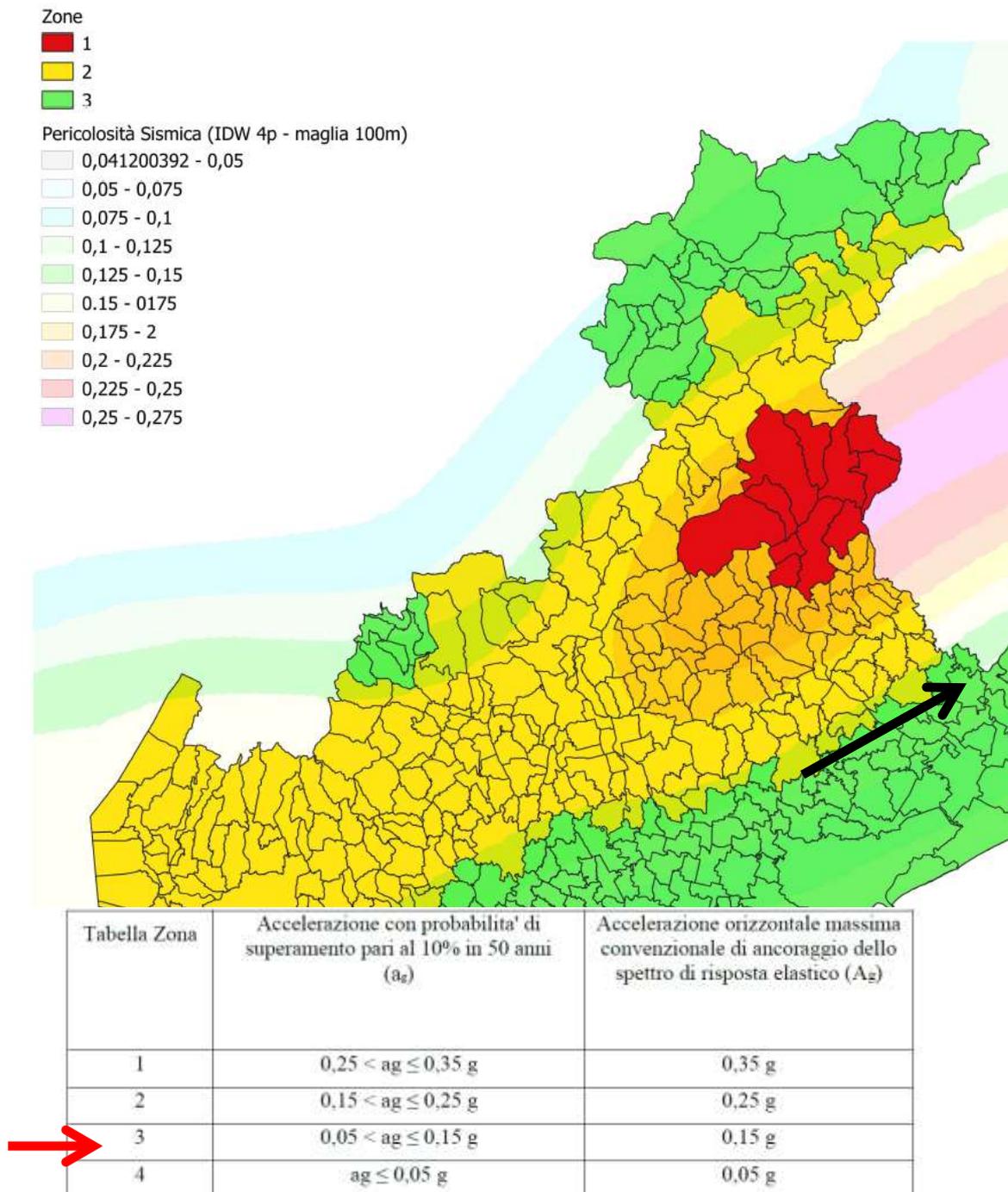
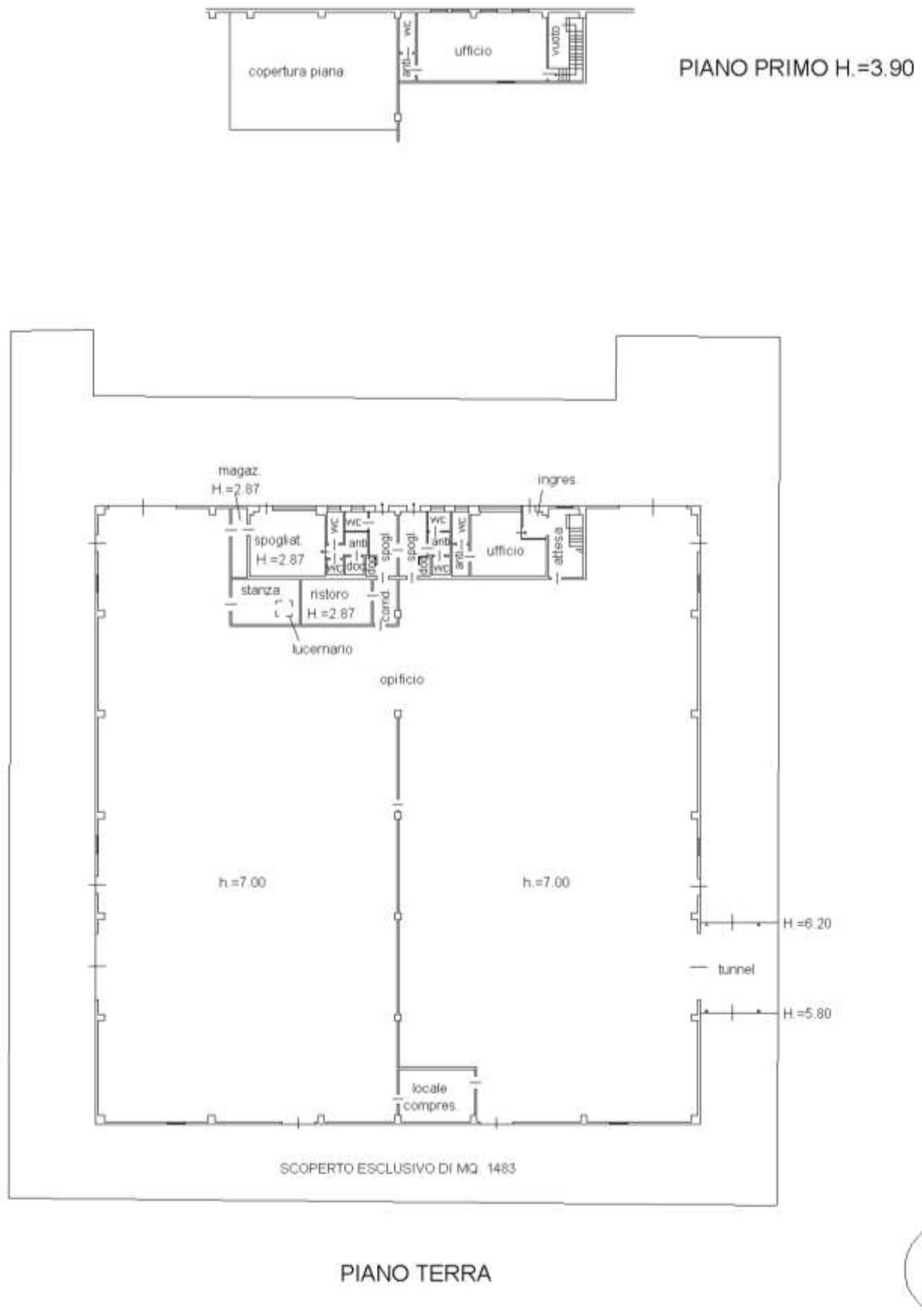


Fig. 3.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fig. 16 di Motta di Livenza, mappale 461 sub 5



### **3.5) CONFORMITA' CATASTALE:**

#### Conformità intestazione catastale:

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

#### Conformità mappa catastale:

Si evidenzia che non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti catastali della proprietà.

#### Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'opificio, identificato con il **mappale 461 sub 5** (sez. A fg. 16 di Motta di Livenza), depositata in banca dati in data 30/11/2017, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

### **3.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 3**

Il lotto n. 3 della presente esecuzione immobiliare è costituito da un capannone industriale ad uso opificio, la cui realizzazione risale ai primi anni duemila e la cui superficie coperta è di circa 2.200 mq.

Il fabbricato fa parte della lottizzazione industriale a sud del centro abitato del Comune di Motta di Livenza (TV), in zona urbanizzata e comoda ai servizi, servito da comoda viabilità pubblica e dista tra i cinque ed i dieci chilometri dallo svincolo autostradale dell'A4.

Sui lati est, sud ed ovest il capannone dista dai confini circa 6 – 6,50 metri, mentre sul lato nord dista tra gli 8 metri (in corrispondenza dei parcheggi esterni alla proprietà) ed i 13 metri (in corrispondenza dei cancelli).

Sul lato est del capannone è stato realizzato un tunnel di protezione per carico scarico che si collega con l'adiacente capannone di altra ditta e non oggetto di esecuzione (mapp. 465), in quanto attualmente i due capannoni (mapp. 461 oggetto di esecuzione e mapp. 465 di altra ditta) sono locati alla medesima attività di pulitura e lucidatura metalli.

La porzione di tunnel, che ricade sul mapp. 461, è un tutt'uno con la porzione ricadente sull'adiacente mapp. 465 con il quale ha un'unica struttura metallica leggera contraventata, formata da pilastri e travi di copertura in acciaio e tamponamenti verticali inclinati in pannelli metallici.

Internamente l'opificio è suddiviso in mezzeria in senso nord – sud in due distinte porzioni, collegate tra loro dal varco presente nella parete di separazione.

Sul lato nord del capannone, internamente alla sagoma, vi è un corpo su due piani adibito a locali uso ufficio ed accessori (spogliatoi, servizi igienici, ristoro, ecc.) al piano terra ed un locale uso ufficio con anti e wc al piano primo, accessibile per il tramite di una rampa di scale interna.

Si precisa che:

- tutte le attrezzature, macchinari, materiale vario, impianti non fissi, ecc., visibili nella documentazione fotografica, sono esclusi dal pignoramento immobiliare e pertanto non saranno oggetto di vendita all'asta unitamente al fabbricato;
- per l'insediamento di qualsiasi attività all'interno del capannone dovranno essere valutati preventivamente i requisiti di conformità alle attuali normative in materia sulla base della specifica attività da insediarsi (esempio: Certificato di Prevenzione Incendi, Valutazione dei requisiti acustici passivi, sistemi e tipologia di smaltimento dei reflui, ecc.).

Lo scoperto pertinenziale ha una superficie di circa 1.483 mq catastali ed è adibito per la maggior quota a spazio di manovra e parcheggio.

L'area esterna risulta per la maggior parte recintata, ad eccezione del lato est che attualmente è libera da delimitazioni in quanto l'attuale locatario dell'immobile oggetto di esecuzione mapp. 461 è locatario anche dell'adiacente capannone di altra ditta mapp. 465 (non oggetto di pignoramento).

L'immobile è dotato di accesso diretto da nord dalla strada della lottizzazione industriale via Marche, ove sono posti i cancelli pedonali ed i due accessi carrai ad apertura automatica.

### **Finiture esterne:**

Trattasi di struttura prefabbricata in c.a.p. con tamponamenti perimetrali in pannelli in cls prefabbricati.

I serramenti esterni sono per la maggior quota con profilo metallico, come pure porte e portoni di ingresso (non è garantito che siano del tipo antinfortunistica).

La pavimentazione degli spazi esterni è in calcestruzzo.

Le finiture esterne risalgono principalmente all'epoca di edificazione nei primi anni duemila.

**Finiture interne:**

La pavimentazione interna dell'opificio è in calcestruzzo liscio con finitura tipo industriale, mentre per gli uffici ed i locali accessori (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) le pavimentazioni sono in piastrelle, come pure i rivestimenti dei servizi.

Le pareti interne sono in cls a vista in parte tinteggiate, mentre il soffitto piano dell'opificio è con controsoffittatura piana tipica della struttura prefabbricata di copertura.

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

L'edificazione del capannone risale ai primi anni duemila, con agibilità rilasciata in data 31/07/2001.

L'edificio si eleva su unico piano fuori terra. All'interno della struttura sono stati ricavati sul lato nord locali ad uso uffici e locali accessori (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) al piano terra ed un ulteriore locale ufficio al piano primo, accessibile per il tramite di rampa di scale interna.

Come si evince dal Collaudo Statico, depositato all'Ufficio del Genio Civile di Treviso, con n. 1982 del 28/03/2001, trattasi della costruzione di un capannone in struttura prefabbricata, dimensioni in pianta di mt. 48,00 x 45,82 e altezza in gronda di mt. 7,00, fondazioni con plinti a bicchiere su pali e a trave continua, pilastri in c.a. 50 x 50, architravi tipo AT1, NT75 in c.a.p., copertura con travi ad Y tipo NS-4 in c.a.p.

**L'immobile non ha caratteristiche antisismiche, in quanto edificato in epoca antecedente all'inserimento del Comune di Motta di Livenza nelle zone classificate sismiche ed, in qualsiasi caso, le norme vigenti all'epoca di realizzazione erano meno restrittive di quelle attualmente vigenti.**

**Impianti:**

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

Gli impianti elettrico e idro-sanitario risalgono contestualmente alla costruzione dell'edificio (primi anni duemila) con rilascio delle relative dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte (allegati all'agibilità dell'immobile) sulla scorta delle normative all'epoca vigenti.

Il fabbricato risulta allacciato alla condotta fognaria.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari e/o comunque che possono essere rimovibili e non integrati nella struttura del fabbricato (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

**Stato manutentivo:**

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è MEDIOCRE.

**Acustica:**

L'immobile è stato edificato nei primi anni duemila.

Non stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, che comunque andranno valutati in base all'attività da insediarsi.

**Stato dell'immobile e verifica congruità canone locazione:**

L'unità immobiliare mapp. 461 sub 5 attualmente risulta occupata da un'attività ed è stata concessa in locazione con contratto stipulato in data 03/02/2020 (ANTECEDENTE L'ATTO DI PIGNORAMENTO MA REGISTRATO SUCCESSIVAMENTE), registrato presso l'Ufficio territoriale di Pordenone in data 28/10/2020 al n. 6474 serie 3T e codice identificativo TIK20T00474000LC, con durata dal 01/02/2020 al 31/01/2026, rinnovabili, importo del canone di locazione annuale stabilito in € 20.400,00 (pari ad € 1.700,00 mensili).

**Tenuto conto della dimensione della superficie locata, dello stato dell'immobile, delle caratteristiche costruttive, dell'ubicazione (comoda alla viabilità di livello superiore), dell'attuale situazione economica, si ritiene che :**

- **il canone attualmente praticato sia da ritenersi NON congruo,**
- **il canone dovrebbe per lo meno ammontare ad Euro 3.300 mensili (pari a circa 1,50 Euro al metro quadrato mensile) che tuttavia è inferiore a quelli minimi risultanti dai valori OMI.**

Le spese di smaltimento di eventuale materiale che non dovesse essere rimosso a seguito dell'assegnazione dell'unità, se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

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

#### **AutORIZZAZIONI Edilizie rilasciate :**

Come relazionato nei paragrafi precedenti, il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituito da un capannone industriale la cui edificazione risale ai primi anni duemila.

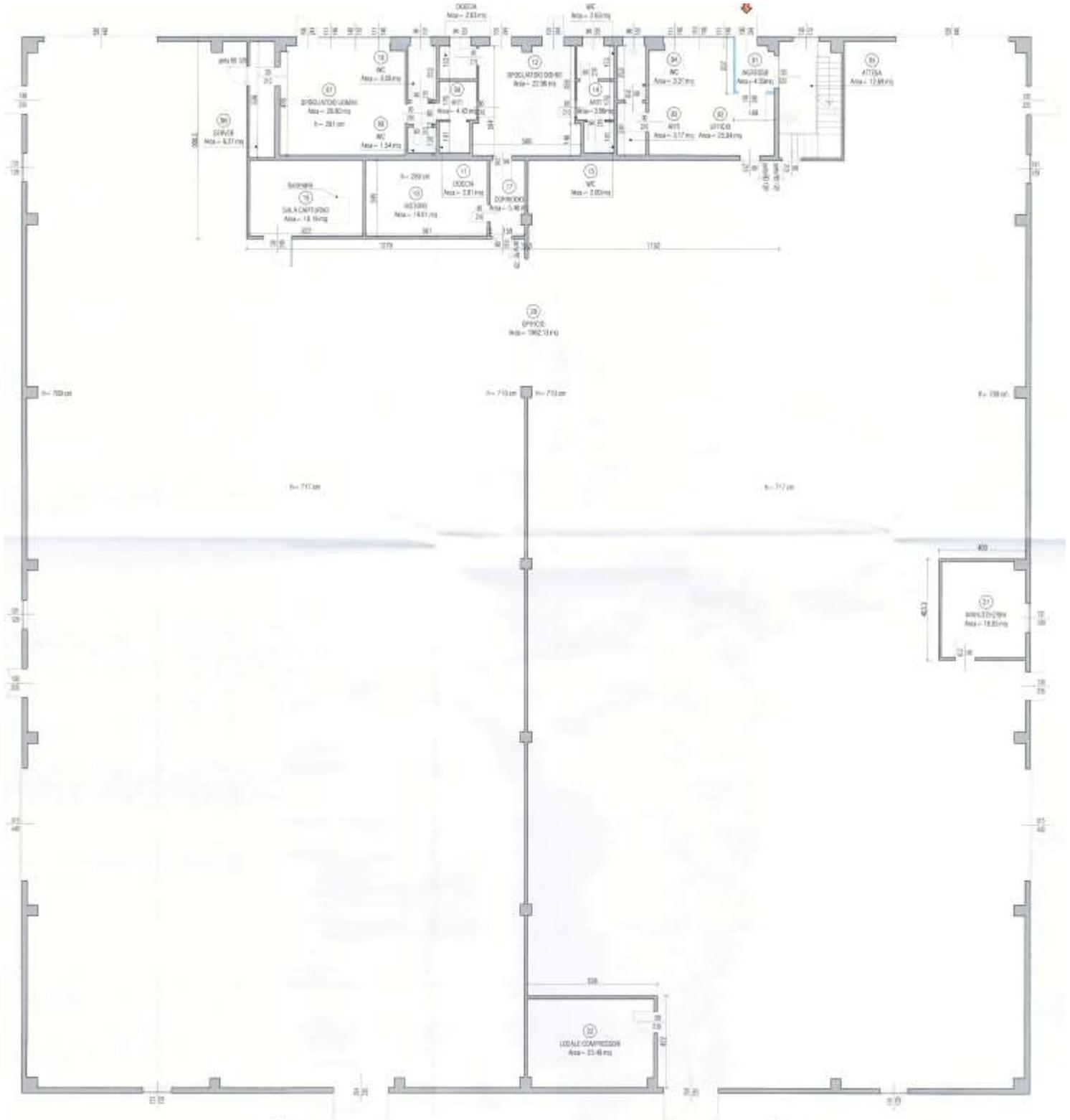
Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MOTTA DI LIVENZA, per l'edificazione del fabbricato e successive variazioni risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 99/096 del 30/05/2000**, pratica n. 99/096, per la costruzione di un edificio ad uso industriale (lotto 4);
- **Concessione Edilizia n. 99/096/2 del 05/07/2001**, pratica n. 99/096/2, per la costruzione di un capannone industriale – variante alla concessione n. 99/096 de 30/05/2000 (Lotto n. 4 - ...);
- **Certificato di Agibilità 99/096/2 rilasciato in data 31/07/2001** per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino-deposito non presidiato (n. 2 unità), distinto catastalmente al Fg. 16 – mapp. 461, in Via Marche 13, 15 (il certificato costituisce anche autorizzazione allo scarico dei reflui di tipo civile nella condotta fognaria);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 19865 del 23/12/2013** per unione di porzioni di fabbricato industriale con modifiche interne e dei prospetti e cambio di destinazione d'uso da magazzino ad opificio;

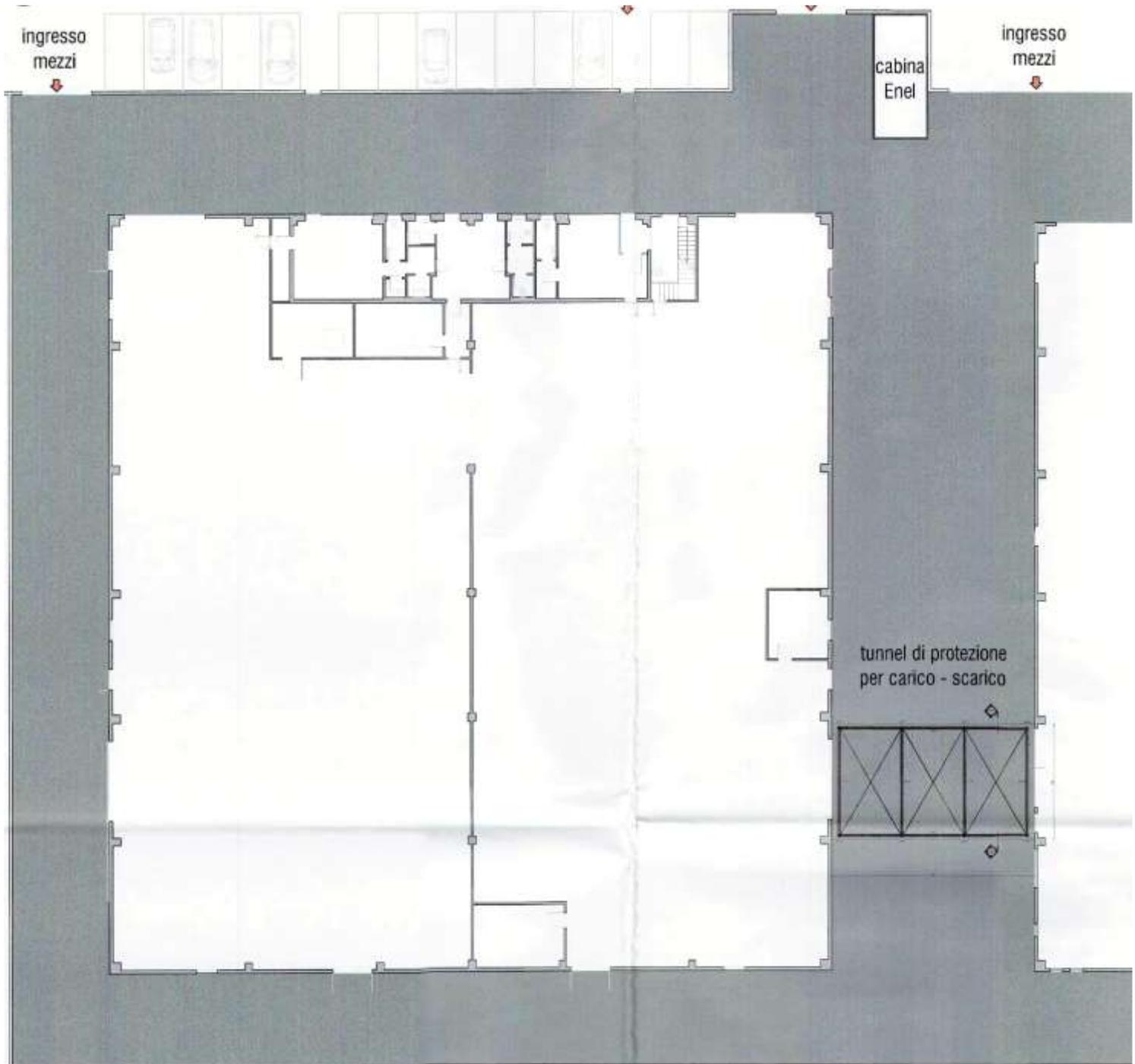
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 19866 del 23/12/2013** per la realizzazione dei lavori di tunnel di protezione per carico scarico tra due fabbricati in zona industriale-artigianale.

