



regolarità urbanistica degli immobili, il sottoscritto depositava richiesta di proroga per consegna dell'elaborato peritale, che veniva concessa, con aggiornamento dell'udienza prevista per il 22/11/2022.

## **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

### 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### **Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) – N.C.E.U.**

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
<b>D</b>	<b>4</b>	<b>2703</b>	<b>16</b>	<b>C/1</b>	<b>11</b>	<b>101 mq</b>	<b>112 mq</b>	<b>2.978,46</b>	<b>S1- T</b>
<b>D</b>	<b>4</b>	<b>2703</b>	<b>17</b>	<b>C/1</b>	<b>11</b>	<b>101 mq</b>	<b>114 mq</b>	<b>2.978,46</b>	<b>S1- T</b>

Via San Pio Decimo.

#### **Comune di ASOLO (TV) – N.C.E.U.**

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
<b>B</b>	<b>4</b>	<b>42</b>	<b>3</b>	<b>C/6</b>	<b>3</b>	<b>21 mq</b>	<b>21 mq</b>	<b>67,24</b>	<b>S1- T</b>
<b>B</b>	<b>4</b>	<b>42</b>	<b>5</b>	<b>F1</b>	<b>3</b>	<b>280 mq</b>	<b>21 mq</b>	<b>67,24</b>	<b>T</b>
<b>B</b>	<b>4</b>	<b>42</b>	<b>6</b>	<b>C/6</b>	<b>2</b>	<b>94 mq</b>	<b>94 mq</b>	<b>257,30</b>	<b>T</b>
<b>B</b>	<b>4</b>	<b>42</b>	<b>7</b>	<b>A/7</b>	<b>2</b>	<b>10,5 vani</b>	<b>267 mq</b>	<b>67,24</b>	<b>T-1-2</b>

Via Colmarion.

### 1.2 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI

Alla data di accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/08/2022, a carico di tutti



Iscrizioni contro:

- 28/02/2019, nn. 7665/1136

Ipoteca della riscossione concessa con atto ai rogiti di Abaco Spa con sede in Padova (PD) in data 11/02/2019 rep. n. 09/2019, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sede Padova (PD), contro [REDACTED]

[REDACTED] per

importo capitale euro 33.438,75, importo totale euro 66.877,50.

Trascrizioni a favore e contro:

- 15/02/1991, ai nn. 546/4186, immobili a Castelfranco Veneto (TV)  
servitù sia attive che passive di passaggio ad uso pubblico a carico dei mapp. nn. 2703, sub. 6, 7, 8, 9 e 10, atto autenticato dal notaio G. Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV), in data 10/01/1991, Rep. 79038, registrato a Castelfranco Veneto il 30/01/1991,
- 03/06/1992, nn. 16293/12431, immobili in Comune di Asolo (TV)  
Atto di compravendita notalo F. Imparato da Crespano Del Grappa (TV), del 14/05/1992, rep. n. 29983, registrato a Montebelluna (TV), il 25/05/1992, al n. 1387, Serie 1, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]  
(TV) C.F. [REDACTED]
- 18/05/1993, ai nn. 12582/9467 immobile in Comune di Castelfranco Veneto (TV), sub. 17  
Atto compravendita ai rogiti del notaio A. Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV), in data 16/04/1993 rep. n. 100645, registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 04/05/1993, al n. 327, Serie 1, a favore della [REDACTED]



[REDACTED]  
(TV) C.F. [REDACTED],

- 18/05/2000 ai nn. 19211/13595, immobile in Comune di Castelfranco Veneto (TV), sub. 16

Atto di compravendita del notaio B. Parolin di Montebelluna (TV), del 27/04/2000, rep. n. 146247, registrato a Montebelluna (TV) il 16/05/2000, al n. 1521, Serie 1, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- non trascritto presso il competente ufficio di pubblicità immobiliare  
atto di trasformazione di società del notaio Scioli Giuseppe di Montebelluna (TV) del 21/06/2010, n rep. 2700, la [REDACTED]

[REDACTED] si trasformava in  
[REDACTED]

- non trascritto presso il competente ufficio di pubblicità immobiliare  
atto di trasformazione di società del notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa (VI) del 05/05/2014, n. rep. 207879, la [REDACTED]

[REDACTED] si trasformava in [REDACTED]  
[REDACTED]

- 30/07/2020, nn. 23945/16174

Atto del notaio G. Fabbi di Mantova (MN), in data 16/07/2020 rep. n. 79740/29784, modificazione denominazione da [REDACTED]  
[REDACTED]

in [REDACTED] sede

ASOLO (TV) [REDACTED] C.F. [REDACTED] e cessione quote;



Trascrizioni contro:

- 21/09/2020 NN 29615/20211, per tutti gli immobili nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, rep. n. 3513 Tribunale di Treviso, in data 20/07/2020, a favore di [REDACTED], sede Conegliano (TV), C.F. [REDACTED], contro [REDACTED], per l'intero della proprietà.