**Fig. 3.10 – pianta (fuori scala), stato di progetto**

**Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 19865 del 23/12/2013**



**Fig. 3.11 – pianta (fuori scala), stato di progetto**  
**Denuncia di Inizio Attività prot. n. 19866 del 23/12/2013**



**Conformità urbanistica :**

Sostanzialmente l'immobile è da intendersi conforme urbanisticamente, nel senso che non vi sono aumenti di volume e superfici rispetto a quanto autorizzato.

Lo stato di fatto risulta conforme agli stati di progetto delle ultime due pratiche presentate con S.C.I.A. prot. 19865/2013 e D.I.A. prot. 19866/2013.

Mancano tuttavia:

- certificato di collaudo finale del Direttore dei Lavori delle opere realizzate con la S.C.I.A. prot. 19865/2013;
- certificato di collaudo finale del Direttore dei Lavori delle opere realizzate con la D.I.A. prot. 19866/2013;
- Segnalazione Certificata di Agibilità relativa alla S.C.I.A. e D.I.A. di cui sopra in quanto le stesse hanno comportato modifiche dei parametri igienico sanitari da magazzino ad opificio e variazione dei locali interni.

<b>3.8) <u>PROVENIENZE E SERVITU'</u></b>
---

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

**Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla PARTE ESECUTATA N. 1 le unità in oggetto sono pervenute per l'intera piena proprietà 1/1 in forza del seguente passaggio traslativo:

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Atto di Fusione di società per incorporazione in data 02/03/2020, rep. n. 67779/21947, a rogito notaio dott. Ferretto Lorenzo di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 17/03/2020 ai numeri R.G. 9665 / R.P. 6626.</b></li> </ul> |
|--|

Per quanto riguarda i titoli di provenienza e la cronistoria dei trasferimenti di proprietà intervenuti nel ventennio, si rimanda integralmente al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari allegato al fascicolo dell'esecuzione.

**Accessi e servitù:**

Come risulta anche dall'analisi del Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, allegato al fascicolo dell'esecuzione, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si possono desumere dallo stato dei luoghi, dagli atti di provenienza dell'immobile, dalle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In particolare:

- il lotto di terreno sul quale è stato edificato il capannone di cui trattasi fa parte di una più ampia lottizzazione industriale oggetto Convenzione Edilizia a favore del Comune di Motta di Livenza in forza di atto in data 10/11/1998 n. 66.836 di rep. notaio Pietro Pellizzari, registrata a Montebelluna il 19/11/1998 al n. 2454/1V e trascritta a Treviso il 24/12/1998 ai numeri 39820/27193 (rettifica trascritta il 03/05/1999 ai numeri 14706/9635) e successiva variante di cui all'atto a rogito notaio Pietro Pellizzari in data 09/09/1999 n. 68.801 di rep., registrato a Montebelluna in data 24/09/1999 al n. 2309/1V e trascritta a Treviso il 30/09/1999 ai numeri 34113/21972;
- le servitù, gli oneri e gli impegni descritti nell'atto a rogito notaio Enrico Fumo rep. 77502 del 29/07/1997, registrato a Treviso il 06/08/1997 al n. 5218/V Pubbl., tra cui la servitù di elettrodotto aerea a favore dell'Enel costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Vascellari di Vittorio Veneto in data 26 maggio 1975 rep. 14287, ivi registrato il 09 giugno 1975 al n. 1914, trascritto a Treviso il 13 giugno 1975 ai numeri 8484/7278.
- tutte le servitù nascenti dalla situazione di fatto anche ultraventennali e/o poste in essere dalla legge e/o derivanti dalle opere di lottizzazione.

### 3.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

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

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

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

OPIFICIO	circa mq 2.200
Scoperto pertinenziale (mq catastali)	circa mq 1.483

#### **Stima dell'unità immobiliare**

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

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

Anno 2021 – Semestre 2

**Comune di MOTTA DI LIVENZA (TV)**

**Fascia/zona: suburbana / zona industriale a sud**

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

**Destinazione: produttiva**

Tipologia: capannoni industriali

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 340

Valore di mercato MAX: €/mq 390

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

Capannoni produttivi

Valore Minimo Euro 242 – Valore Medio Euro 292 – Valore Massimo Euro 342

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi relativi ad appartamenti simili inseriti in edifici plurifamiliari, ubicati nel medesimo Comune dell'unità in oggetto.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>FONTE</b>
Fabbricato artigianale con 800 mq di area scoperta	Zona industriale sud	1.000	€ 500.000,00	<b>€/mq 500</b>	immobiliare.it cod. annuncio 60623424
Unità artigianale di 1.117 mq su un piano fuori terra, edificato negli anni 2000-2001	Zona industriale sud	1.117	€ 381.000,00	<b>€/mq 341</b>	immobiliare.it cod. annuncio Friuli_L_3111 31- 1_00001_001
Capannone di circa 2.400 mq di superficie coperta altezza 7,5 metri libero su quattro lati	Zona industriale sud	2.400	€ 1.100.000,00	<b>€/mq 458</b>	immobiliare.it cod. annuncio CAPP2400

### *Giudizio di valutazione*

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la

vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona industriale sud di Motta di Livenza (TV)
- Destinazione: capannone industriale con scoperto pertinenziale
- Vetustà: primi anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre
- Superficie : opificio mq 2.200 – scoperto pertinenziale mq catastali 1.483

Eseguite quindi le analisi comparative sugli immobili proposti attualmente in vendita, aventi caratteristiche simili, nonché sugli immobili aventi caratteristiche similari ed oggetto di recenti atti di compravendita, nonché vista l'attuale perdurante situazione di **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di fabbricati uso industriale ancora invenduti, tenuto conto inoltre della superficie dell'immobile, che per le caratteristiche costruttive, tipologiche ed impiantistiche, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato, comprensivo dell'incidenza dell'area scoperta, pari a:..... €/mq 450,00**

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

mq 2.200 x €/mq 450,00 = ..... € 990.000,00

#### *Adeguamenti e correzioni*

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

- Manca il collaudo finale della S.C.I.A. e D.I.A., nonché la presentazione della relativa Segnalazione Certificata di Agibilità;
- l'immobile attualmente risulta locato;
- l'immobile, pur essendo edificato nei primi anni duemila, non è stato edificato secondo le attuali normative sismiche.

Per tutte le suddette penalità si ritiene equo apportare una detrazione forfettaria del 10% circa (venti per cento) del valore.

Il valore proposto di vendita si può quantificare

in complessivi, a corpo e non a misura (arrotondati) ..... € 890.000,00

Trattandosi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, si propone per la vendita un ulteriore abbattimento del 10 % (dieci per cento) del valore come sopra determinato.

Pertanto il valore proposto di vendita si può quantificare

in complessivi, a corpo e non a misura (arrotondati) ..... € 800.000,00

<p><b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 800.000,00</b>          (dicasi Euro ottocentomilaeuro/00)</p>
---

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

<b>3.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>
---

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

---

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

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**trascritto in data 27/11/2020 ai nn. 39591 / 27098**

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 28/09/2020, repertorio n. 4743, emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

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

contro:

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

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

immobili:

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

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

Imm. n. 1 - MOTTA DI LIVENZA (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 16 – **mapp. 461 sub 5**

*Unità negoziale n. 4-5 - [...OMISSIS...]*

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

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta in data 19/03/2012 ai nn. 8633 / 1157**

**derivante da:**

Concessione a garanzia di finanziamento in forza di Atto Notarile pubblico in data 16/03/2012, rep. n. 412549/20486, a rogito notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV)

**dati:**

capitale € 2.437.500,00; tasso interesse annuo 6,498%; spese € 2.437.500,00;  
totale € 4.875.000,00; durata 7 anni.

**a favore di:**

**BANCA ANTONVENETA S.P.A.** (*creditore ipotecario*)

con sede in Padova (PD), c.f. 04300140284

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

**contro:**

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

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

**immobili:**

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

Imm. da n. 1 a n. 7 - [...OMISSIS...]

Imm. n. 8 - MOTTA DI LIVENZA (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 16 – **mapp. 461 sub 1**

– Sez. A – Fg. 16 – **mapp. 461 sub 2**

Imm. n. 9 - MOTTA DI LIVENZA (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 16 – **mapp. 461 sub 3**

– Sez. A – Fg. 16 – **mapp. 461 sub 4**

Imm. da n. 10 a n. 26 - [...OMISSIS...]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti:

- Annotamento n. 10821/1362 del 05/04/2012 di erogazione a saldo in forza di atto notarile pubblico del 30/03/2012 n. rep. 412617/20538 notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV);
- Annotamento n. 41375/5834 del 30/11/2017 di modifica condizioni con proroga di durata in forza di atto notarile pubblico del 24/11/2017 n. rep. 418151/23950 notaio Innocenti Giacomo di Treviso.

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**  
**iscritta in data 19/03/2012 ai nn. 8633 / 1158**

**derivante da:**

Concessione a garanzia di finanziamento in forza di Atto Notarile pubblico in data 16/03/2012, rep. n. 412550/20487, a rogito notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV)

**dati:**

capitale € 2.437.500,00; tasso interesse annuo 5,48%; spese € 2.437.500,00;  
 totale € 4.875.000,00; durata 7 anni.

**a favore di:**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** (*creditore ipotecario*)

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

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

**contro:**

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

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

**immobili:**

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

Imm. da n. 1 a n. 7 - [...OMISSIS...]

Imm. n. 8 - MOTTA DI LIVENZA (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 16 – **mapp. 461 sub 1**

– Sez. A – Fg. 16 – **mapp. 461 sub 2**

Imm. n. 9 - MOTTA DI LIVENZA (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 16 – **mapp. 461 sub 3**

– Sez. A – Fg. 16 – **mapp. 461 sub 4**

Imm. da n. 10 a n. 26 - [...OMISSIS...]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti:

- Annotamento n. 10822/1363 del 05/04/2012 di erogazione a saldo in forza di atto notarile pubblico del 30/03/2012 n. rep. 412618/20539 notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV);
- Annotamento n. 2301/291 del 29/01/2015 di atto aggiuntivo e modificativo a contratto di finanziamento in forza di atto notarile pubblico del 27/01/2015 n. rep. 415344/22078 notaio Innocenti Giacomo di Treviso.

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**  
**iscritta in data 10/01/2019 ai nn. 876 / 117**

**derivante da:**

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario emesso in data 10/12/2018 n. rep. 1775 dal Tribunale di Udine (UD)

**dati:**

capitale € 256.300,49; totale € 500.000,00.

**a favore di:**

**HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.**

con sede in Udine (UD), c.f. 01452770306

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

**contro:**

soggetto n. 1: **DANTE CAUSA ESECUTATO N. 1**

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

**immobili:**

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

Imm. n. 1-2 - [...OMISSIS...]

Imm. da n. 3 a n. 9 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. n. 10 - [...OMISSIS...]

Imm. da n. 11 a n. 13 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. da n. 14 a n. 28 - [...OMISSIS...]

Imm. da n. 29 a n. 31 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. n. 32-33 - [...OMISSIS...]

Imm. da n. 34 a n. 37 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. da n. 38 a n. 42 - [...OMISSIS...]

Imm. da n. 43 a n. 44 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. n. 45-46 - [...OMISSIS...]

Imm. da n. 47 a n. 49 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. n. 50-51 - [...OMISSIS...]

Imm. da n. 52 a n. 61 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. n. 62 - MOTTA DI LIVENZA (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 16 – **mapp. 461 sub 5**

**3.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA****Viste generali degli esterni**

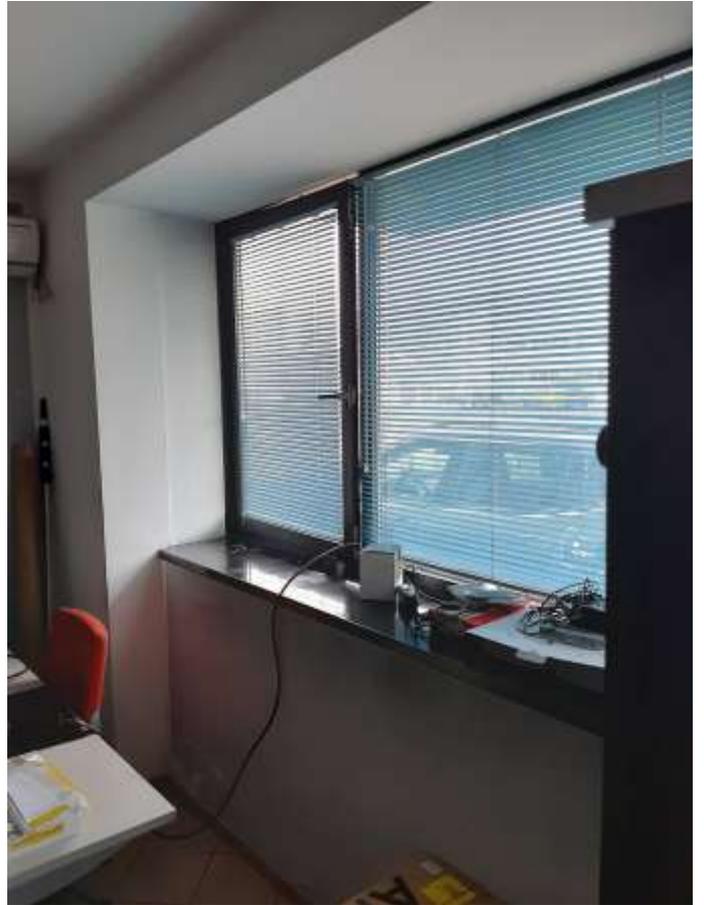
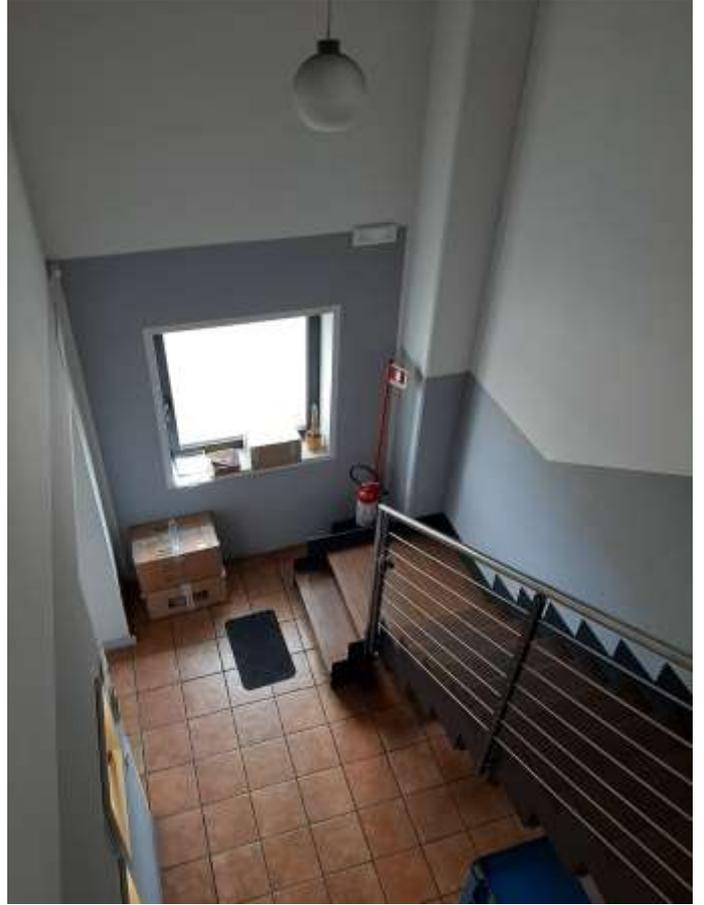


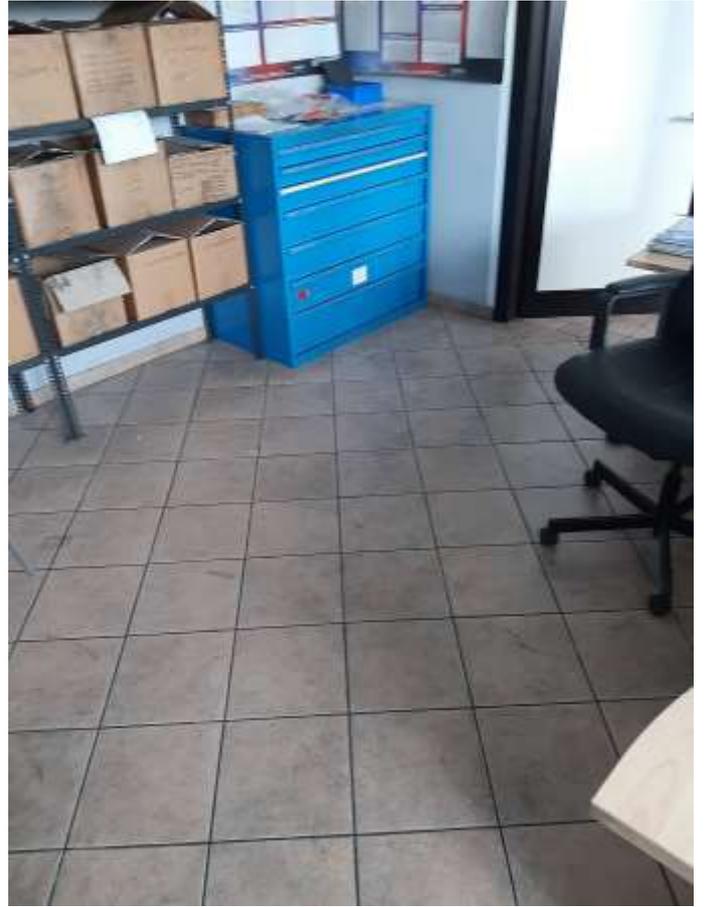




## Viste generali degli interni











## **LOTTO N. 4 :**

### **OFFICINA CON SCOPERTO**

**Oderzo (TV) – via Guglielmo Oberdan n. 3**



#### **4.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

L'officina e relativo scoperto pertinenziale oggetto del LOTTO n. 4 della presente esecuzione, facenti parte di un lotto di circa mq 680 catastali, ubicato in via Guglielmo Oberdan n. 3 nel Comune di Oderzo (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

**Comune di ODERZO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 6,**  
**mappale 613 sub 2** Zona cens. 1 cat. C/3 cl. 4 mq 179 R.C. € 656,36 via G. Oberdan n. 3 p. T  
**mappale 613 sub 1** cat. F/1 (area urbana) via G. Oberdan n. 3

*il tutto corrispondente al mapp. 613 (fg. 6 Comune Oderzo – Sezione Oderzo) ente urbano di mq 682*

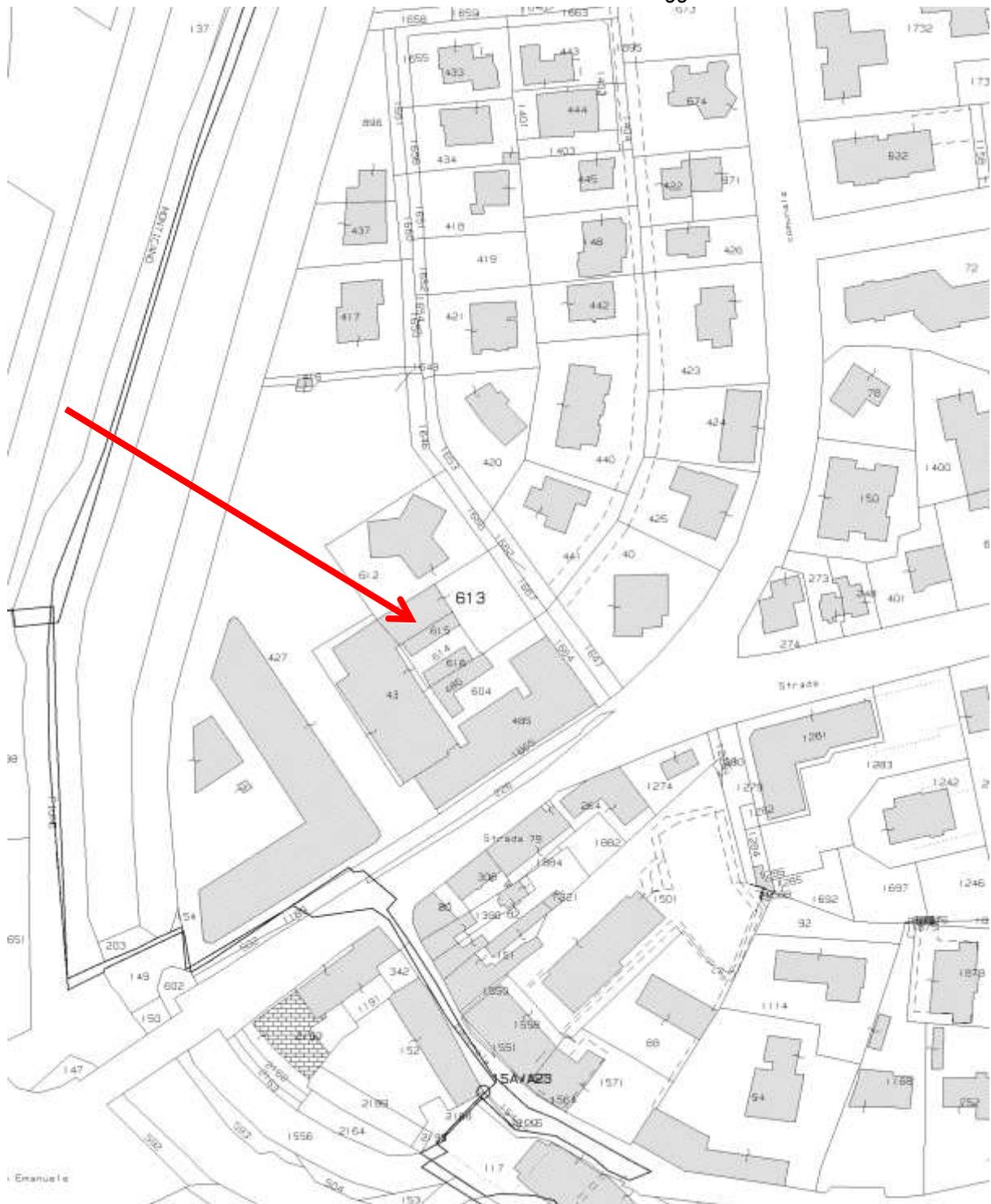
*Si evidenzia che la planimetria catastale dell'area urbana mapp. 613 sub 1 include la superficie del mappale 1667 adibita a strada.*

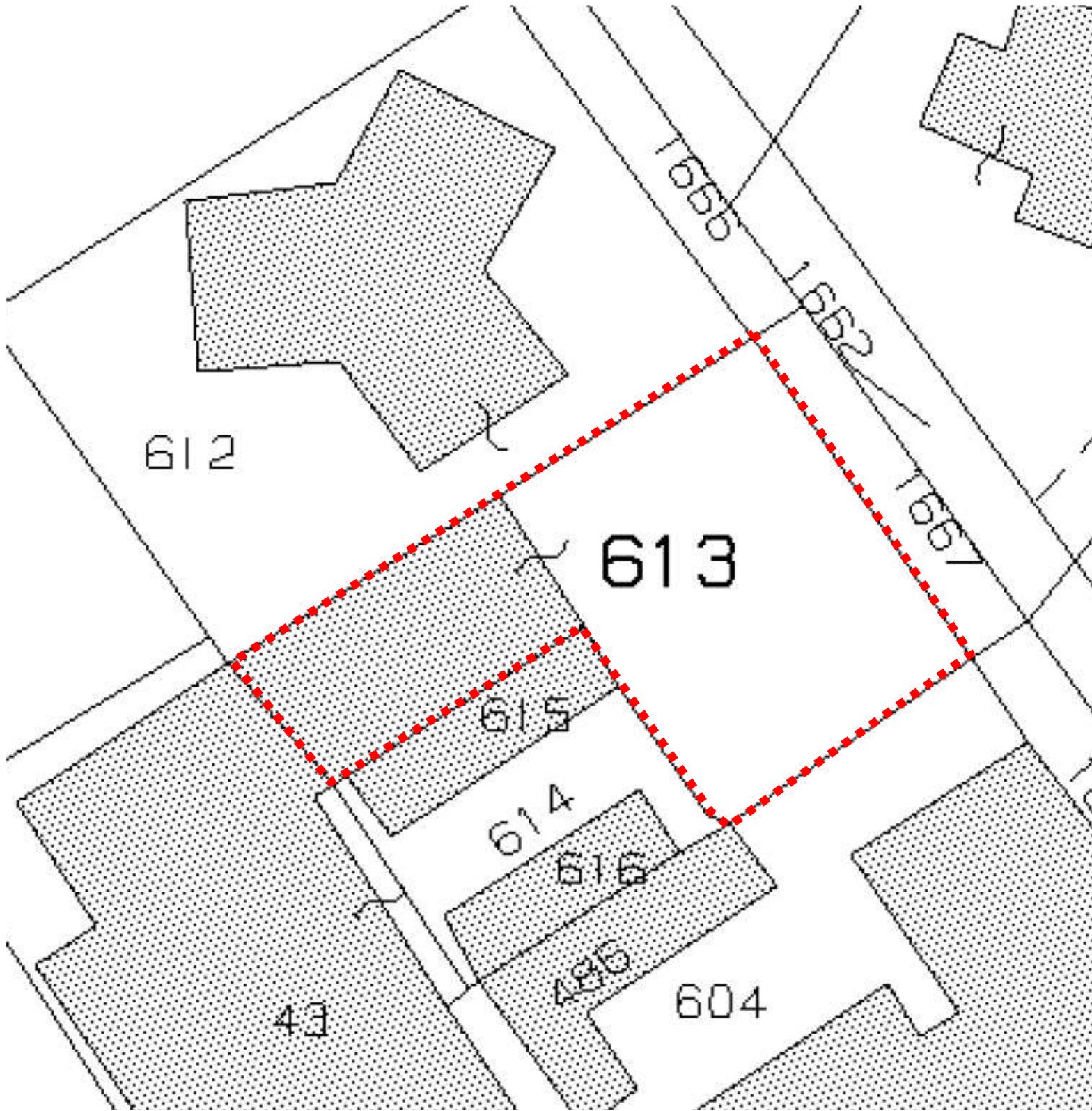
**La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.**

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

Il compendio immobiliare come sopra catastalmente identificato confina in senso orario, con ente urbano mapp. 612, con mappale 1667 (di fatto sedime della strada di via G. Oberdan), con aree scoperte di enti urbani mapp. 604-614 e contiguo ad altri fabbricati mapp. 615-43, tutti foglio 6 del Comune di Oderzo – sezione di Oderzo.