Alla data di accesso telematico alla preposta Cancelleria, 09/08/2022, nella procedura risultano, per tutti gli immobili, i seguenti interventi:

- 18/11/2020, [REDACTED], sede Padova, per la complessiva somma di € 30.406,16, in via privilegiata in quanto titolari di causa di prelazione iscritta, oltre agli interessi maturati e maturandi sino al saldo, agli aggi, alle spese e ai compensi legali del presente intervento e della conseguente successiva attività.

## **2) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

### 3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### E DIVISIBILITÀ IN NATURA

Le quote degli immobili oggetto di pignoramento sono per l'intero delle proprietà in capo alla esecutato società.

Rilevate le caratteristiche di autonomia catastale, urbanistica e funzionale degli immobili oggetto di valutazione, costituiti da due unità commerciali e un compendio ad uso residenziale posto in diverso Comune, si predispongono la presente relazione per la vendita in **3 lotti distinti**, a favore di



una migliore comprensione degli immobili oggetto dell'esecuzione, sia per l'esitabilità in fase d'asta.

## LOTTO 1

### 3) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) – N.C.E.U.**

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
<b>D</b>	<b>4</b>	<b>2703</b>	<b>16</b>	<b>C/1</b>	<b>11</b>	<b>101 mq</b>	<b>112 mq</b>	<b>2.978,46</b>	<b>S1- T</b>

Via San Pio Decimo

data di presentazione planimetria 22/07/1992, prot. n. 5046.

Indirizzo esatto: **Via San Pio X°, n. 110/B.**

Proprietà per l'intero in capo alla società esecutata.

Oltre la comproprietà per la quota di 74,20/1000 sulle parti comuni di cui all'art. 1117 e seg. del C.C. dell'intero fabbricato cui fa parte, fra le quali:

Beni non censibili: mappale 2703, subalterni 6, 7, 8 e 9, 10 (aree scoperte e lastrici solari asserviti ad uso pubblico); sub. 1. (area scoperta mq 462), sub. 5 (lastrico solare mq 45), sub 11 (area scoperta mq 385), sub. 12 (lastrico solare mq. 67).

Inoltre con le servitù sia attive che passive esistenti ed in particolare con le servitù di passaggio ad uso pubblico a carico dei mapp. nn. 2703, sub. 6, 7, 8, 9 e 10, costituita con atto autenticato dal notaio G. Gagliardi di Castelfranco



Veneto (TV), in data 10/01/1991, Rep. 79038, registrato a Castelfranco Veneto il 30/01/1991, trascritto a Treviso il 15/02/1991, ai nn. 546/4186.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è disciplinato da Regolamento di Condominio, con annesse tabelle millesimali, depositato con atto in data 29/07/1992, rep. 94106, registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 07/08/1992 al n. 542 Pubblici, la cui copia conforme trovasi allegata all'atto dello stesso notaio n. 95322 di Rep. del notaio G. Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 18 mm al n.871 Pubblici, trascritto a Treviso, il 12/10/1992 ai nn. 236367/19766.

La proprietà confina:

- a nord con il mapp. 2703 sub. 15 (negozi),
- ad est con il mapp. 2703 sub. 3 (lastrico solare comune)
- a sud con il mapp. 2073 sub. 17 (negozi della stessa proprietà),
- ad ovest con mapp. 2073 sub. 1 (area scoperta comune), con affaccio su Via San Pio X°.

### 3.1.2 PROPRIETÀ

A seguito ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso data 22/08/2022, e l'Archivio Storico Notarile di Treviso è stato accertato che la proprietà degli immobili è in capo per la quota di 1/1 alla società esecutata. Gli immobili sono pignorati per l'intero.



### 3.1.3 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte del condominio denominato “Residence La Villa”.

Il Condominio ha nominato un Amministratore, che a specifica richiesta dal sottoscritto formulata, ha comunicato, a fine giugno, che le spese di gestione ordinarie per l’anno 2021 sono state di 695,34 €, quelle preventivate per il 2022 ammontano a 708,60, alla chiusura del bilancio 2021 risulta un insoluto di 673,40 €, comprendente gli anni 2020 e 2021.