**Fig. 4.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di ODERZO, fg 6 Sezione Oderzo, mapp. 613**  
con freccia rossa è indicato il fabbricato LOTTO N. 4 oggetto di esecuzione





## **4.2) UBICAZIONE:**

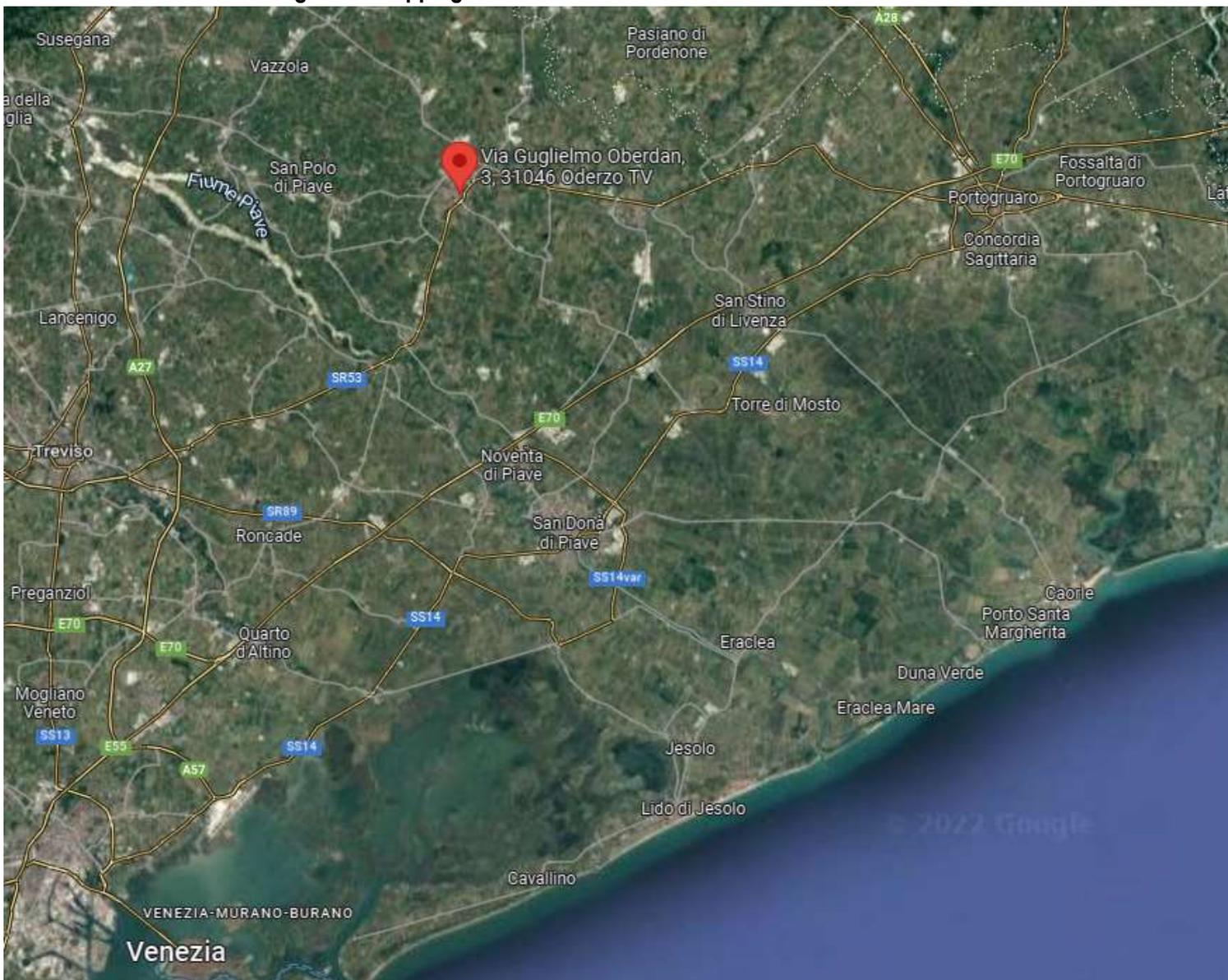
### **Oderzo (TV) – via Guglielmo Oberdan n. 3**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato nel centro abitato di Oderzo (TV), ad est del centro storico e del Fiume Monticano (che attraversa in quel tratto in senso nord-sud la città), in zona centrale urbanizzata e comoda ai servizi.

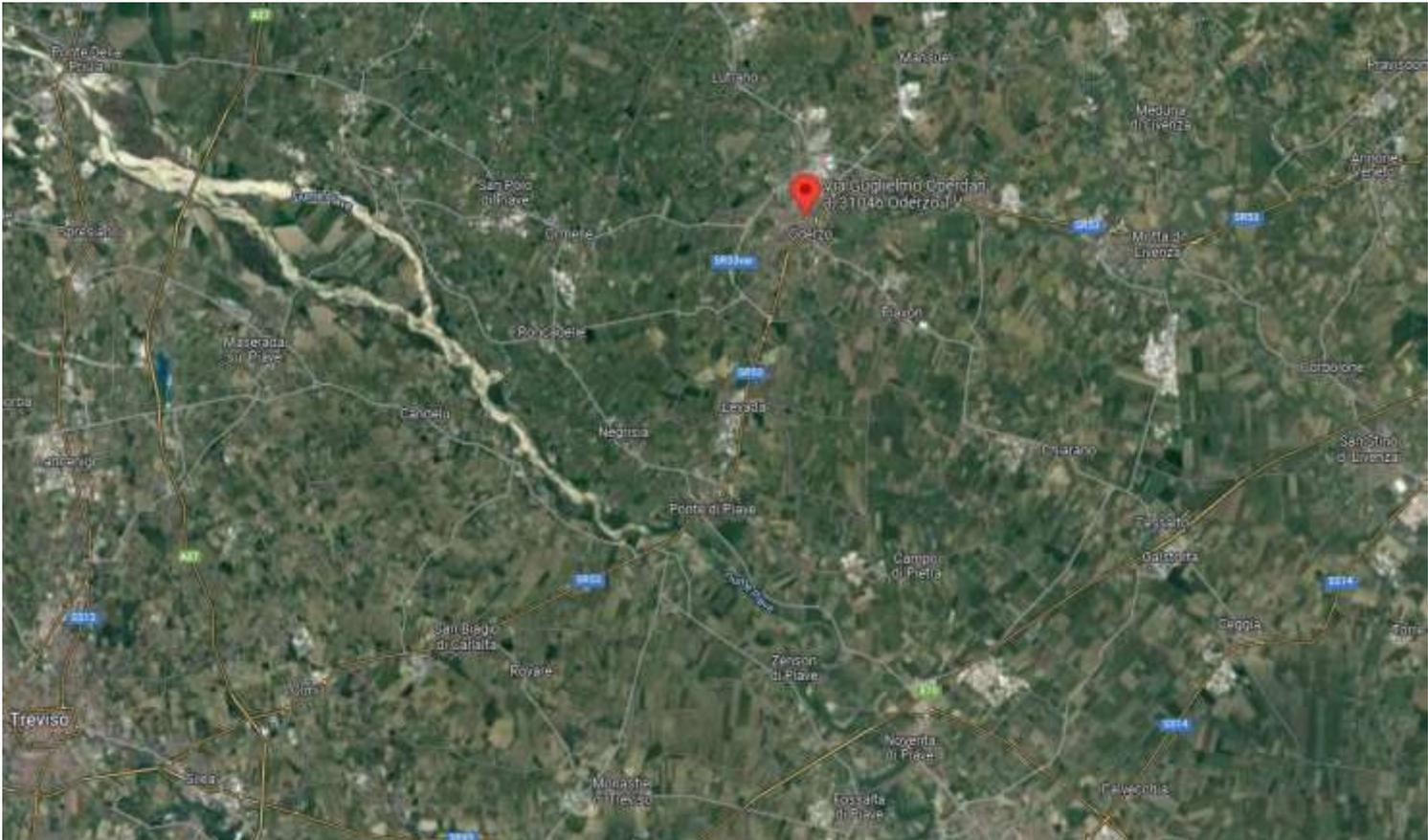
L'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto è servita da comoda viabilità pubblica comunale collegata alle arterie superiori.

La zona è servita da parcheggi pubblici e da trasporto pubblico degli autobus e si trova ad un paio di chilometri dalla vicina stazione ferroviaria e dall'ospedale.

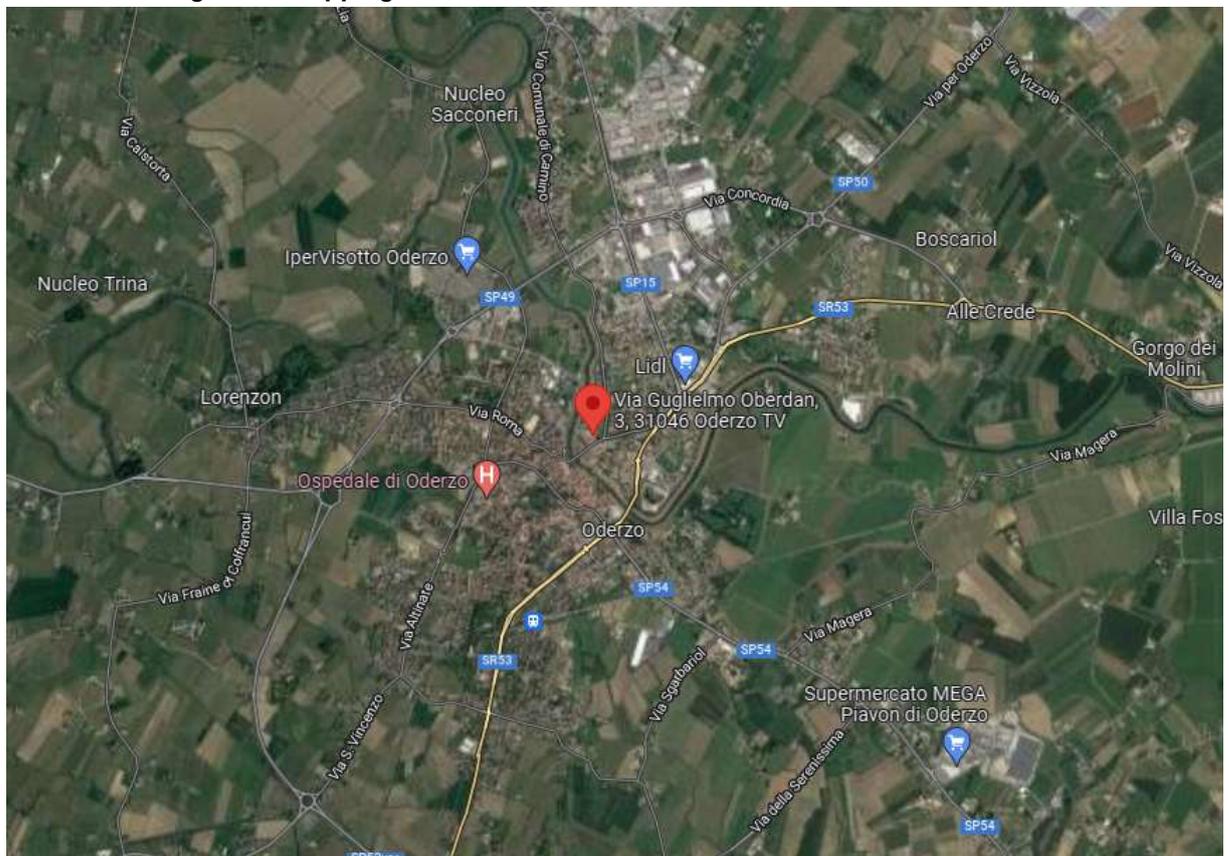
**Fig. 4.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



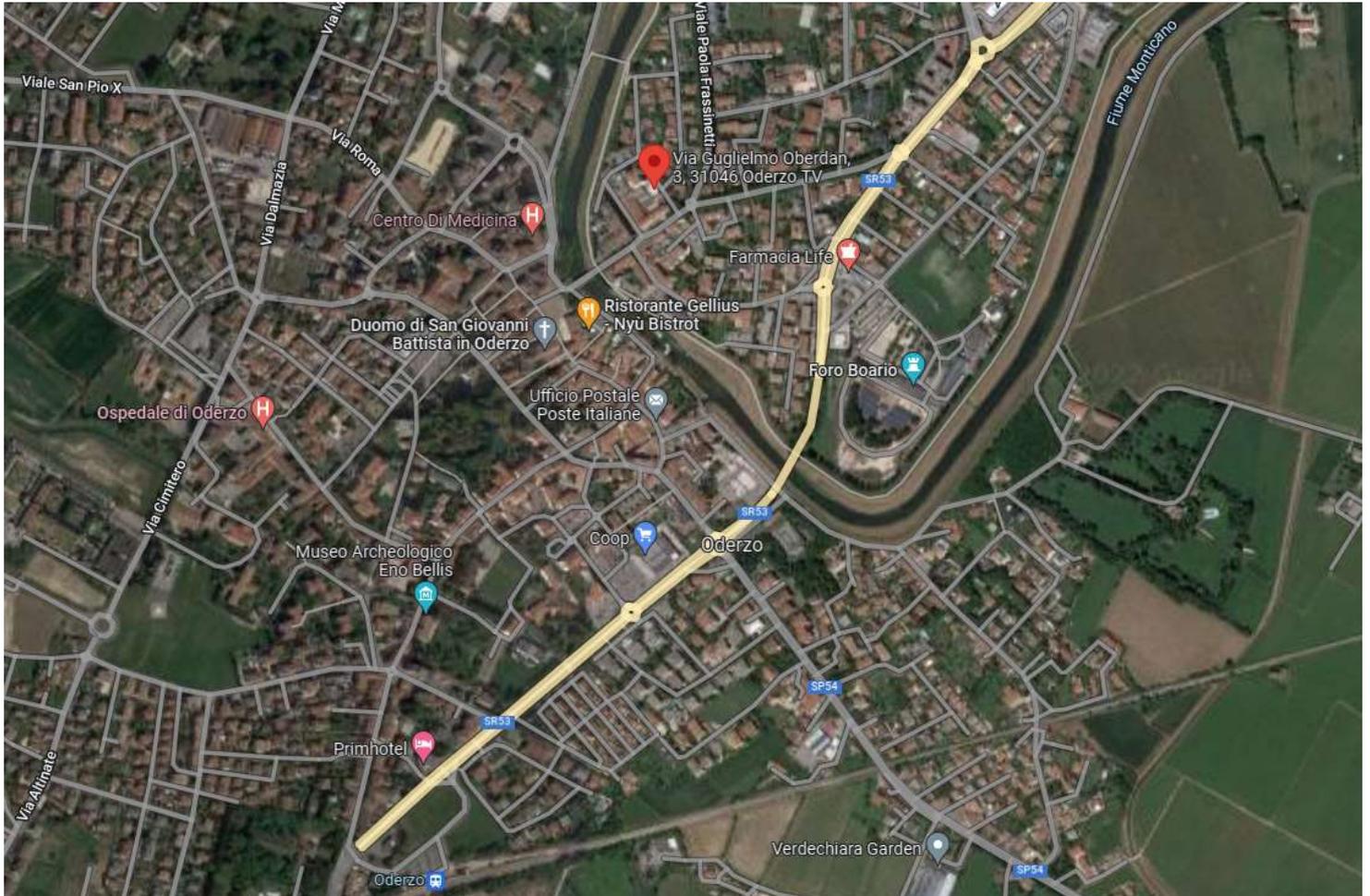
**Fig. 4.3 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



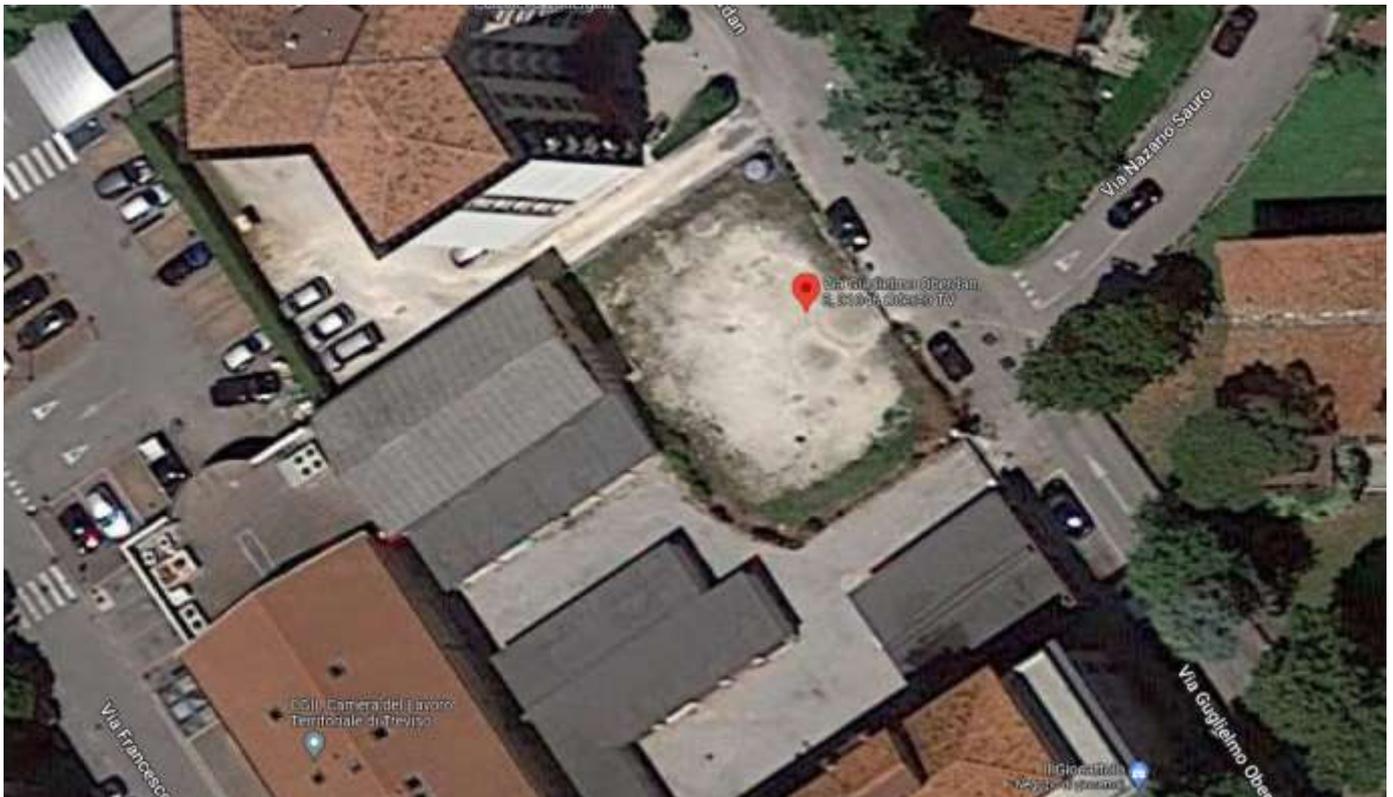
**Fig. 4.4 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



**Fig. 4.5 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



**Fig. 4.6 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



### **4.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

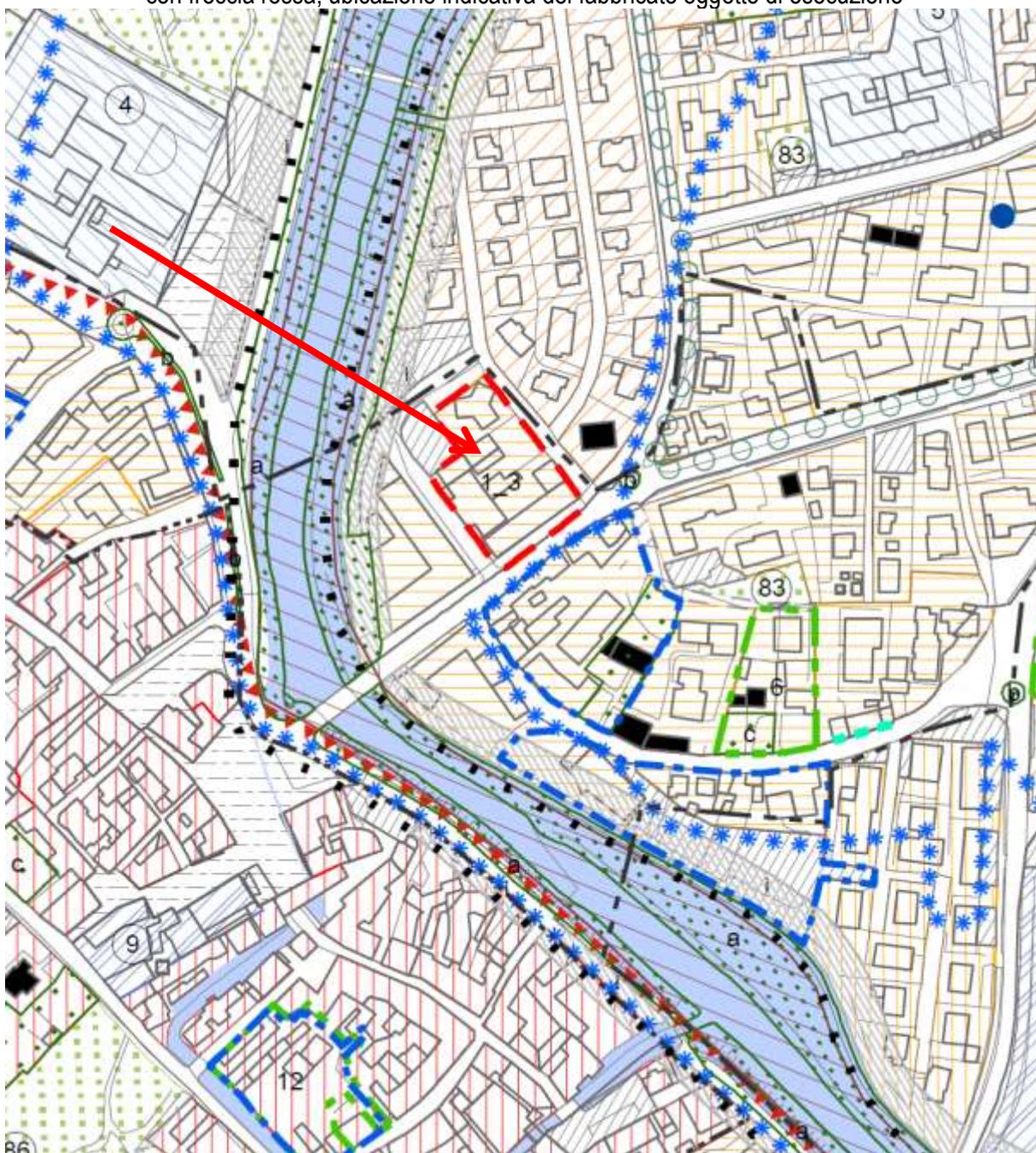
Nel vigente strumento urbanistico (Piano degli Interventi) del Comune di ODERZO, l'area coperta e scoperta del compendio immobiliare oggetto di esecuzione ricade in:

#### **ZTO B1 – Zone residenziali e miste edificate ad alta densità**

La modalità di attuazione è con SUOP Schede Urbanistiche di Orientamento Progettuale n. 1\_3 e l'immobile è compreso all'interno del perimetro Centro Storico Commerciale e del perimetro centro urbano LR 50/2012.