Nel maggio 2021 l’Assemblea ha incaricato un Tecnico per lo studio di fattibilità per lavori con agevolazione “Superbonus 110”, la cui fattura sarà inserita nel bilancio dell'anno 2022, è stata richiesta alla [REDACTED] la quota di Euro 366,00 che non è stata pagata.

Pertanto le spese in arretrato risultano di 1.039,40 €.

L’Amministratore ha altresì specificato che fino a giugno 2022 non sono state deliberate spese straordinarie.

L’effettivo importo (per le spese ordinarie le ultime due gestioni) dovrà essere verificato al momento della aggiudicazione.

### 3.1.4 PROVENIENZA

La proprietà proviene da:

- Atto di compravendita del notaio B. Parolin da Montebelluna (TV), del 27/04/2000, rep. n. 146247 e n. 30613 di Racc., registrato a Montebelluna (TV) il 16/05/2000, al n. 1521, Serie 1, trascritto a Treviso il 18/05/2000 ai nn. 19211/13595 a favore della [REDACTED]

[REDACTED], e successive variazioni di denominazione come riportati al



paragrafo “1.2”,

- Atto del notaio G. Fabbi di Mantova (MN), in data 16/07/2020 rep. n. 79740/29784, modificazione denominazione da [REDACTED]  
[REDACTED]  
in [REDACTED]  
[REDACTED] sede ASOLO (TV) C.F, [REDACTED] e cessione quote, trascritto a Treviso il 30/07/2020, nn. 23945/16174.

### **3.2) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI**

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

- le planimetrie catastali degli immobili risultano difformi dallo stato di fatto, in quanto non aggiornate alle successive modifiche.

### **3.3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Castelfranco Veneto (TV), previa accordo, accompagnato dal Custode, ASTE 33 S.R.L. e alla presenza della moglie dell’esecutato, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 27/05/2022, per l’effettuazione dell’ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.



### 3.3.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica, vigente in Comune di Castelfranco Veneto (TV), gli immobili ricadono nella zonizzazione classificata come di seguito descritto.

#### Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Tavola 1 Carta dei vincoli della pianificazione territoriale:

- Ambito di salvaguardia pozzi di rilievo idropotabile - art. 12 delle Norme Tecniche (NT);
- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 corsi d'acqua, art. 7 delle NT;

Tavola 4/B Carta delle trasformabilità:

- A.T.O. 12 Castelfranco nord – art. 36 NTA;
- Aree di urbanizzazione consolidata art. 23 NT.

#### Piano degli Interventi (PI)

- Zona a B. artt. 68 e 69 Norme Tecniche Operative (NTO).

### 3.3.2 VINCOLI

#### Vincoli:

- Classificazione sismica: Zona sismica 2.

### 3.3.3 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati, in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Castelfranco Veneto (TV):

- Concessione Edilizia n. 18 del 11/01/1991,
- Concessione Edilizia n. 31 del 16/01/1991,
- Agibilità in data 03/08/1992 Prot. n. 23857, Spec. A92-0232,
- Autorizzazione Edilizia n. 11682/spec. 435 del 18/05/1994,



- D.I.A. Protocollo 22083 del 25/07/1995 (Pratica 95/316)

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

Ai sensi dell'art. 1, comma 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

#### 3.3.4 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI

L'immobile è ubicato a nord dal centro di Castelfranco Veneto a poche centinaia di metri dalle Medioevali mura, zona densamente popolata, con presenza di numerose attività commerciali e terziarie. L'immobile è ubicato sul lato est Via San Pio X°, sulla quale affaccia, importante arteria che collega il Centro Storico con la Statale 53 Pustumia.

Tale posizione fa sì che la zona fruisca di tutti i servizi terziari, amministrativi ed è servita dal servizio di trasporto extraurbano (corriere), oltre alla stazione ferroviaria, che ne facilitano il raggiungimento.

L'ambito è una edificazione storica, frammista a edificazione più recente.

L'immobile è inserito in un condominio, a quattro piani fuori terra, più uno interrato, presenta pianta a forma di L, formato da 6 negozi, 10 unità residenziali (appartamenti), 16 garage e 10 magazzini, oltre vani comuni.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista in c.a. gettato in opera e muratura portante, solai in laterocemento, la copertura è a padiglione.