L'area ricade in quelle soggette a Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 – Corsi d'acqua.

**Fig. 4.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di ODERZO**  
con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato oggetto di esecuzione





**LEGENDA**

- APR - Ambito e destinazione mista sottoposto a P.d.R.
- P Parcheggi
- Visibilità
- Accessi carrabili
- Vincolo di allineamento della costruzione
- Area pedonale
- Verde pubblico
- Verde privato
- Sedime indicativo nuova costruzione
- Edifici da demolire
- Portici

**MODALITA' D'INTERVENTO**

- Edificio esistente
- Ne Ampliamento
- Nc Nuova costruzione
- Rn Restauro scientifico
- Rc Risanamento conservativo
- Rv Ristrutturazione con vincolo parziale
- Rt Ristrutturazione totale

**DESTINAZIONE D'USO**

- R Residenziale
- A Attrezzature di Int. collettivo
- C Commerciale e terziario
- M Misto

**NOTE**

- L'intervento è subordinato a perequazione da definire in sede di accordo pubblico privato - art.6 L.R. 11/2004.
- I posti auto dell'edificio potranno essere integrali e ricavati unitamente al corpo edilizio di nuova costruzione.
- L'intervento ricade in parte in zona P2 e in parte in zona P3 del PAI, = Piano stralcio per Asseso idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza.

COMUNE DI ODERZO  
Provincia di Treviso

**P.I.**  
Piano degli Interventi

2



A10 n° 1

		SUOP 1_3
<b>INDICI DI PROGETTO</b>		
Sup. territoriale	mq	4.800
Sup. l.p. tot. progettata (area ricomprata)	mq	8.687
di cui:		
Sup. l.p. tot. residenziale/mista	mq	8.687
H max.	m	13
Sup. l.p. attrezzature collettive	mq	-
H max.	m	-
Volume totale (compreso esistente)	mc	26.680
<b>AREE DI USO PUBBLICO</b>		
Sup. parcheggi pubblici	mq	670
Sup. percorsi ped., ciclabili e piazze	mq	150
Sup. verde pubblico	mq	120
Sup. attrezzature collettive	mq	-
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		P.D.R.

Scheda urbanistica di orientamento progettuale

SUOP 1\_3

Scala grafica



Nella tavola del Piano degli Interventi relativa al dissesto idrogeologico, l'area in oggetto è classificata 02 – Terreni idonei a condizione.

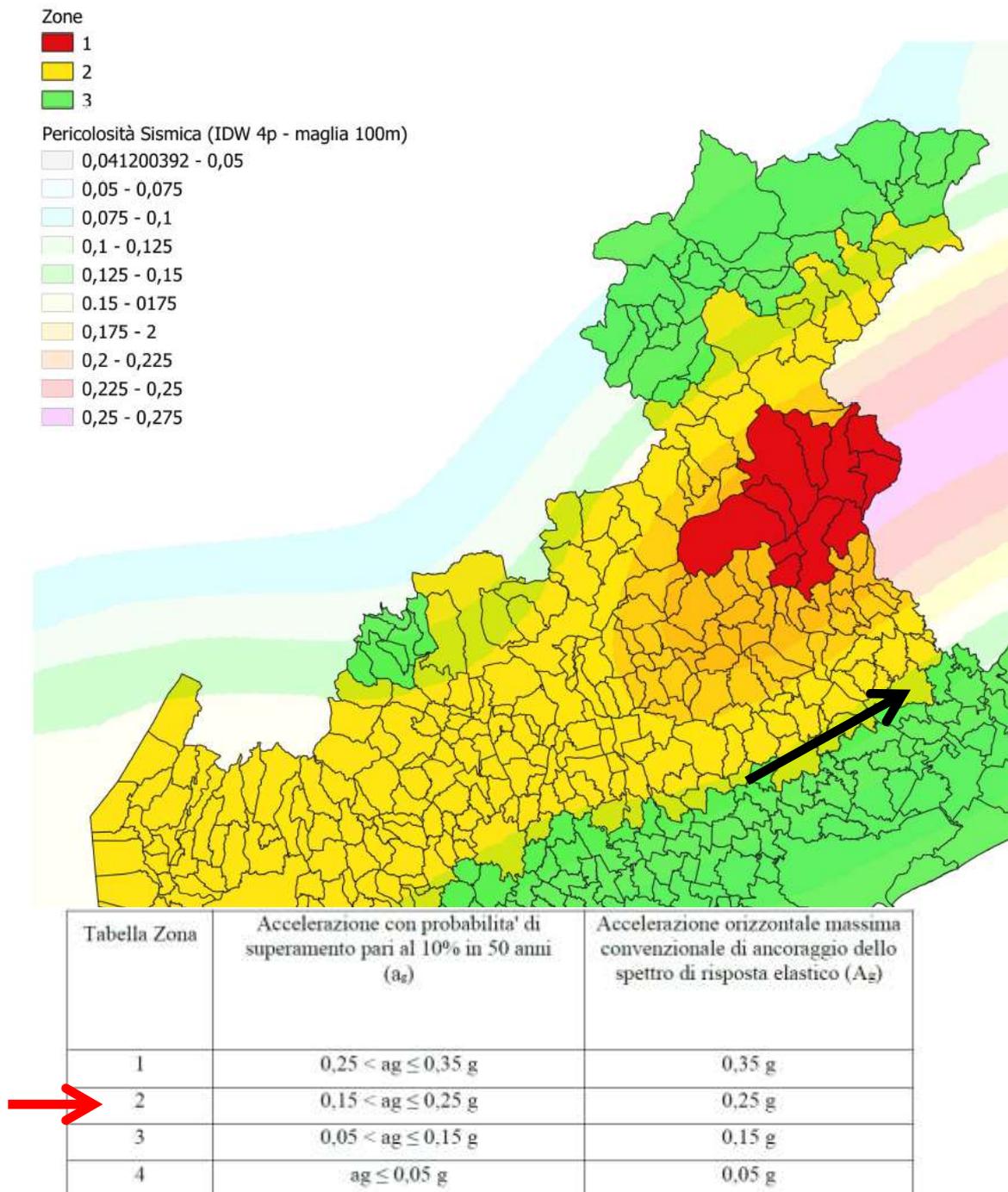
Nella tavola del Piano degli Interventi relativa al rischio idrogeologico, l'area in oggetto è classificata parte P3 – Pericolosità idraulica elevata e parte P2 – Pericolosità idraulica media.

#### 4.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

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

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



#### **4.5) CONFORMITA' CATASTALE:**

##### Conformità intestazione catastale:

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

##### Conformità mappa catastale:

Si evidenzia che non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti catastali della proprietà. Vi sono tuttavia alcune incongruenze tra i confini catastali ed i confini di fatto (recinzioni esistenti).

##### Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'officina, identificata con il **mappale 613 sub 2** (sez. A fg. 6 di Oderzo), depositata in banca dati in data 05/04/1983, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto all'attualità non sono presenti i servizi igienici rappresentati nella planimetria catastale e sono state realizzate alcune partizioni interne (seppur posticce e facilmente rimovibili). Inoltre l'altezza interna indicata nella planimetria catastale pari a metri 4,25 è inferiore a quella attuale esistente derivante probabilmente dall'asporto di una controsoffittatura interna.

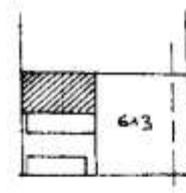
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'area urbana, identificata con il **mappale 613 sub 1** (sez. A fg. 6 di Oderzo), depositata in banca dati in data 05/04/1983, **NON è conforme ai confini rappresentati in mappa catastale in quanto include anche il mapp. 1667 adibito a strada pubblica** (inoltre NON è conforme con le recinzioni esistenti nello stato dei luoghi).

Il costo della variazione catastale per la presentazione e l'aggiornamento delle planimetrie catastali ammonta indicativamente ad Euro 2.000 comprensivi di diritti catastali.

Fig. 4.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fg. 6 di Oderzo, mappale 613 sub 2



PIANTERRENO



ESTRATTO GENERALE MAPPA  
Oderzo foglio 6 mappale 613  
scala 1:500

ORIENTAMENTO

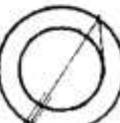
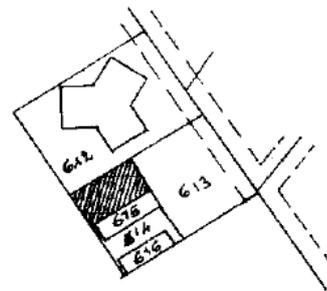
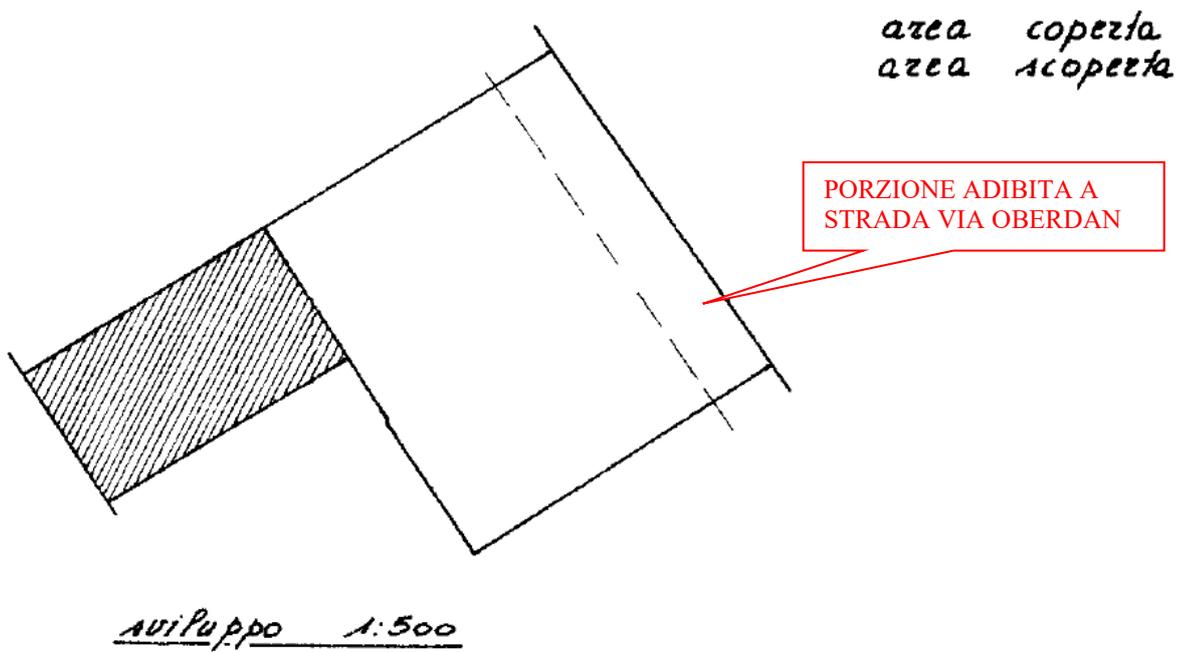


Fig. 4.10 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fg. 6 di Oderzo, mappale 613 sub 1



ESTRATTO GENERALE MAPPA  
ODERZO, foglio 6° m.n. 613

ORI

**4.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 4**

Il lotto n. 4 della presente esecuzione immobiliare è costituito da un'officina, la cui realizzazione risale ai primi anni del 1950 e la cui superficie coperta è di circa 180 mq.

Il fabbricato è ubicato in zona centrale ed urbanizzata, servita da limitrofi parcheggi pubblici, ad est del centro storico e del Fiume Monticano.

I lati sud ed ovest del fabbricato sono a confine e contigui con fabbricati di altra ditta, mentre il lato nord è sul confine.

Internamente l'unità è composta da un unico grande vano, attualmente suddiviso da alcune partizioni interne seppur posticce e facilmente rimovibili. Si evidenzia che i servizi igienici rappresentati nella planimetria catastale non sono stati rinvenuti in sede di sopralluogo.

Attualmente l'unità è locata.

Si precisa che:

- tutte le attrezzature, macchinari, materiale vario, impianti non fissi, ecc., visibili nella documentazione fotografica, sono esclusi dal pignoramento immobiliare e pertanto non saranno oggetto di vendita all'asta unitamente al fabbricato;
- per l'insediamento di qualsiasi attività all'interno dell'unità dovranno essere valutati preventivamente i requisiti di conformità alle attuali normative in materia sulla base della specifica attività da insediarsi (esempio: Certificato di Prevenzione Incendi, Valutazione dei requisiti acustici passivi, sistemi e tipologia di smaltimento dei reflui, ecc.);
- mancano i servizi igienici e relativo impianto fognario.

Lo scoperto pertinenziale ha una superficie di circa 500 mq catastali ed è adibito per la maggior quota a spazio di manovra e parcheggio.

L'area esterna è in ghiaino e risulta recintata (si evidenzia che le recinzioni esistenti non corrispondono con i confini catastali indicati nella mappa del Catasto Terreni, in particolare il confine sull'angolo sud-ovest).

L'immobile è dotato di accesso diretto da est dalla strada via G. Oberdan, ove è posto il cancello carraio ad apertura manuale, che è stato realizzato con modalità difformi rispetto alle normative vigenti (deve essere realizzato in posizione arretrata rispetto al filo stradale).

**Finiture esterne:**

Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

I serramenti esterni, ad esclusione del portone di ingresso, sono quelli tipici dell'epoca di costruzione.

Il manto di copertura è in lastre di eternit.

La pavimentazione degli spazi esterni è in ghiaio.

### **Finiture interne:**

La pavimentazione interna è in calcestruzzo liscio con finitura colorata.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre il soffitto inclinato è con pannelli a vista tinteggiati.

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

L'edificazione del capannone risale ai primi anni del 1950.

L'edificio si eleva su unico piano fuori terra.

La struttura portante verticale è in muratura.

Il manto di copertura è con pannelli in eternit.

**L'immobile non ha caratteristiche antisismiche, in quanto edificato in epoca antecedente all'inserimento del Comune di Oderzo nelle zone classificate sismiche.**

### **Impianti:**

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

L'edificio è privo dell'impianto di riscaldamento.

Risulta installato solo l'impianto elettrico e l'adduzione dell'acqua potabile.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari e/o comunque che possono essere rimovibili e non integrati nella struttura del fabbricato (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

**Stato manutentivo:**

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è MEDIOCRE.

**Acustica:**

L'immobile è stato edificato nei primi anni del 1950, in un'epoca in cui non erano vigenti normative in materia acustica.

Non stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, che comunque andranno valutati in base all'attività da insediarsi.

**Stato dell'immobile e verifica congruità canone locazione:**

L'unità immobiliare mapp. 613 sub 2 attualmente risulta occupata, in quanto concessa in locazione con contratto stipulato in data 15/07/2019 (ANTECEDENTE L'ATTO DI PIGNORAMENTO), registrato presso l'Ufficio territoriale di Pordenone in data 24/07/2019 al n. 5375 serie 3T e codice identificativo TIK19T005375000CC, con durata dal 01/08/2019 al 31/07/2025, rinnovabili, importo del canone di locazione annuale stabilito in € 6.000,00 (pari ad € 500,00 mensili).

**Tenuto conto della dimensione della superficie locata, dello stato dell'immobile, delle caratteristiche costruttive, dell'attuale situazione economica, si ritiene che il canone concordato sia da ritenersi congruo.**

Le spese di smaltimento di eventuale materiale che non dovesse essere rimosso a seguito dell'assegnazione dell'unità, se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

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

##### **Autorizzazioni Edilizie rilasciate :**

Come relazionato nei paragrafi precedenti, il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituito da un fabbricato ad uso officina la cui edificazione risale ai primi anni del 1950.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ODERZO non sono state rinvenute pratiche edilizie riconducibili al fabbricato in oggetto, ad eccezione della Denuncia di Inizio Attività presentata in data 20/02/2004 prot. 4046/04 per la realizzazione di una recinzione che è stata sospesa con richiesta di integrazione documentazione da parte del Comune di Oderzo con nota del 27/02/2004, n. prot. 5488/04, cui non ha avuto seguito.

##### **Conformità urbanistica :**

In considerazione che il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967 all'esterno del perimetro del centro abitato, ai fini della valutazione della conformità urbanistica dell'immobile, in mancanza di titoli edilizi abilitativi, si fa riferimento all'articolo 9 bis del D.P.R. 380/2001, il quale prevede che:

*“ Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.” (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)*

Dal confronto fra lo stato attuale e le planimetrie catastali depositate in banca dati catastale, vi sono delle difformità alla distribuzione interna in quanto risultano demoliti i servizi igienici, che dovranno essere ripristinati pena l'inagibilità dello stesso.

Dovrà altresì essere realizzato impianto fognario a norma di legge.

**4.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

**Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla PARTE ESECUTATA N. 1 le unità in oggetto sono pervenute per l'intera piena proprietà 1/1 in forza del seguente passaggio traslativo:

- **Atto di Fusione di società per incorporazione in data 02/03/2020, rep. n. 67779/21947, a rogito notaio dott. Ferretto Lorenzo di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 17/03/2020 ai numeri R.G. 9665 / R.P. 6626.**

Per quanto riguarda i titoli di provenienza e la cronistoria dei trasferimenti di proprietà intervenuti nel ventennio, si rimanda integralmente al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari allegato al fascicolo dell'esecuzione.

**Accessi e servitù:**

Come risulta anche dall'analisi del Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, allegato al fascicolo dell'esecuzione, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si possono desumere dallo stato dei luoghi, dagli atti di provenienza dell'immobile, dalle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In particolare:

- tutte le servitù nascenti dalla situazione di fatto anche ultraventennali e/o poste in essere dalla legge;
- i confini di fatto non corrispondono con quelli indicato nel Catasto Terreni, in quanto lo scoperto, anziché essere di forma rettangolare come risultante dalla mappa, ha l'angolo sud-ovest scantonato;
- i confini di fatto non corrispondono con quelli indicato nel Catasto Fabbricati, in quanto l'area urbana sub 1 include parte del sedime stradale di via Oberdan (materializzato dal mappale 1667 del Catasto Terreni che deriva dal frazionamento dell'originario mappale 613 e del quale non è stata eseguita la conseguente variazione al Catasto Fabbricati).

#### 4.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

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

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

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

Piano Terra	circa mq 180
Scoperto pertinenziale	circa mq 400

##### **Stima dell'unità immobiliare**

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

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

Anno 2021 – Semestre 2

**Comune di ODERZO (TV)**

**Fascia/zona: Centrale / centrale**

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

**Destinazione: produttiva**

Tipologia: capannoni tipici

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 360

Valore di mercato MAX: €/mq 455

Tipologia: laboratori

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 400

Valore di mercato MAX: €/mq 580

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

Magazzini

Valore Minimo Euro 251 – Valore Medio Euro 326 – Valore Massimo Euro 401

Laboratori

Valore Minimo Euro 247 – Valore Medio Euro 366 – Valore Massimo Euro 486

Capannoni tipici

Valore Minimo Euro 251 – Valore Medio Euro 307 – Valore Massimo Euro 363

*Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione: zona centrale
- Destinazione: officina
- Vetustà: primi anni 1950
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre
- Superficie : piano terra circa mq 180 – scoperto pertinenziale circa mq 400

Eseguite quindi le analisi comparative sugli immobili proposti attualmente in vendita, aventi caratteristiche simili, nonché sugli immobili aventi caratteristiche similari ed oggetto di recenti atti di compravendita, nonché vista l'attuale perdurante situazione di **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di fabbricati produttivi ancora invenduti, tenuto conto inoltre della superficie dell'immobile, che per le caratteristiche costruttive, tipologiche ed impiantistiche, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a:**

**per l'officina ..... €/mq 400,00**  
**per l'area scoperta pertinenziale ..... €/mq 40,00**

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

**per l'officina mq 180 x €/mq 450,00 = ..... € 81.000,00**  
**per l'area scoperta pertinenziale mq 400 x €/mq 40,00 = ..... € 16.000,00**  
**€ 97.000,00**

#### *Adeguamenti e correzioni*

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

- vi è la copertura in eternit;
- vi sono alcune difformità edilizie da sanare consistenti nel ripristino dei servizi igienici e impianto fognario;
- l'immobile attualmente risulta locato;
- l'immobile non è stato edificato secondo le attuali normative sismiche.

Per tutte le suddette penalità si ritiene equo apportare una detrazione forfettaria del 10% circa (venti per cento) del valore.

Il valore proposto di vendita si può quantificare

in complessivi, a corpo e non a misura (arrotondati) ..... € 88.000,00

Trattandosi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e

non a misura, si propone per la vendita un ulteriore abbattimento del 10 % (dieci per cento) del valore come sopra determinato.

Pertanto il valore proposto di vendita si può quantificare  
in complessivi, a corpo e non a misura (arrotondati) ..... € 80.000,00

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 80.000,00</b> (dicasi Euro ottantamila/00)
---

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

<b>4.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>
---

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

---

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

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**trascritto in data 27/11/2020 ai nn. 39591 / 27098**

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 28/09/2020, repertorio n. 4743, emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

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

contro:

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

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

immobili:

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

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

Imm. n. 1 - ODERZO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 6 – **mapp. 613 sub 2**

Imm. n. 2 - ODERZO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 6 – **mapp. 613 sub 1**

*Unità negoziale n. 5 - [...OMISSIS...]*

**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\*****❖ IPOTECA VOLONTARIA****iscritta in data 19/03/2012 ai nn. 8633 / 1157****derivante da:**

Concessione a garanzia di finanziamento in forza di Atto Notarile pubblico in data 16/03/2012, rep. n. 412549/20486, a rogito notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV)

**dati:**

capitale € 2.437.500,00; tasso interesse annuo 6,498%; spese € 2.437.500,00;  
totale € 4.875.000,00; durata 7 anni.

**a favore di:**

**BANCA ANTONVENETA S.P.A.** (*creditore ipotecario*)

con sede in Padova (PD), c.f. 04300140284

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

**contro:**

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

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

**immobili:**

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

Imm. da n. 1 a n. 9 - [...*OMISSIS*...]

Imm. n. 10 - ODERZO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 6 – **mapp. 613 sub 2**

Imm. n. 11 - ODERZO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 6 – **mapp. 613 sub 1**

Imm. da n. 12 a n. 26 - [...*OMISSIS*...]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti:

- Annotamento n. 10821/1362 del 05/04/2012 di erogazione a saldo in forza di atto notarile pubblico del 30/03/2012 n. rep. 412617/20538 notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV);
- Annotamento n. 41375/5834 del 30/11/2017 di modifica condizioni con proroga di durata in forza di atto notarile pubblico del 24/11/2017 n. rep. 418151/23950 notaio Innocenti Giacomo di Treviso.

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**  
**iscritta in data 19/03/2012 ai nn. 8633 / 1158**

**derivante da:**

Concessione a garanzia di finanziamento in forza di Atto Notarile pubblico in data 16/03/2012, rep. n. 412550/20487, a rogito notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV)

**dati:**

capitale € 2.437.500,00; tasso interesse annuo 5,48%; spese € 2.437.500,00;  
 totale € 4.875.000,00; durata 7 anni.

**a favore di:**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** (*creditore ipotecario*)

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

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

**contro:**

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

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

**immobili:**

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

Imm. da n. 1 a n. 9 - [...*OMISSIS*...]

Imm. n. 10 - ODERZO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 6 – **mapp. 613 sub 2**

Imm. n. 11 - ODERZO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 6 – **mapp. 613 sub 1**

Imm. da n. 12 a n. 26 - [...*OMISSIS*...]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti:

- Annotamento n. 10822/1363 del 05/04/2012 di erogazione a saldo in forza di atto notarile pubblico del 30/03/2012 n. rep. 412618/20539 notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV);
- Annotamento n. 2301/291 del 29/01/2015 di atto aggiuntivo e modificativo a contratto di finanziamento in forza di atto notarile pubblico del 27/01/2015 n. rep. 415344/22078 notaio Innocenti Giacomo di Treviso.

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**  
**iscritta in data 10/01/2019 ai nn. 876 / 117**

**derivante da:**

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario emesso in data 10/12/2018 n. rep. 1775 dal Tribunale di Udine (UD)

**dati:**

capitale € 256.300,49; totale € 500.000,00.

**a favore di:**

**HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.**

con sede in Udine (UD), c.f. 01452770306

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

**contro:**

soggetto n. 1: **DANTE CAUSA ESECUTATO N. 1**

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

**immobili:**

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

Imm. n. 1-2 - [...*OMISSIS*...]

Imm. da n. 3 a n. 9 [...*omissis...immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 10 - [...*OMISSIS*...]

Imm. da n. 11 a n. 13 [...*omissis...immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. da n. 14 a n. 28 - [...*OMISSIS*...]

Imm. da n. 29 a n. 31 [...*omissis...immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 32-33 - [...*OMISSIS*...]

Imm. da n. 34 a n. 37 [...*omissis...immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. da n. 38 a n. 42 - [...*OMISSIS*...]

Imm. da n. 43 a n. 44 [...*omissis...immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 45-46 - [...*OMISSIS*...]

Imm. da n. 47 a n. 49 [...*omissis...immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 50 - ODERZO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 6 – **mapp. 613 sub 1**

Imm. n. 51 - ODERZO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 6 – **mapp. 613 sub 2**

Imm. da n. 52 a n. 61 [...*omissis...immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 62 - [...*OMISSIS*...]

**4.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**









## LOTTO N. 5 :

**FABBRICATO N. 6 ALLOGGI CON POSTI AUTO COPERTI AL PIANO INTERRATO**  
**Chiarano (TV) – via Fontego n. 13/A – 13/B – 13/C**



### **5.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

Il fabbricato residenziale composto da numero sei alloggi con relativi posti auto al piano interrato e comprensivo di scoperto pertinenziale oggetto del LOTTO n. 5 della presente esecuzione, facenti parte di un lotto di circa mq 1.000 catastali, ubicato in via Fontego n. 13/A – 13/B – 13/C nel Comune di Chiarano (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

**Comune di CHIARANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 7,**

**mappale 575 sub 3** cat. A/2 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 91,46 via Fontego n. SNC p. T

**mappale 575 sub 4** cat. A/2 cl. 1 vani 2 R.C. € 73,17 via Fontego n. SNC p. T

**mappale 575 sub 5** cat. A/2 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 91,46 via Fontego n. SNC p. 1

**mappale 575 sub 6** cat. A/2 cl. 1 vani 2 R.C. € 73,17 via Fontego n. SNC p. 1

**mappale 575 sub 7** cat. A/2 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 91,46 via Fontego n. SNC p. 2

**mappale 575 sub 8** cat. A/2 cl. 1 vani 2 R.C. € 73,17 via Fontego n. SNC p. 2

**mappale 575 sub 10** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 11** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 12** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 13** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 14** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 15** cat. C/6 cl. U mq 16 R.C. € 42,14 via Fontego n. SNC p. S1

**mappale 575 sub 1** Bene Comune Non Censibile (area scoperta verde e cortile) via Fontego n. SNC p. T

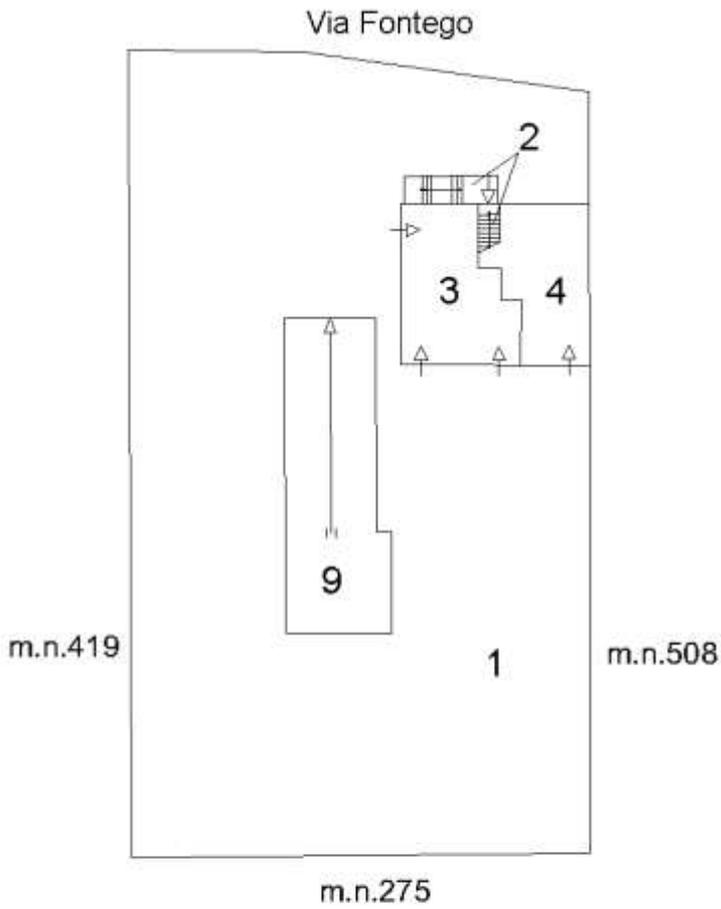
**mappale 575 sub 2** Bene Comune Non Censibile (scala esterna di accesso al fabbricato e vano scale interno) via Fontego n. SNC p. T-1-2

**mappale 575 sub 9** Bene Comune Non Censibile (rampa al piano interrato e area di manovra) via Fontego n. SNC p. S1

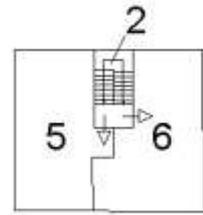
*il tutto corrispondente al mapp. 575 (fg. 7 Comune Chiarano) ente urbano di mq 1.083*



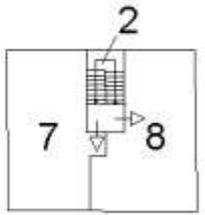
**Fig. 5.1 bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :  
Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575**



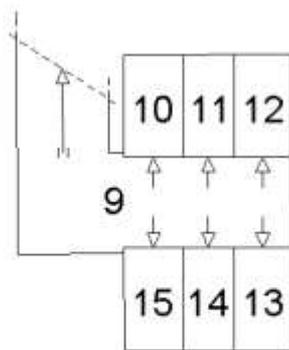
**PIANO TERRA CON CORTE COMUNE**



**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



**PIANO INTERRATO**



## **5.2) UBICAZIONE:**

### **Chiarano (TV) – via Fontego n. 13/A – 13/B – 13/C**

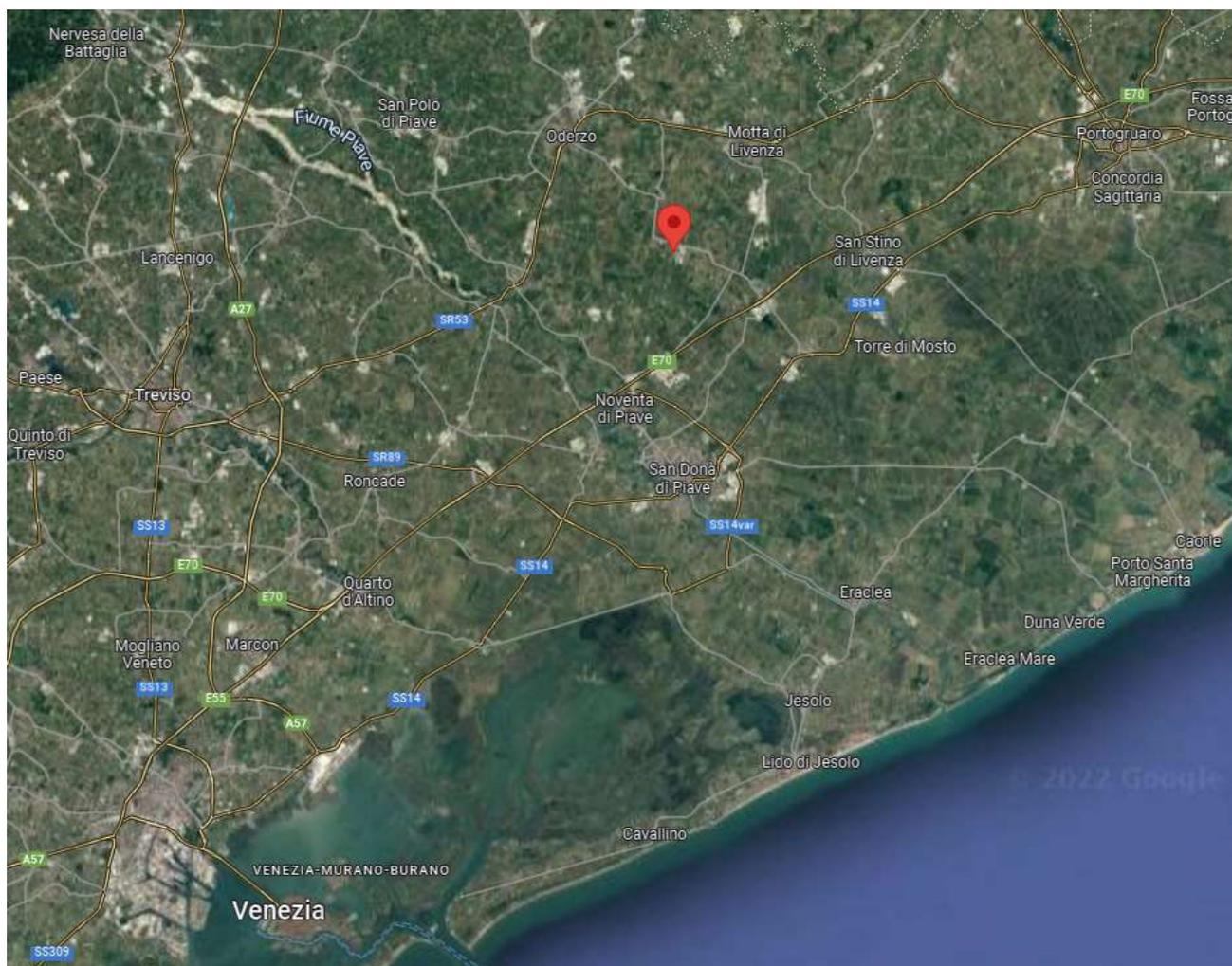
Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona periferica, delimitata a sud dal territorio agricolo e a nord dalla zona industriale del Comune di Chiarano (TV).

I servizi essenziali si trovano nel centro abitato del Comune di Chiarano (esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, banche, posta, Municipio, ecc.), mentre l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, stazione ferroviaria, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Oderzo.

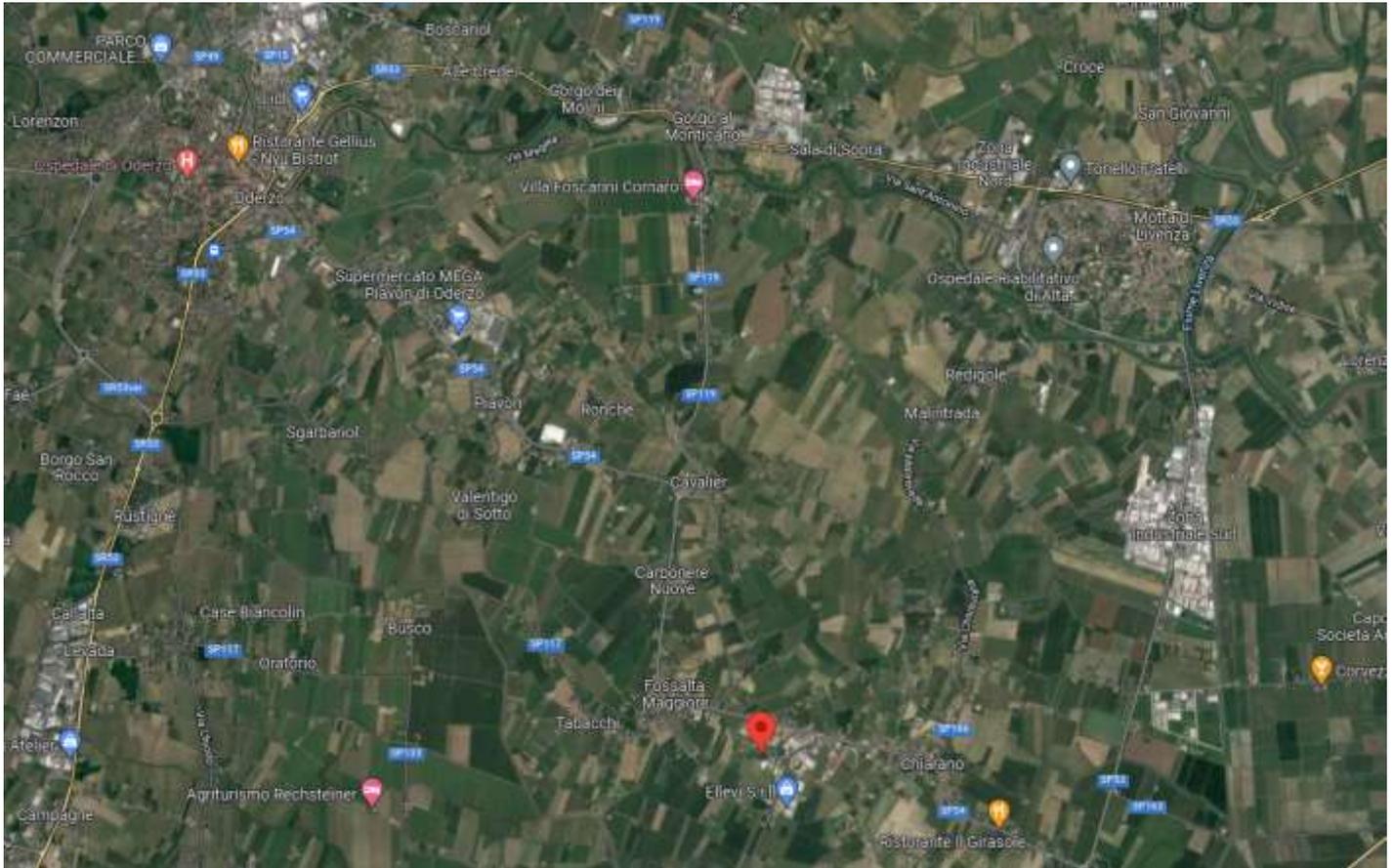
L'area è servita da comoda viabilità pubblica collegata alle arterie superiori.

L'immobile dista circa dieci chilometri da Oderzo (a nord), quindici chilometri da San Donà di Piave (a sud) e oltre trenta chilometri da Treviso (ad ovest).

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



**Fig. 5.3 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



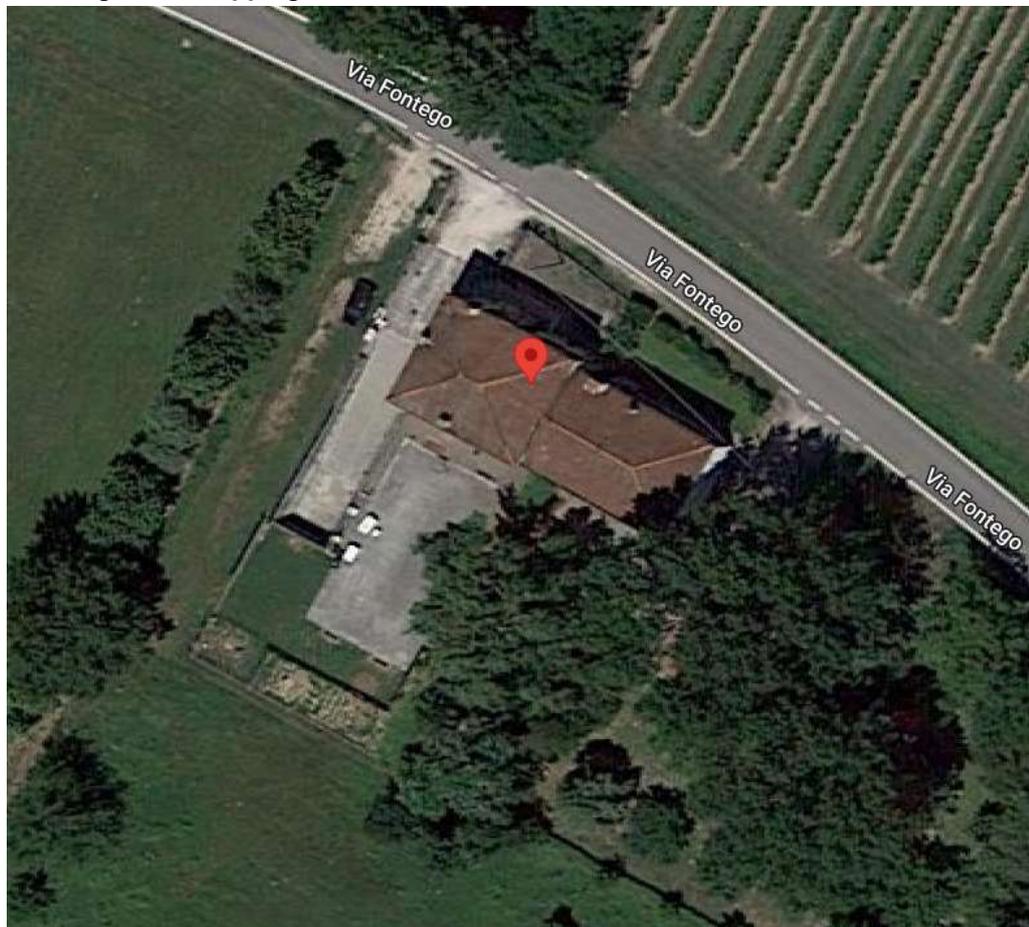
**Fig. 5.4 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



Fig. 5.5 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



Fig. 5.6 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



### **5.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel vigente strumento urbanistico (Piano degli Interventi) del Comune di CHIARANO, l'area coperta e scoperta del compendio immobiliare oggetto di esecuzione ricade in:

**per la maggior quota parte in Zona E – Agricola**

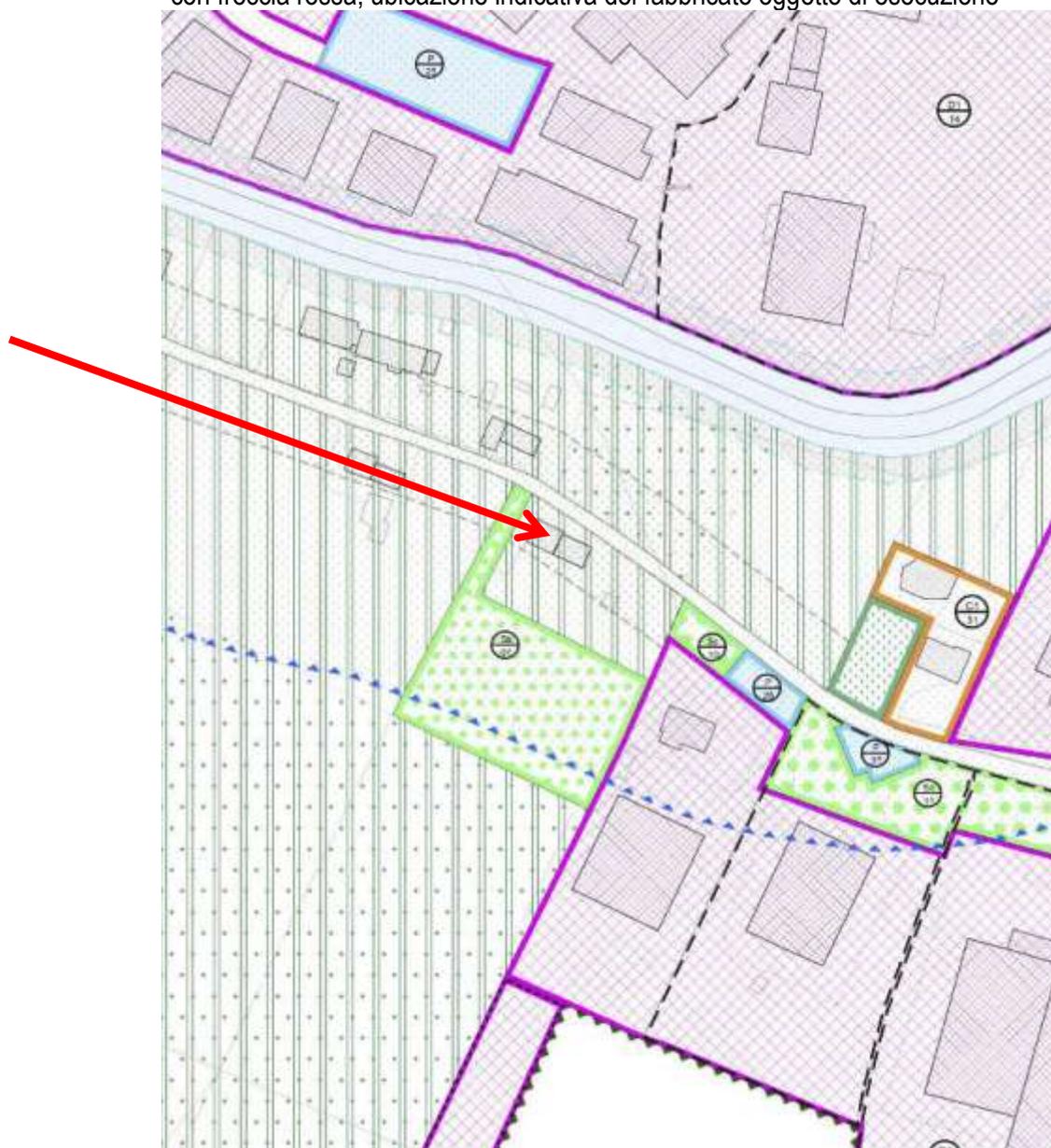
**per la minor quota parte in Zona Sb/07 – Aree per attrezzature di interesse comune**

L'area inoltre ricade in fascia di rispetto stradale sul lato nord.

Inoltre il lotto ricade all'interno delle **Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004**

Nella Carta delle Fragilità del Piano degli Interventi il lotto ricade in Aree esondabili o a ristagno idrico, area a rischio idraulico P1 (pericolosità moderata – area soggetta a scolo meccanico), zone di tutela relativa all'idrografia principale e, per la compatibilità geologica, il terreno è classificato idoneo a condizione.

**Fig. 5.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di CHIARANO**  
con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato oggetto di esecuzione

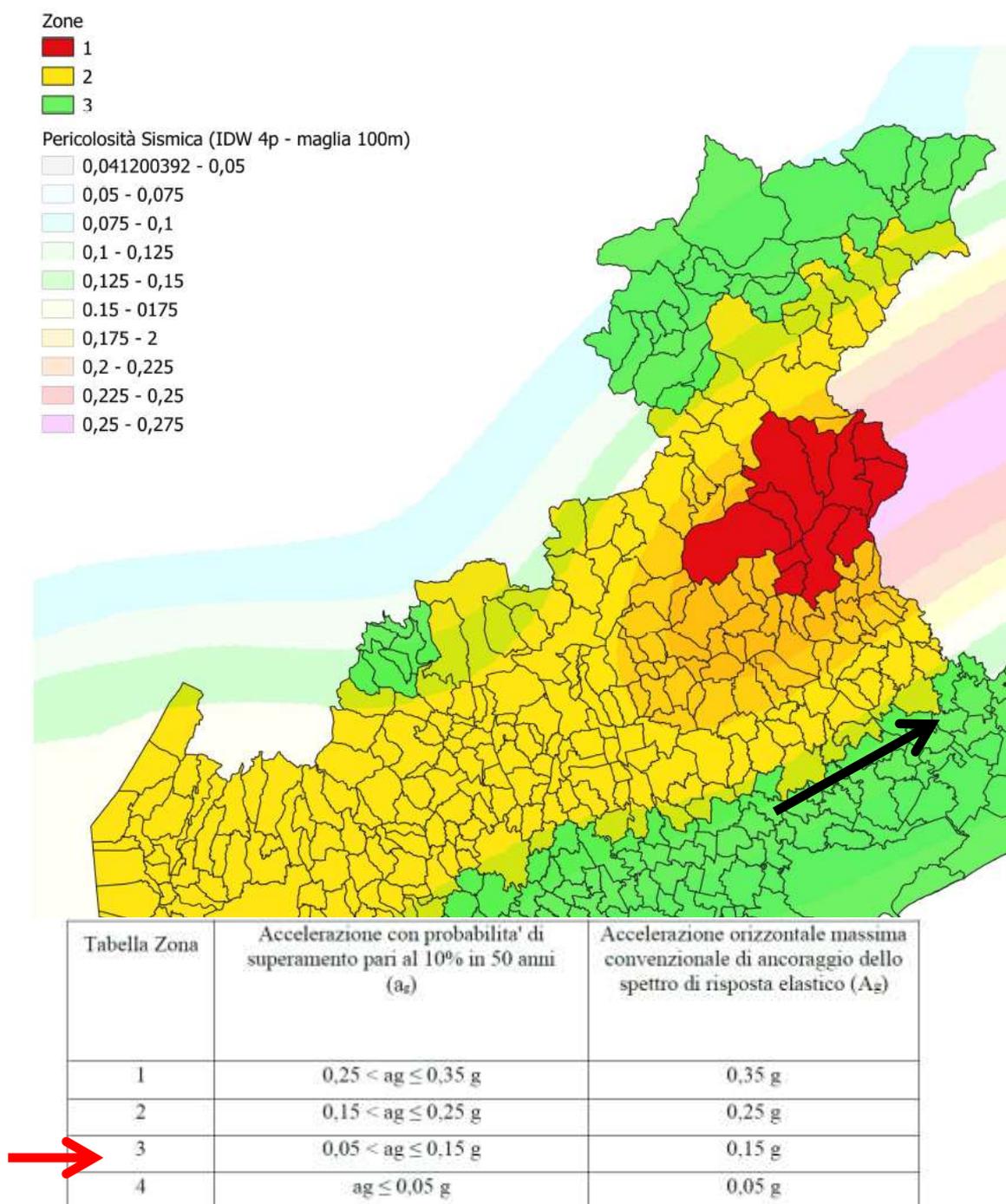


#### 5.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di CHIARANO è inserito in **Zona 3**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di CHIARANO è confermato in Zona 3.

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



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

### Conformità intestazione catastale:

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

### Conformità mappa catastale:

Si evidenzia che non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti catastali della proprietà.

### Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 3 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano terra, identificato con il **mappale 575 sub 3** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

### Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 10 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del posto auto al piano interrato, identificato con il **mappale 575 sub 10** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

### Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 4 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano terra, identificato con il **mappale 575 sub 4** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **NON è conforme allo stato di fatto, in quanto il locale indicato come monolocale è suddiviso con tramezzature interne in locale soggiorno/pranzo, camera e disimpegno** (come anche risultante anche dai titoli edilizi autorizzati).

### Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 11 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del posto auto al piano interrato, identificato con il **mappale 575 sub 11** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 5 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano primo, identificato con il **mappale 575 sub 5** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 13 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del posto auto al piano interrato, identificato con il **mappale 575 sub 13** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 6 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano primo, identificato con il **mappale 575 sub 6** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **NON è conforme allo stato di fatto, in quanto il locale indicato come monolocale è suddiviso con tramezzature interne in locale soggiorno/pranzo, camera e disimpegno** (come anche risultante anche dai titoli edilizi autorizzati).

Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 12 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del posto auto al piano interrato, identificato con il **mappale 575 sub 12** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 7 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano secondo, identificato con il **mappale 575 sub 7** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 15 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del posto auto al piano interrato, identificato con il **mappale 575 sub 15** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 8 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano secondo, identificato con il **mappale 575 sub 8** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **NON è conforme allo stato di fatto, in quanto il locale indicato come monolocale è suddiviso con tramezzature interne in locale soggiorno/pranzo, camera e disimpegno** (come anche risultante anche dai titoli edilizi autorizzati).

Conformità planimetria catastale mapp. 575 sub 14 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del posto auto al piano interrato, identificato con il **mappale 575 sub 14** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 01/12/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto.**

Le spese di variazione catastale per la presentazione e l'aggiornamento delle planimetrie catastali ammontano indicativamente ad Euro 3.000.

Fig. 5.9 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 3



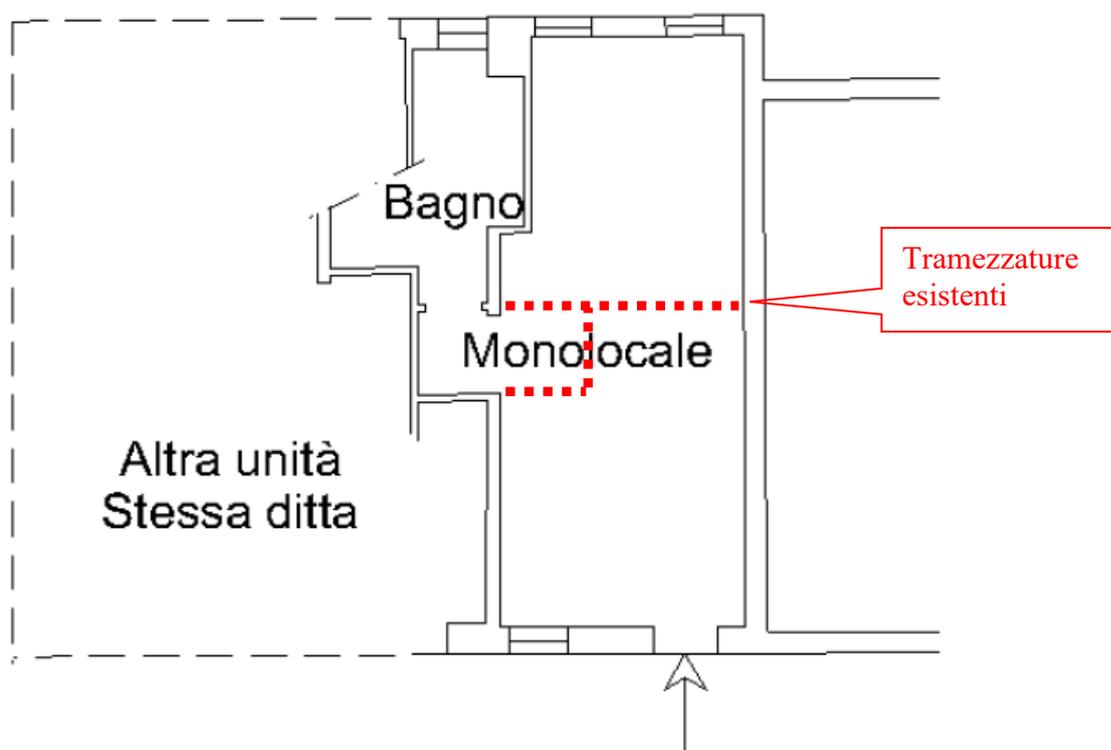
PIANO TERRA H.262 cm.

Fig. 5.10 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 10



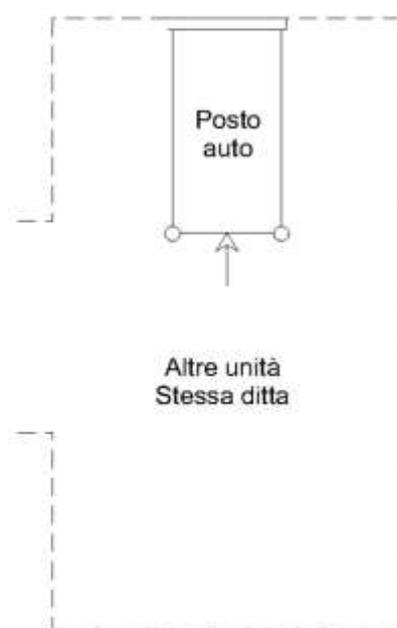
PIANO INTERRATO H.215 cm.

Fig. 5.11 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 4



PIANO TERRA H.262 cm.

Fig. 5.12 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 11



PIANO INTERRATO H.215 cm.

Fig. 5.13 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 5



PIANO PRIMO H.262 cm.

Fig. 5.14 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 13



PIANO INTERRATO H.215 cm.

Fig. 5.15 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 6



PIANO PRIMO H.262 cm.

Fig. 5.16 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 12



PIANO INTERRATO H.215 cm.

Fig. 5.17 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 7



PIANO SECONDO H.med.cm.330

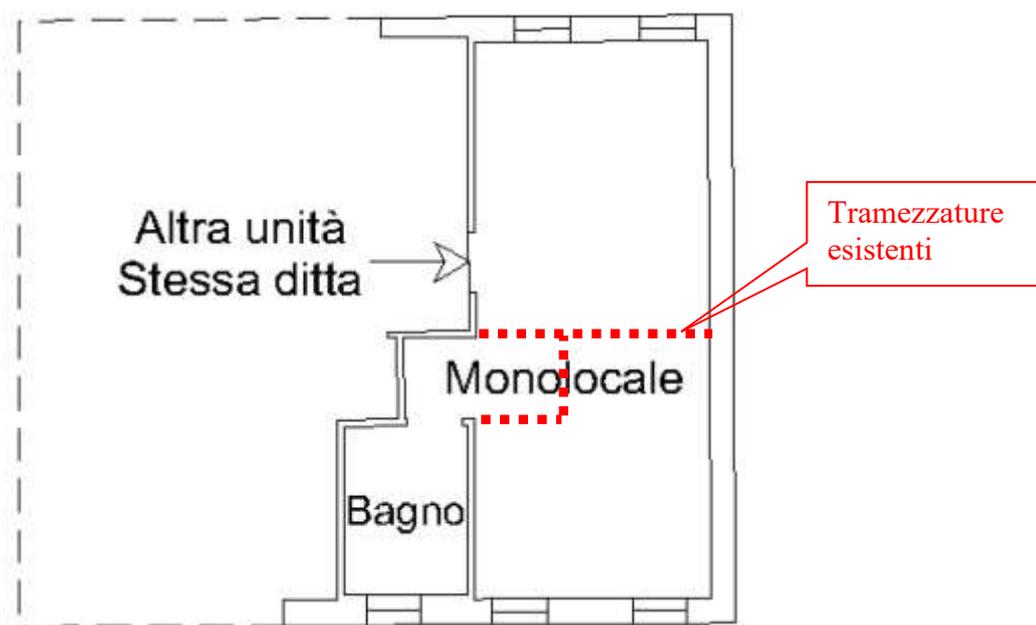
(H.min.cm.260 - H.colmo cm.400)

Fig. 5.18 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 15



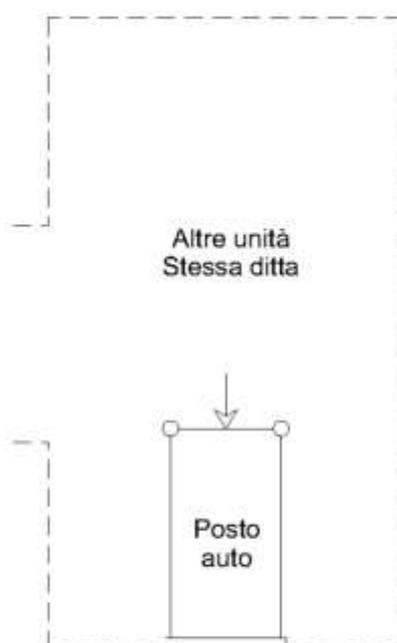
PIANO INTERRATO H.215 cm.

Fig. 5.19 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 8



PIANO SECONDO H.med.cm.330  
(H.min.cm.260 - H.colmo cm.400)

Fig. 5.20 – planimetria catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 575 sub 14



PIANO INTERRATO H.215 cm.

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

### **DESCRIZIONE GENERALE:**

Trattasi di un fabbricato condominiale composto da sei alloggi residenziali disposti su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato realizzato esternamente alla sagoma del fabbricato, ove sono disposti i posti auto coperti.

La costruzione originaria dell'edificio risale antecedentemente al 01/09/1967, successivamente è stata oggetto di modifiche nei primi anni duemila.

All'attualità presenta uno scadente aspetto architettonico/conservativo, anche in considerazione dei fenomeni di umidità e muffe riscontrate sulle murature perimetrali riconducibili alla scarsa consistenza dei lavori eseguiti che, da un esame sommario, sono consistiti in variazioni della distribuzione interna, lasciando inalterati i vecchi solai lignei e le murature portanti preesistenti.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore condominiale.

Le facciate esterne del condominio sono intonacate al civile e tinteggiate, all'attualità in scadente stato di conservazione, soprattutto con riferimento alla facciata nord.

I serramenti esterni sono con oscuri in legno e finestre ad anta in legno con vetrocamera (si evidenzia che mancano le ringhiere sulle finestre al fine di ottemperare all'altezza minima di sicurezza richiesta di un metro dal pavimento interno).

Il vano scale comune è in legno, mentre la pavimentazione dello spazio di manovra interrato comune è in calcestruzzo liscio.

L'accesso agli spazi comuni, alla rampa scoperta ed ingresso degli appartamenti sono situati sul lato nord con accesso diretto da via Fontego.

Lo scoperto condominiale, che si sviluppa principalmente sul lato sud ed in minima parte sul lato nord, è adibito per lo più a lastrico solare ed in minor quota parte a cortile. Sul lato ovest vi è la rampa scoperta comune di accesso ai posti auto del piano interrato ed il sedime di una servitù di passaggio per l'accesso a terreni posti più a sud in proprietà di terzi. Sul lato est il fabbricato è in aderenza con altro edificio in proprietà di terzi.

Lo scoperto pertinenziale è recintato (ad esclusione della servitù di passaggio che è esterna al recinto).

### **DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:**

Il fabbricato è composto da sei alloggi disposti su tre piani fuori terra, due per ciascun piano.

Il lato est del fabbricato è contiguo con edificio di altra ditta.

Il piano terra è così composto:

- Alloggio lato ovest composto da locale soggiorno/pranzo, camera, bagno, disimpegno;
- Alloggio lato est composto da locale soggiorno/pranzo, camera, bagno, disimpegno.

Le pavimentazioni sono in piastrelle, come pure i rivestimenti del bagno.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, il tutto in scadente stato di conservazione, in quanto si sono riscontrati evidenti fenomeni di muffe, umidità e/o infiltrazioni d'acqua.

Il piano primo è così composto:

- Alloggio lato ovest composto da locale soggiorno/pranzo, camera, bagno, disimpegno;
- Alloggio lato est composto da locale soggiorno/pranzo, camera, bagno, disimpegno.

Le pavimentazioni sono in legno ad eccezione del bagno che sono in piastrelle, come pure i relativi rivestimenti.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati colore bianco.

Il piano secondo è così composto:

- Alloggio lato ovest composto da locale soggiorno/pranzo, camera, bagno, disimpegno;
- Alloggio lato est composto da locale soggiorno/pranzo, camera, bagno, disimpegno.

Le pavimentazioni sono in legno ad eccezione del bagno che sono in piastrelle, come pure i relativi rivestimenti.

Le pareti sono tinteggiate colore bianco.

I soffitti inclinati sono tinteggiati con esili travature a vista.

Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso comune è vetrata con profilo metallico, mentre i portoncini di ingresso alle sei unità è in legno tamburato (non è garantito che sia del tipo blindato).

Il piano interrato, che è staccato dal fabbricato, è composto da sei posti auto (uno per ciascun alloggio), aventi pavimentazione in calcestruzzo liscio, privi di chiusure laterali, con accesso comune dalla rampa scoperta posta sul lato ovest del fabbricato. I posti auto interrati non sono direttamente collegati con scala interna al fabbricato e pertanto l'accesso avviene unicamente dall'esterno.

Le finiture sono di qualità scadente e risalgono principalmente all'epoca di ristrutturazione (primi anni 2000).

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

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale, la cui costruzione originaria risale ad epoca remota, antecedentemente il 01/09/1967. Successivamente, nei primi anni duemila, il fabbricato è stato oggetto di modifiche per la suddivisione in sei unità e contemporaneamente è stato realizzato un piano interrato staccato dal fabbricato per il ricavo di sei posti auto.

Le strutture portanti verticali costituite da murature, i solai interpiano lignei e la struttura di copertura sono quelle del fabbricato originario.

Il fabbricato si eleva su complessivi tre piani fuori terra.

Ciascun piano fuori terra è composto da due alloggi per piano, per un totale di sei.

Al piano interrato vi sono invece posti i sei posti auto, con accesso dalla rampa scoperta comune e non collegati direttamente con l'interno del fabbricato.

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico del 21/11/2005, depositato agli atti comunali, riguardante la nuova costruzione dei garage interrati per sei posti macchina, si evince che la struttura è completamente interrata, con murature portanti in calcestruzzo, solaio in laterocemento, pilastri e travi in cemento armato.

**L'immobile non ha caratteristiche antisismiche, in quanto edificato / modificato in epoca antecedente all'inserimento del Comune di Chiarano in zone classificate sismiche.**

Le modalità di isolamento e/o finitura del fabbricato e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

**Impianti:**

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

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas GPL, con bombolone posto nello scoperto comune a sud del fabbricato, caldaia del tipo murale per ciascun alloggio, apparecchi terminali costituiti da radiatori in acciaio lamellare (manca il libretto caldaia).

L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario risalgono all'epoca dei lavori di modifica del fabbricato.

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

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

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

**Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura generale è SCADENTE.

Si evidenziano evidenti fenomeni di umidità, muffe e/o infiltrazioni d'acqua riscontrate sulle murature perimetrali e soffitti interni.

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

**Acustica:**

Non stati verificati i requisiti acustici passivi del fabbricato, ma **essendo che le sei unità sono state ricavate dalla suddivisione di un fabbricato preesistente senza la realizzazione di radicali interventi sulla struttura si ritiene che gli stessi non siano conformi alle attuali normative, ragion per cui l'immobile, pur essendo formato da sei unità, viene proposto in vendita in un unico lotto.**

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta quindi che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di requisiti acustici passivi non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa.

**Stato dell'immobile e verifica congruità canone locazione:**

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate e sulla base di quanto riscontrato in sede di sopralluogo peritale, risulta che i sei alloggi risultano occupati e locati sulla base dei seguenti contratti di locazione:

- l'unità immobiliare mapp. 575 sub 3 è stata concessa in locazione con contratto stipulato in data 05/09/2011 (ANTECEDENTE L'ATTO DI PIGNORAMENTO), registrato presso l'Ufficio territoriale di Treviso in data 16/09/2011 al n. 722 serie 3T e codice identificativo T6D11T000722000NE, con durata dal 01/09/2011 al 31/08/2015,

rinnovabili e prorogati, importo del canone di locazione annuale stabilito in € 3.600,00 (pari ad € 300,00 mensili);

- l'unità immobiliare mapp. 575 sub 4 è stata concessa in locazione con contratto stipulato in data 16/11/2020 (SUCCESSIVO L'ATTO DI PIGNORAMENTO), registrato presso l'Ufficio territoriale di Pordenone in data 24/11/2020 al n. 7046 serie 3T e codice identificativo TIK20T007046000DD, con durata dal 01/12/2020 al 30/11/2024, rinnovabili, importo del canone di locazione annuale stabilito in € 4.800,00 (pari ad € 400,00 mensili);
- l'unità immobiliare mapp. 575 sub 5 è stata concessa in locazione con contratto stipulato in data 24/06/2020 (ANTECEDENTE L'ATTO DI PIGNORAMENTO), registrato presso l'Ufficio territoriale di Pordenone in data 30/06/2020 al n. 3673 serie 3T e codice identificativo TIK20T003673000EE, con durata dal 01/07/2020 al 30/06/2024, rinnovabili, importo del canone di locazione annuale stabilito in € 1.800,00 (pari ad € 150,00 mensili);
- l'unità immobiliare mapp. 575 sub 6 è stata concessa in locazione con contratto stipulato in data 01/06/2020 (ANTECEDENTE L'ATTO DI PIGNORAMENTO), registrato presso l'Ufficio territoriale di Pordenone in data 17/06/2020 al n. 3355 serie 3T e codice identificativo TIK20T003355000ZH, con durata dal 01/06/2020 al 31/05/2024, rinnovabili, importo del canone di locazione annuale stabilito in € 4.200,00 (pari ad € 350,00 mensili);
- l'unità immobiliare mapp. 575 sub 7 è stata concessa in locazione con contratto stipulato in data 02/09/2019 (ANTECEDENTE L'ATTO DI PIGNORAMENTO), con durata dal 01/09/2019 al 31/08/2023, rinnovabili, importo del canone di locazione annuale stabilito in € 3.960,00 (pari ad € 330,00 mensili);
- l'unità immobiliare mapp. 575 sub 8 è stata concessa in locazione con contratto stipulato in data 22/01/2021 (SUCCESSIVO L'ATTO DI PIGNORAMENTO), registrato presso l'Ufficio territoriale di Pordenone in data 26/01/2021 al n. 626 serie 3T e codice identificativo TIK21T000626000OF, con durata dal 01/02/2021 al 31/01/2025,

rinnovabili, importo del canone di locazione annuale stabilito in € 4.560,00 (pari ad € 380,00 mensili).

**Tenuto conto della dimensione della superficie locata, dello stato dell'immobile, delle caratteristiche costruttive, dell'attuale situazione economica, si ritiene che i canoni concordati siano da ritenersi più che congrui.**

Le unità sono arredate, sono presenti materiali vari e sono allacciate ai pubblici servizi.

Le spese di smaltimento di eventuale materiale che non dovesse essere rimosso a seguito dell'assegnazione dell'unità, se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

### **Autorizzazioni Edilizie rilasciate :**

Come relazionato nei paragrafi precedenti, il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituito da un fabbricato residenziale a sei alloggi la cui edificazione risale ad epoca remota, antecedentemente al 01/09/1967, successivamente l'immobile è stato oggetto di modifiche nei primi anni duemila.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CHIARANO, per l'edificazione del fabbricato e successive variazioni risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 02/2698 rilasciata in data 04/09/2002**, per la ristrutturazione fabbricato di abitazione e costruzione di recinzione (in sanatoria), costruzione di garages interrati.
- **Permesso di Costruire n. 03/2784 rilasciata in data 18/10/2003**, per la ristrutturazione fabbricato di abitazione per ricavo di n. 6 alloggi e costruzione di garages interrati – variante in corso d'opera alla c.e. 02/2698.
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. C3/22 rilasciata in data 13/12/2005**, ai sensi dell'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito dalla Legge n. 326/2003, ai sensi del D.L. 168/2004 convertito con legge 191/2004, ed ai sensi della L.R. 21/2004.
- **Licenza di Agibilità n. 03/2784 rilasciata in data 13/02/2006**, relativa all'edificio residenziale a blocco con n. 6 alloggi e n. 6 garages interrati.

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

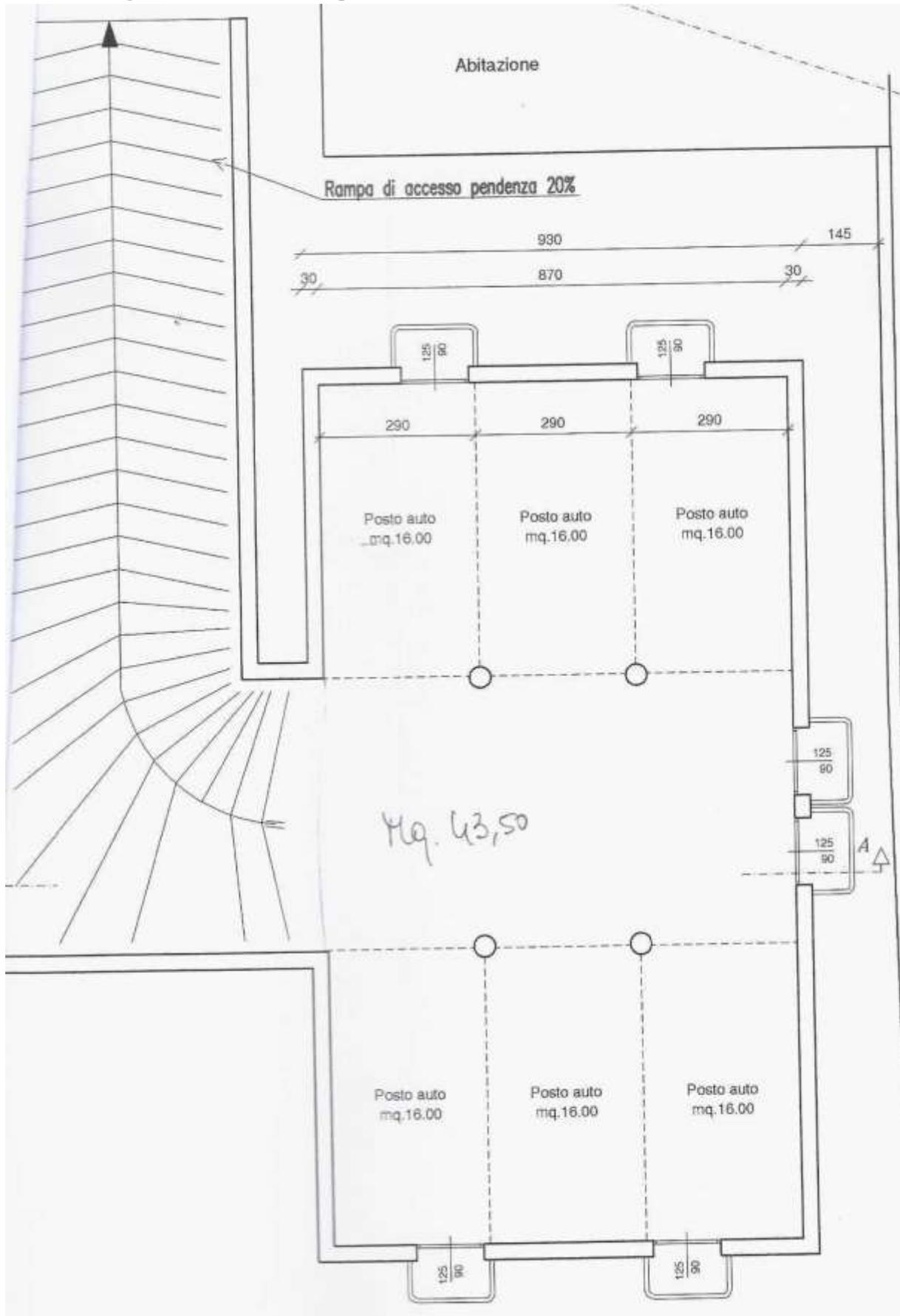
### **Conformità urbanistica :**

Sostanzialmente l'immobile è da intendersi conforme urbanisticamente, nel senso che non vi sono aumenti di volume e superfici rispetto a quanto autorizzato.

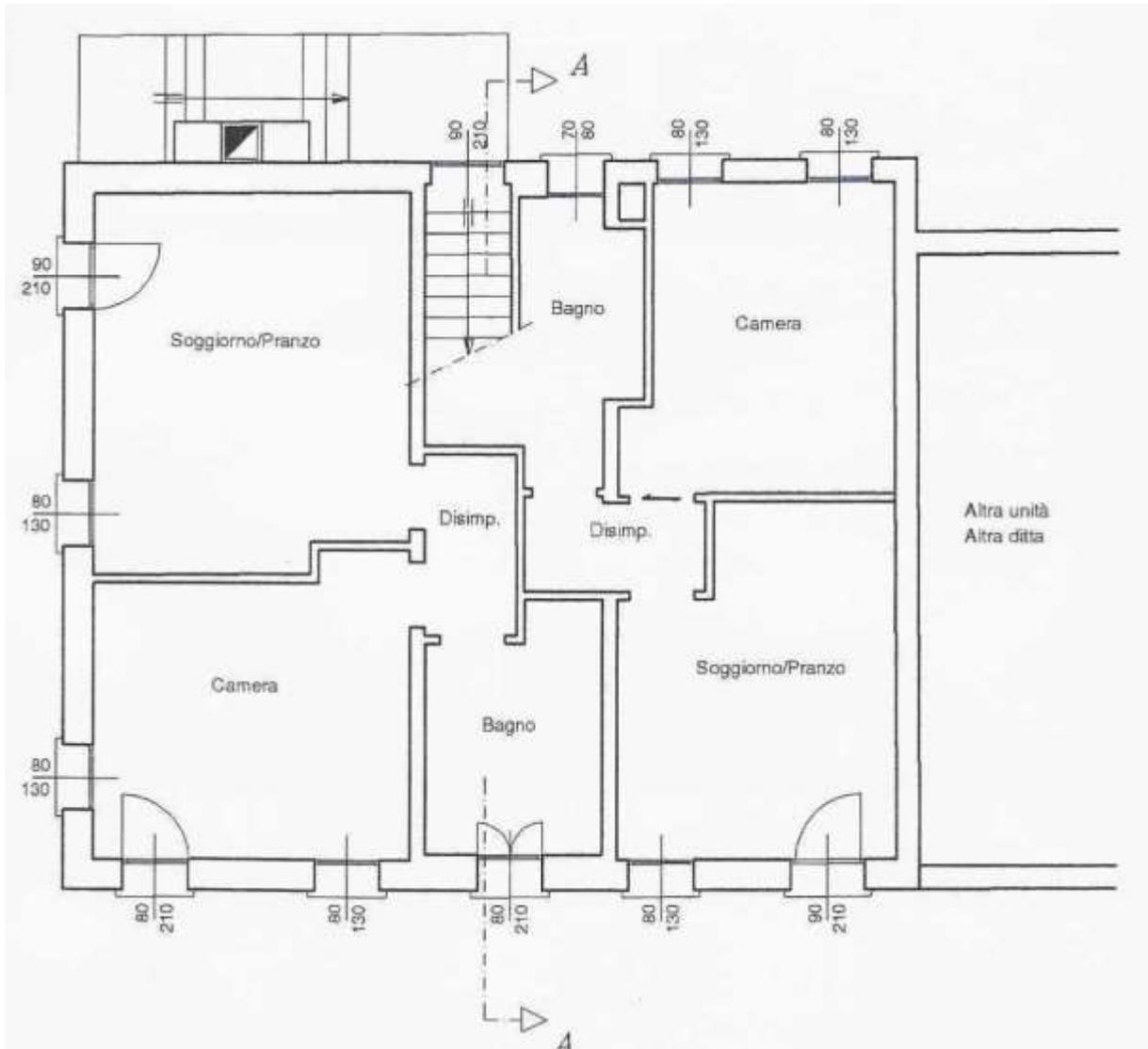
Vi sono tuttavia delle difformità delle altezze interne che sono inferiori a quelle indicate nei grafici autorizzati e a quanto indicato nelle planimetrie catastali.

Essendo che le altezze indicate nei grafici di progetto sono già inferiori a quelle minime di Legge, tali difformità non sono sanabili e pertanto dovranno essere ripristinate le altezze autorizzate.

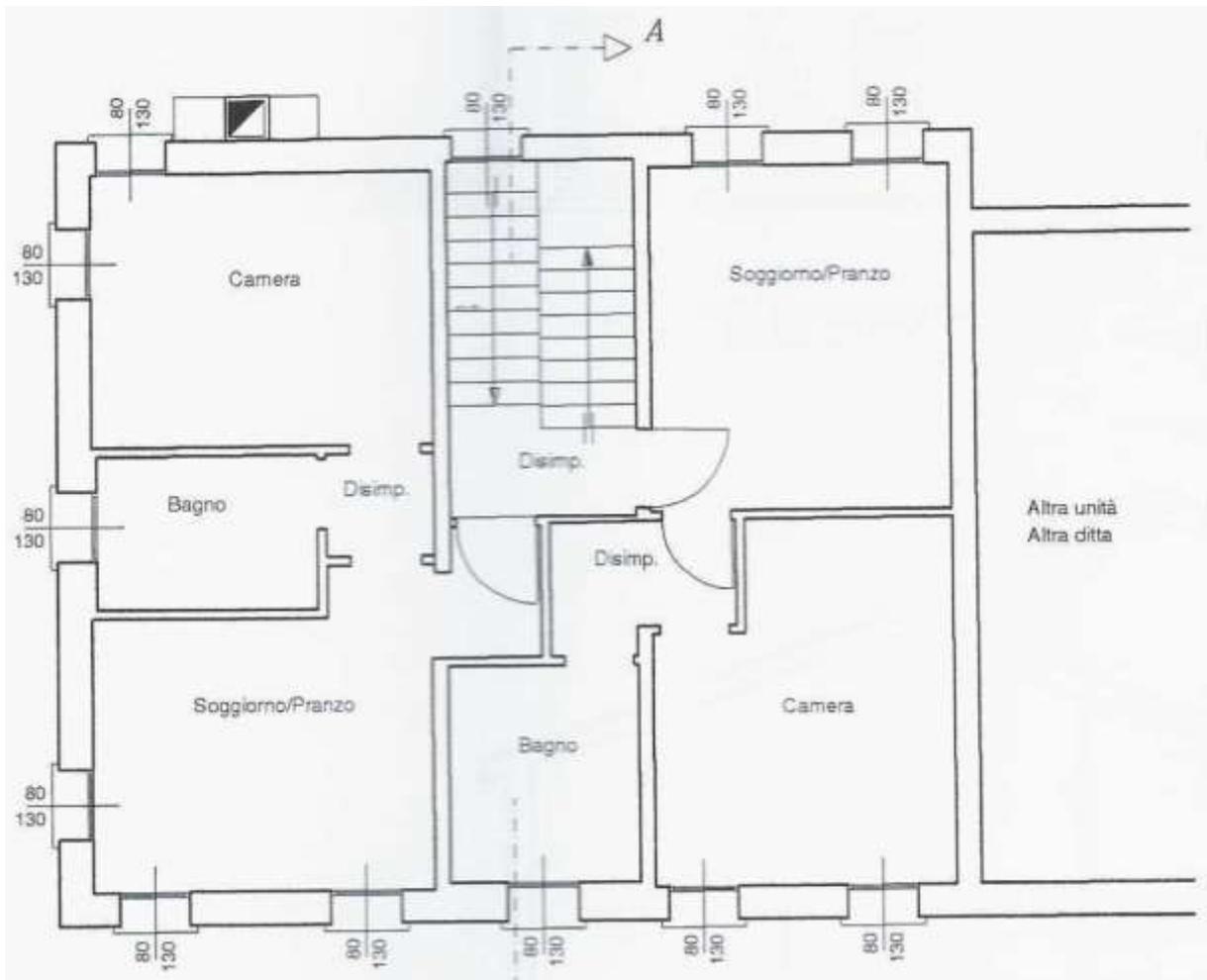
**Fig. 5.21 – PIANTA PIANO INTERRATO (fuori scala)**  
**Allegata alla Licenza di Agibilità n. 03/2784 rilasciata in data 13/02/2006**



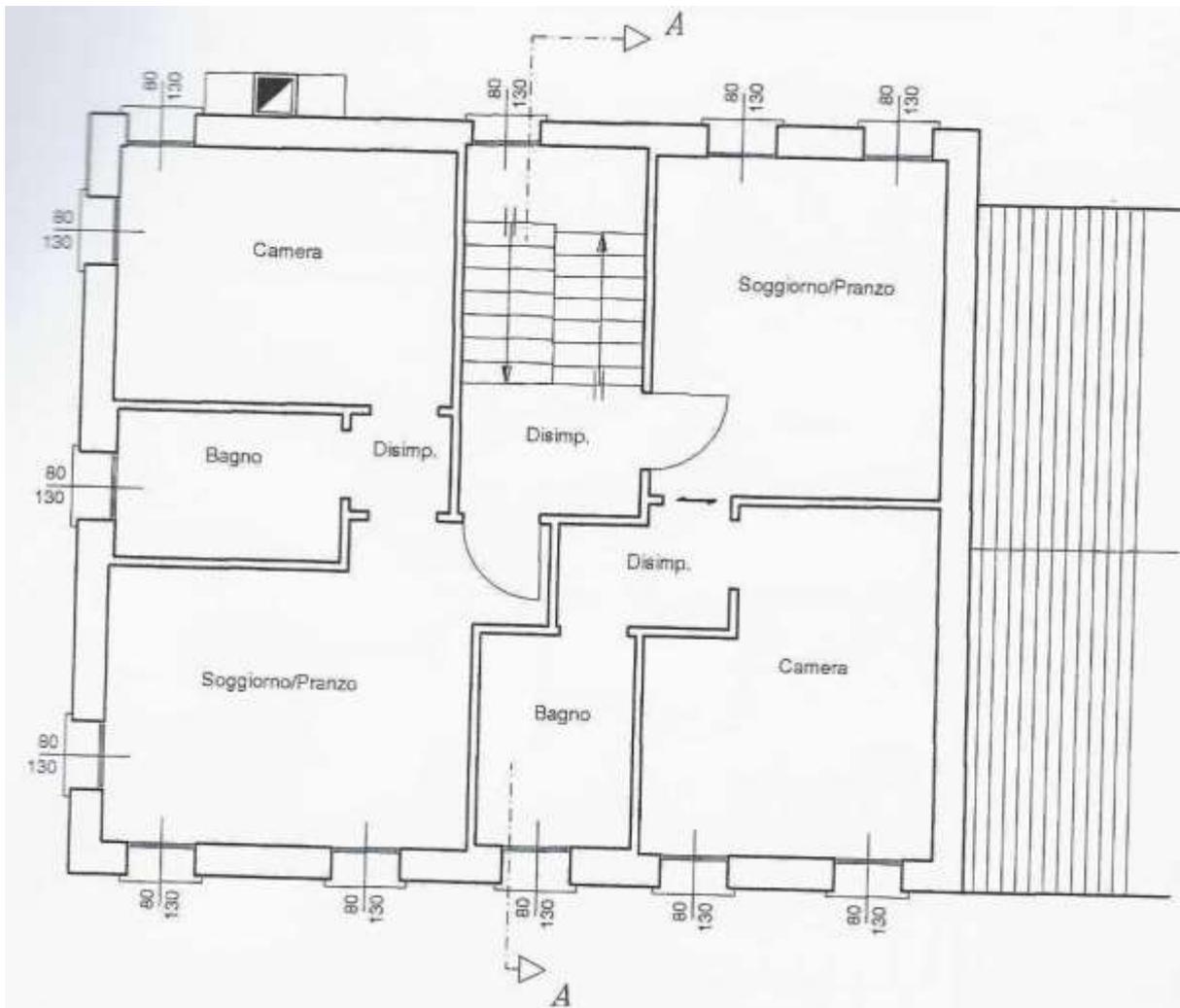
**Fig. 5.22 – PIANTA PIANO TERRA (fuori scala)**  
Allegata alla Licenza di Agibilità n. 03/2784 rilasciata in data 13/02/2006



**Fig. 5.23 – PIANTA PIANO PRIMO (fuori scala)**  
Allegata alla Licenza di Agibilità n. 03/2784 rilasciata in data 13/02/2006



**Fig. 5.24 – PIANTA PIANO SECONDO (fuori scala)**  
Allegata alla Licenza di Agibilità n. 03/2784 rilasciata in data 13/02/2006



**5.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

**Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla PARTE ESECUTATA N. 1 le unità in oggetto sono pervenute per l'intera piena proprietà 1/1 in forza del seguente passaggio traslativo:

- **Atto di Fusione di società per incorporazione in data 02/03/2020, rep. n. 67779/21947, a rogito notaio dott. Ferretto Lorenzo di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 17/03/2020 ai numeri R.G. 9665 / R.P. 6626.**

Per quanto riguarda i titoli di provenienza e la cronistoria dei trasferimenti di proprietà intervenuti nel ventennio, si rimanda integralmente al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari allegato al fascicolo dell'esecuzione.

**Accessi e servitù:**

Come risulta anche dall'analisi del Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, allegato al fascicolo dell'esecuzione, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si possono desumere dallo stato dei luoghi, dagli atti di provenienza dell'immobile, dalle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In particolare:

- servitù di pubblico transito costituita con atto del 26/05/2010 rep. 2302 a rogito Comune di Chiarano, trascritto a Treviso il 21/11/2019 ai numeri 45600/32008, con cui veniva costituita a favore del Comune di Chiarano una servitù di passaggio sulla strada di accesso al terrano descritto al C.T. al foglio 7 con il mapp. 275 e con il mapp. 506, da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di ml. 8,5 circa, per una lunghezza di ml. 45, e con una superficie di circa mq. 375, corrente lungo il lato nord-ovest del mappale 575;
- tutte le servitù nascenti dalla situazione di fatto anche ultraventennali e/o poste in essere dalla legge.

## 5.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### Critério adottato per la stima dell'immobile

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

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

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

### Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

Piano terra		circa mq 90
Piano primo		circa mq 90
Piano secondo		circa mq 90
Piano Interrato		circa mq 154

### Stima dell'unità immobiliare

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

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

Anno 2021 – Semestre 2

Comune di CHIARANO (TV)

**Fascia/zona: Extraurbana / Zona agricola, case sparse**

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 730

Valore di mercato MAX: €/mq 880

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

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 762

Valore medio €/mq 848

Valore massimo €/mq 934

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 598

Valore medio €/mq 666

Valore massimo €/mq 733

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 556

Valore medio €/mq 590

Valore massimo €/mq 624

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi relativi ad appartamenti simili inseriti in edifici plurifamiliari, ubicati nel medesimo Comune dell'unità in oggetto.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>FONTE</b>
Casa unifamiliare con giardino	Fossalta Maggiore	166	€ 136.000,00	<b>€/mq 820</b>	immobiliare.it cod. annuncio 307887
Casa unifamiliare con scoperto	Fossalta Maggiore	240	€ 180.000,00	<b>€/mq 750</b>	immobiliare.it cod. annuncio FC030

*Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione: zona periferica di Chiarano (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: Fabbricato residenziale composto da n. 6 alloggi su tre piani fuori terra e n. 6 posti auto al piano interrato, privo di ascensore, con scoperto pertinenziale
- Superficie: piano terra circa mq 90, piano primo circa mq 90, piano secondo circa mq 90, piano interrato circa mq 154
- Vetustà: ristrutturato primi anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: scadente

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti, considerato che:

**viene proposto in vendita come unico lotto, pur essendo suddiviso in sei unità, le stesse sono state ricavate dalla suddivisione di un fabbricato preesistente senza la realizzazione di radicali interventi sulla struttura e si ritiene che gli stessi non siano conformi alle attuali normative in materia di acustica, isolamenti, ecc.**

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato, comprensivo dell'incidenza dello scoperto comune, pari a

Piano terra, primo e secondo ..... €/mq 800,00  
 Piano interrato ..... €/mq 500,00

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

Piano terra, primo e secondo (mq 90 x 3) x €/mq 800,00 = ..... € 216.000,00  
 Piano interrato mq 154 x €/mq 500,00 = ..... € 77.000,00  
 € 293.000,00

*Adeguamenti e correzioni*

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

- vi sono alcune difformità edilizie da sanare consistenti nel ripristino delle altezze interne autorizzate;
- l'immobile attualmente risulta locato;
- non sono verificati i requisiti acustici passivi tra le unità;
- l'immobile non è stato edificato secondo le attuali normative sismiche.

Per tutte le suddette penalità si ritiene equo apportare una detrazione forfettaria del 20% circa (venti per cento) del valore.

Il valore proposto di vendita si può quantificare

in complessivi, a corpo e non a misura (arrotondati) ..... € 234.000,00

Trattandosi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, si propone per la vendita un ulteriore abbattimento del 10 % (dieci per cento) del valore come sopra determinato.

Pertanto il valore proposto di vendita si può quantificare

in complessivi, a corpo e non a misura (arrotondati) ..... € 210.000,00

<p><b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 210.000,00</b>  <div style="text-align: right; margin-top: 5px;">(dicasi Euro duecentodiecimila/00)</div></p>
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 5 oggetto della presente esecuzione immobiliare.

## 5.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e a cui si rimanda per precisazioni e/o integrazioni, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 5** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

#### ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**trascritto in data 27/11/2020 ai nn. 39591 / 27098**

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 28/09/2020, repertorio n. 4743, emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

#### **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

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

contro:

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

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

immobili:

*Unità negoziale n. 1-2-3-4 - [...OMISSIS...]*

*Unità negoziale n. 5 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*

Imm. n. 1 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 3**

Imm. n. 2 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 4**

Imm. n. 3 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 5**

Imm. n. 4 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 6**

Imm. n. 5 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 7**

Imm. n. 6 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 8**

Imm. n. 7 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 10**

Imm. n. 8 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 11**

Imm. n. 9 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 12**

Imm. n. 10 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 13**

Imm. n. 11 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 14**

Imm. n. 12 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 15**

Imm. n. 13 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 1**

Imm. n. 14 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 2**

Imm. n. 15 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 9**

## \*\*\*ISCRIZIONI\*\*\*

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 19/03/2012 ai nn. 8633 / 1157

**derivante da:**

Concessione a garanzia di finanziamento in forza di Atto Notarile pubblico in data 16/03/2012, rep. n. 412549/20486, a rogito notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV)

**dati:**

capitale € 2.437.500,00; tasso interesse annuo 6,498%; spese € 2.437.500,00; totale € 4.875.000,00; durata 7 anni.

**a favore di:**

**BANCA ANTONVENETA S.P.A.** (*creditore ipotecario*)

con sede in Padova (PD), c.f. 04300140284

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

**contro:**

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

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

**immobili:**

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

Imm. da n. 1 a n. 11 – [...omissis...]

Imm. n. 12 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 3**

Imm. n. 13 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 4**

Imm. n. 14 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 5**

Imm. n. 15 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 6**

Imm. n. 16 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 7**

Imm. n. 17 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 8**

Imm. n. 18 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 10**

Imm. n. 19 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 11**

Imm. n. 20 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 12**

Imm. n. 21 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 13**

Imm. n. 22 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 14**

Imm. n. 23 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 15**

Imm. n. 24 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 1**

Imm. n. 25 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 2**

Imm. n. 26 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 9**

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti:

- Annotamento n. 10821/1362 del 05/04/2012 di erogazione a saldo in forza di atto notarile pubblico del 30/03/2012 n. rep. 412617/20538 notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV);
- Annotamento n. 41375/5834 del 30/11/2017 di modifica condizioni con proroga di durata in forza di atto notarile pubblico del 24/11/2017 n. rep. 418151/23950 notaio Innocenti Giacomo di Treviso.

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**  
**iscritta in data 19/03/2012 ai nn. 8633 / 1158**

**derivante da:**

Concessione a garanzia di finanziamento in forza di Atto Notarile pubblico in data 16/03/2012, rep. n. 412550/20487, a rogito notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV)

**dati:**

capitale € 2.437.500,00; tasso interesse annuo 5,48%; spese € 2.437.500,00;  
 totale € 4.875.000,00; durata 7 anni.

**a favore di:**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** (*creditore ipotecario*)

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

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

**contro:**

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

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

**immobili:**

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

Imm. da n. 1 a n. 11 – [...omissis...]

Imm. n. 12 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 3**

Imm. n. 13 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 4**

Imm. n. 14 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 5**

Imm. n. 15 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 6**

Imm. n. 16 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 7**

Imm. n. 17 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 8**

Imm. n. 18 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 10**

Imm. n. 19 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 11**

Imm. n. 20 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 12**

Imm. n. 21 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 13**

Imm. n. 22 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 14**

Imm. n. 23 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 15**

Imm. n. 24 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 1**

Imm. n. 25 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 2**

Imm. n. 26 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 9**

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti:

- Annotamento n. 10822/1363 del 05/04/2012 di erogazione a saldo in forza di atto notarile pubblico del 30/03/2012 n. rep. 412618/20539 notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV);
- Annotamento n. 2301/291 del 29/01/2015 di atto aggiuntivo e modificativo a contratto di finanziamento in forza di atto notarile pubblico del 27/01/2015 n. rep. 415344/22078 notaio Innocenti Giacomo di Treviso.

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

**iscritta in data 10/01/2019 ai nn. 876 / 117**

**derivante da:**

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario emesso in data 10/12/2018 n. rep. 1775 dal Tribunale di Udine (UD)

**dati:**

capitale € 256.300,49; totale € 500.000,00.

**a favore di:**

**HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.**

con sede in Udine (UD), c.f. 01452770306

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

**contro:**

soggetto n. 1: **DANTE CAUSA ESECUTATO N. 1**

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

**immobili:**

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

Imm. n. 1-2 - [...omissis...]

Imm. da n. 3 a n. 9 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. n. 10 - [...omissis...]

Imm. da n. 11 a n. 13 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. n. 14-15 - [...omissis...]

Imm. n. 16 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 3**

Imm. n. 17 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 4**

Imm. n. 18 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 5**

Imm. n. 19 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 6**

Imm. n. 20 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 7**

Imm. n. 21 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 8**

Imm. n. 22 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 10**

Imm. n. 23 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 11**

Imm. n. 24 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 12**

Imm. n. 25 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 13**

Imm. n. 26 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 14**

Imm. n. 27 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 575 sub 15**

Imm. n. 28 - [...omissis...]

Imm. da n. 29 a n. 31 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. n. 32-33 - [...omissis...]

Imm. da n. 34 a n. 37 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. da n. 38 a n. 42 - [...omissis...]

Imm. da n. 43 a n. 44 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. n. 45-46 - [...omissis...]

Imm. da n. 47 a n. 49 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. n. 50-51 - [...omissis...]

Imm. da n. 52 a n. 61 [...omissis...immobili estranei all'esecuzione...]

Imm. n. 62 - [...omissis...]

**5.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

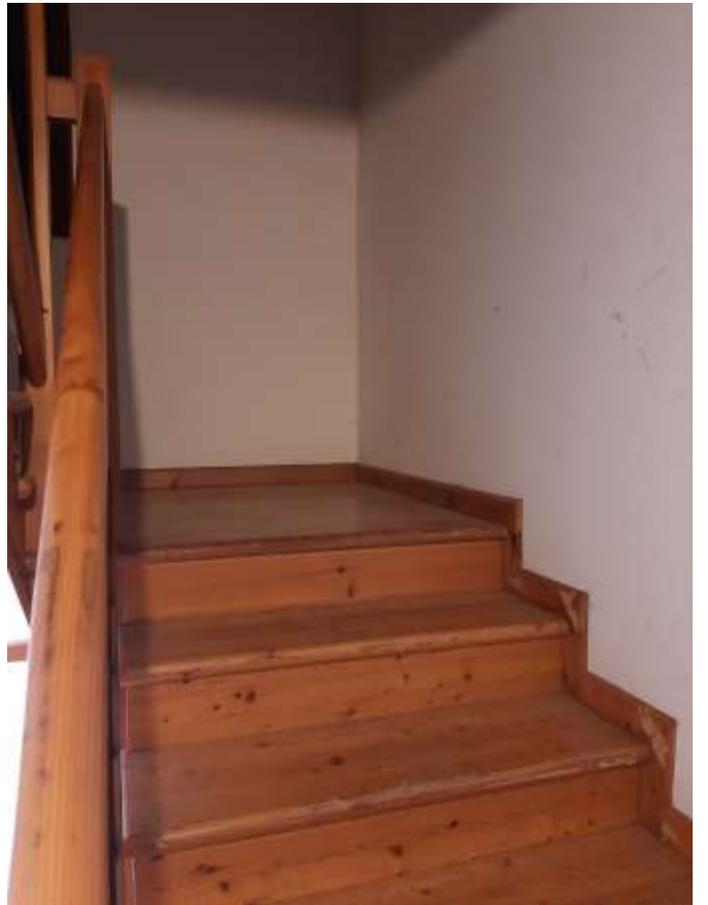
## VISTA GENERALI ESTERNI





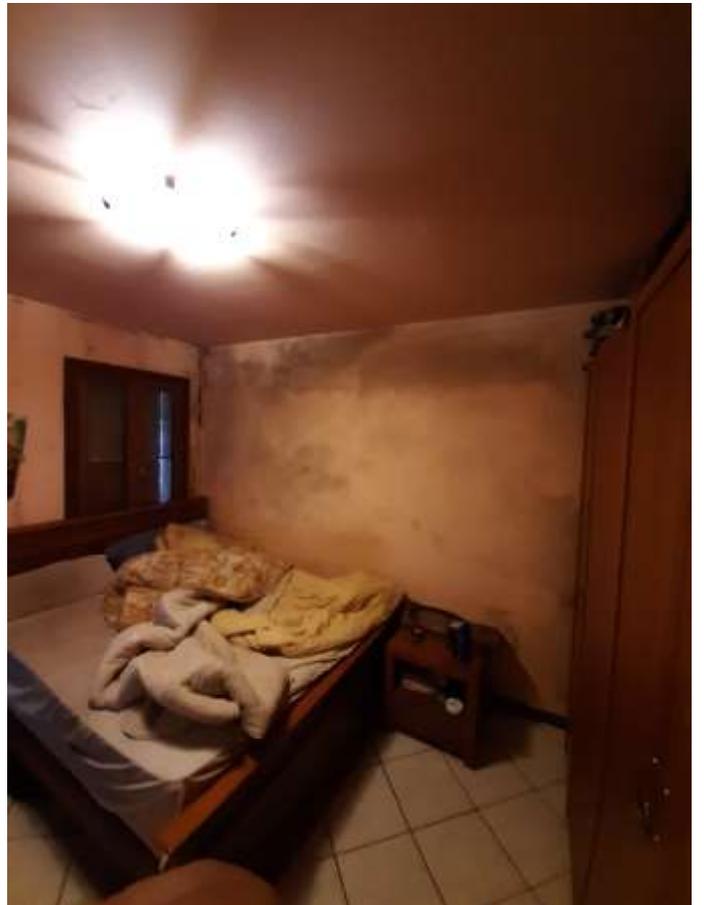


PARTI COMUNI





APPARTAMENTO MAPP. 575 SUB 4 (P. TERRA)



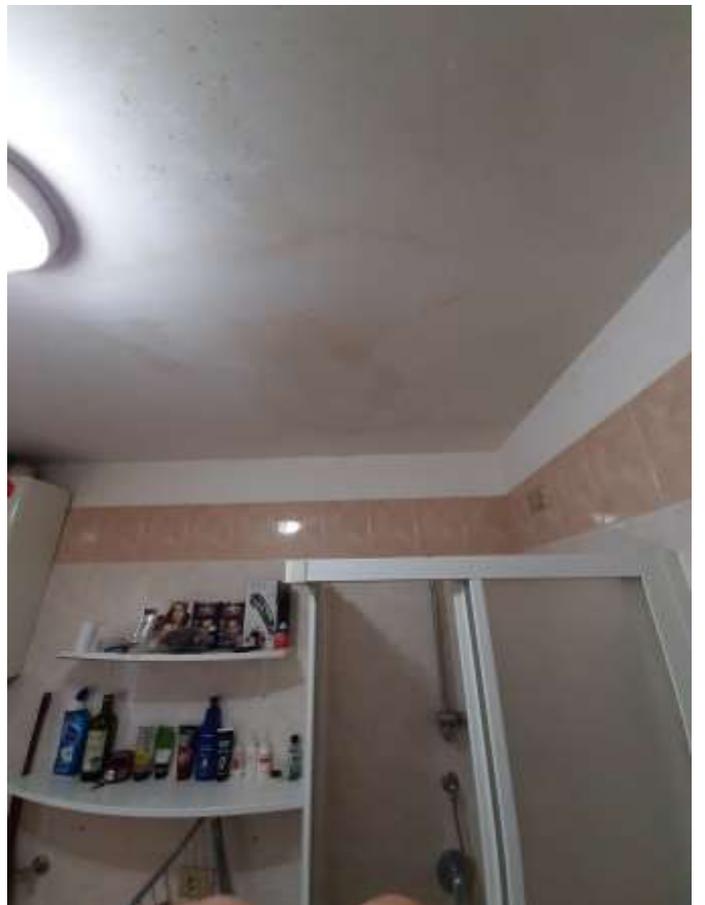
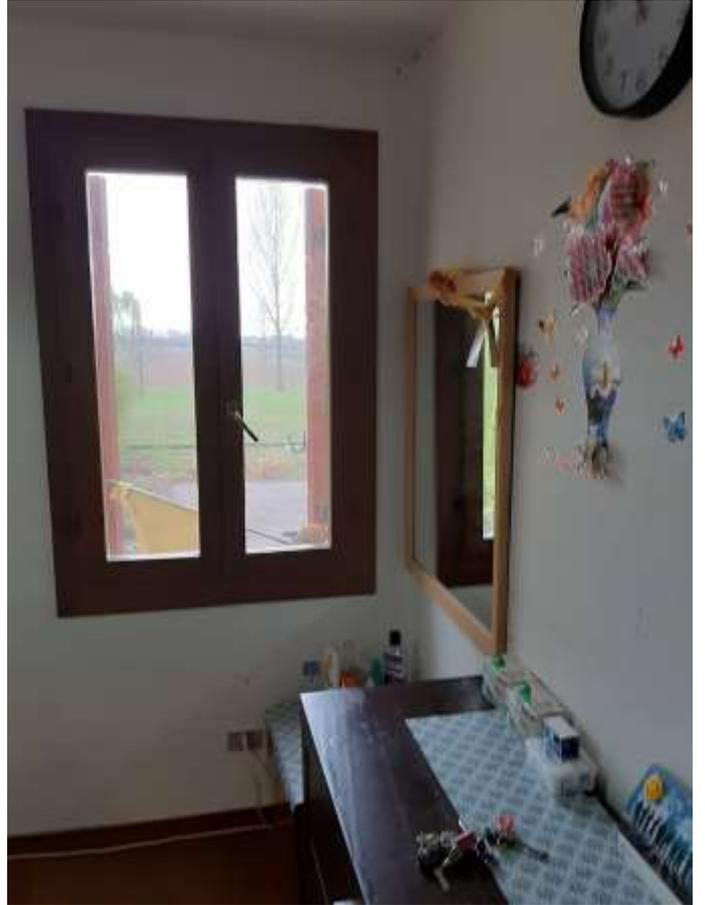


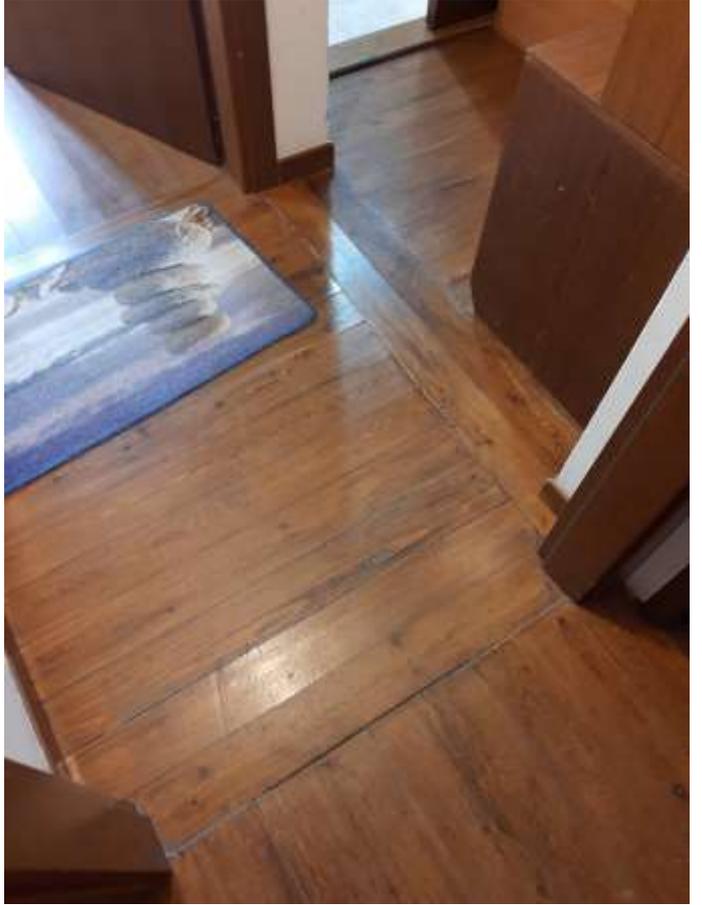
APPARTAMENTO MAPP. 575 SUB 5 (P. PRIMO)



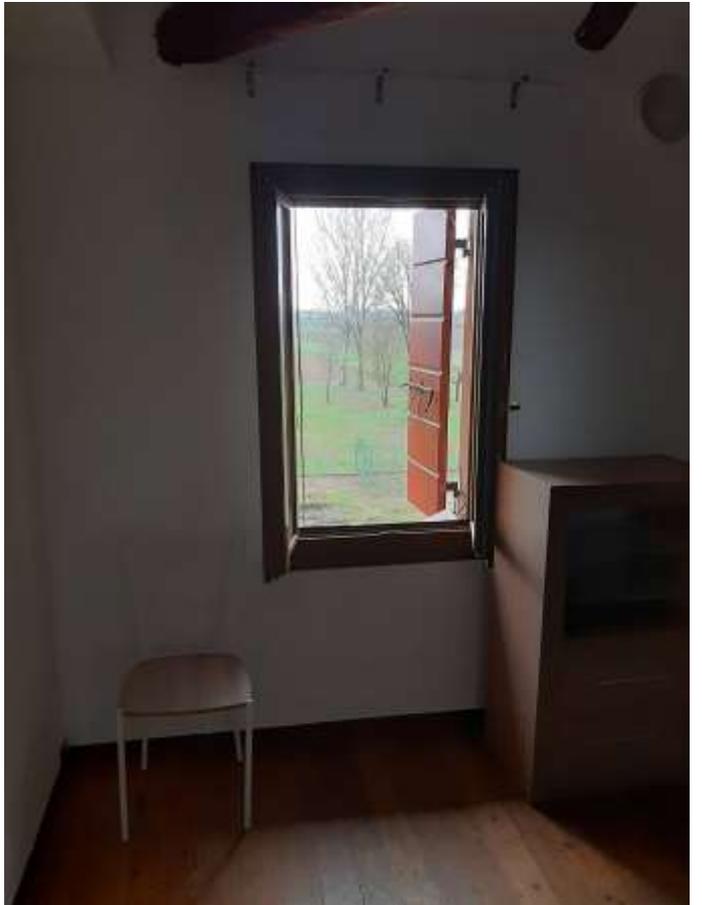


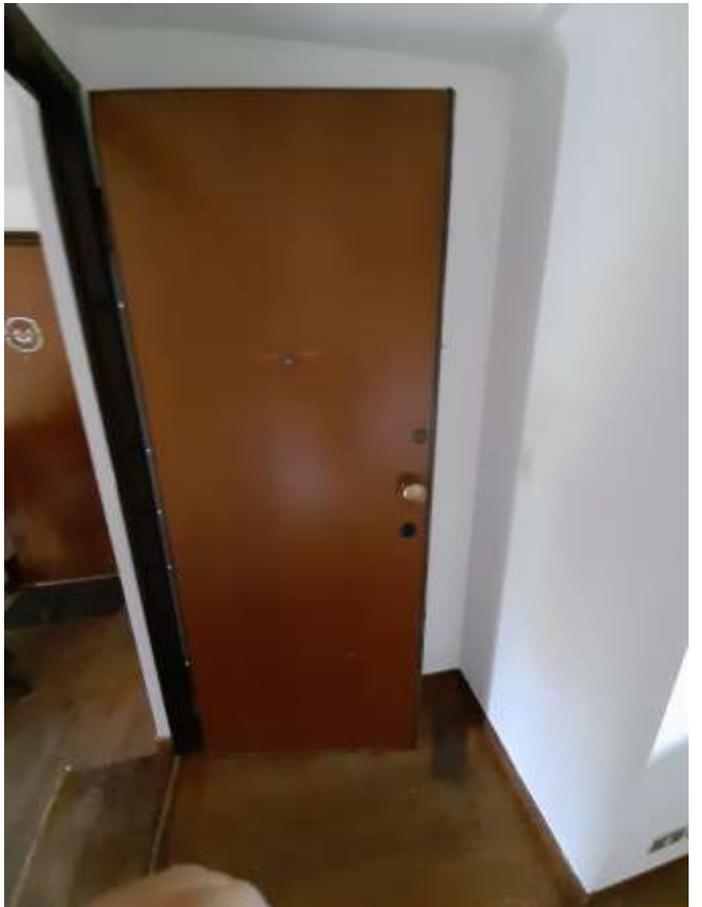
APPARTAMENTO MAPP. 575 SUB 6 (P. PRIMO)



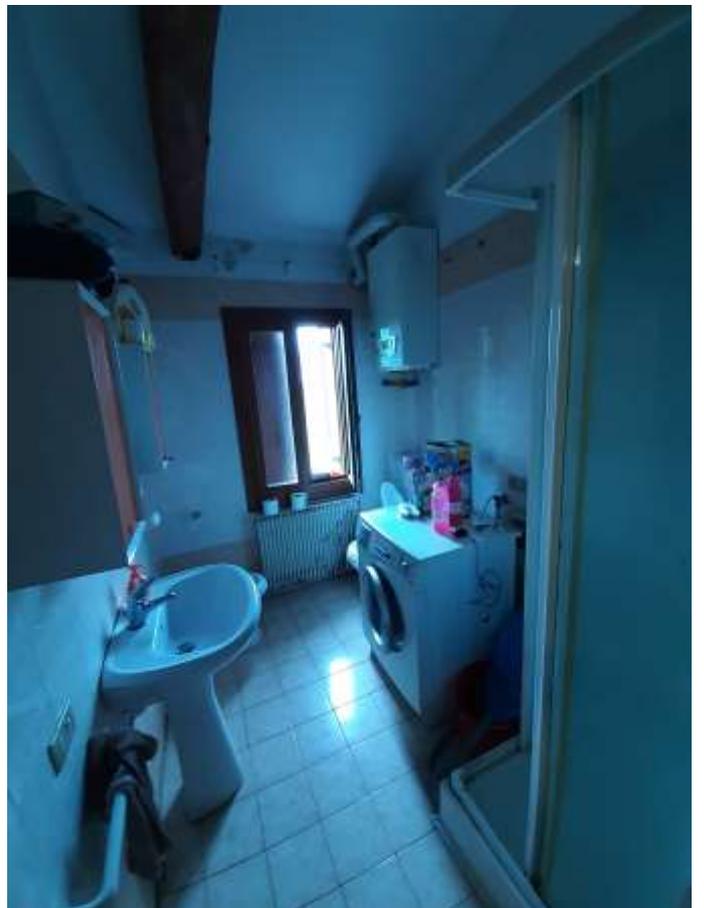
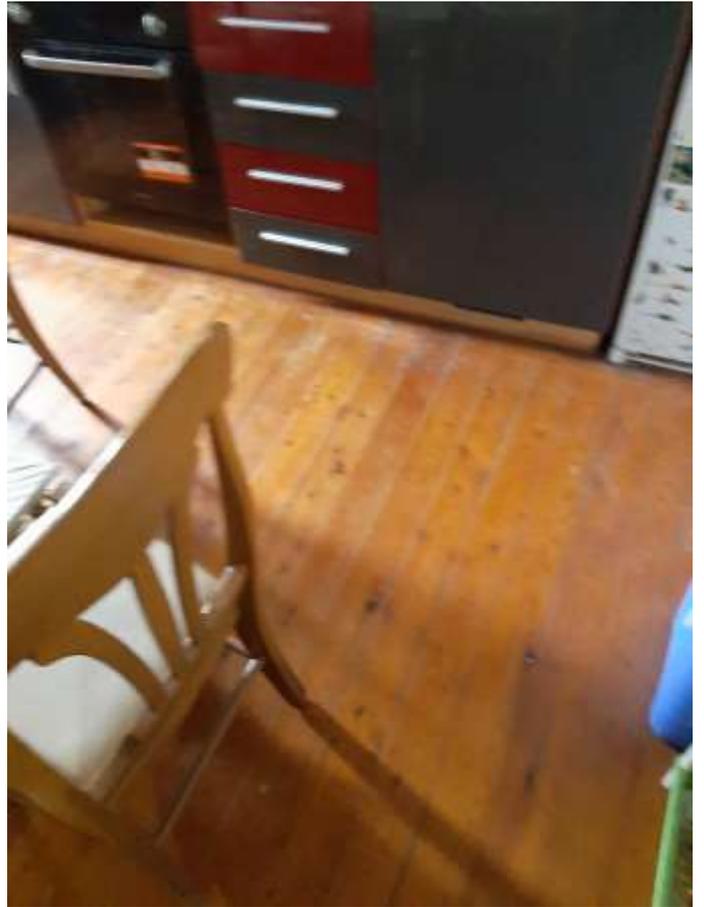


APPARTAMENTO MAPP. 575 SUB 7 (P. SECONDO)





APPARTAMENTO MAPP. 575 SUB 8 (P. SECONDO)



POSTI AUTO P. INTERRATO