Esternamente gli immobili sono intonacati e tinteggiati a civile.



La proprietà risulta interamente recintata, tranne per un breve tratto dell'ingresso e sul lato est è prospiciente al fiume Muson.

Le aree verdi, con presenze di cespugli e arboree, collocate verso il fiume Muson, e le aree asfaltate del lato di accesso, sono ben tenute, come del resto il condominio nel suo complesso.

L'immobile oggetto di perizia si articola su due piani: terra ed interrato.

#### Piano terra.

L'accesso avviene dal lato ovest, prospiciente via San Pio X°, lato sul quale è vetrinato, altro lato vetrinato è l'opposto (il posteriore), che affaccia sul lastrico solare condominiale e presente una pianta a L, con la parte di dell'ingresso più larga.

Al piano terra vi sono lo spazio di vendita, un piccolo disbrigo e un piccolo retro, oltre alla scala di collegamento al piano interrato.

La pavimentazione del piano e della scala è in gres, finitura pietra.

Le murature sono intonacate a tinteggiate a civile. Il soffitto è rifinito con effetto lucido, tipo spatolato, con cornici e modanature lungo i lati.

Le vetrine sono in alluminio anodizzato colore verde, come la porta di ingresso, con sopra luce apribile sul fronte ovest, i vetri sono antisfondamento.

In prossimità della scala è stato aperto un varco di collegamento con la adiacente unità sub. 17, di stessa proprietà.

L'altezza libera del piano è di 3,00 ml.

#### Piano interrato.

Al piano interrato, con pianta che ricalca la superiore, sono posti un



disbrigo, che smista ad un wc, dotato di anti wc e ad un ampio magazzino, il quale è servito sulla parete ovest di finestre ricavate in bocche di lupo tipo “a nastro”.

La pavimentazione del piano e il rivestimento di bagno ed antibagno, sono in piastrelle di ceramica, di colori e dimensione diverse, (comunque piccole). Le murature e il soffitto, sono intonacate e tinteggiate a civile. Le vetrine sono in alluminio anodizzato, colore verde.

L'altezza libera del piano è di 2,69 ml.

I locali sono dotati di impianto autonomo di riscaldamento a ventilconvettori, alimentato a gas metano, nonché di impianto elettrico, con punti luce sia a soffitto che a parete e dotato di luci di emergenza.

Ai piani terra e primo, nella muratura strutturale dividente l'unità sub. 16, con l'unità sub. 17 di stessa (proprietà), fraposta alle scale, è stato realizzato un varco di collegamento fra le due unità.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- piano terra mq 79,86 arrotondati a mq 80,00 ca,

- piano interrato mq 61,48 ca x 50% = mq 30,74 ca, arrotondati a mq 31,00 ca.

Totale mq 111,00 mq ca.

Stato di manutenzione immobili;

**Lo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso si può definire buono.**

### 3.3.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

Dagli elaborati grafici ultimi autorizzati si evidenziano le seguenti



difformità:

- Variazione misure interne rientranti nel 2% di tolleranza ammessa,
- Piano interrato: minor larghezza dell'anti-wc, 1,87 ml anzichè 1,92, fuori tolleranza del 2% ammessa,
- Piano terra: paretina in cartongesso per ricavo retronegozio,
- Piano terra: parete ovest lunghezza ma 6,17 contro 6,30 (ispessimento muratura divisoria con altra unità),
- Piano terra: il parapetto della scala è stato realizzato con arredo, allo smontaggio rimane priva di parapetto,
- Al piano primo il collegamento fra l'unità sub. 16 e la sub. 17, è stato autorizzato per la larghezza di una porta, invece è stato realizzato per la larghezza di 1,76 ml.

### 3.3.6. SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

A tale proposito si è sentito anche il competente Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV), in data 21/07/2022.

- Per le misure eccedenti il 2% di tolleranza, realizzata nel periodo di costruzione e per la parete in cartongesso per ricavo retronegozio, trattasi di modifiche interne,
- Per il parapetto, nel caso di smontaggio dell'arredo, se ne dovrà installare uno nuovo, per un spesa stimabile in 1.800,00 €, oneri di Legge inclusi,
- Per quanto concerne il mantenimento del varco di divisione, in caso di unico aggiudicatario, dovrà essere prodotta idonea certificazione statica, redatta da Tecnico abilitato, il cui costo può essere stimato in 1.600,00 €, oneri di legge inclusi, imputabili in quota parte di 800,00 € a ciascuna delle due



unità,  
il tuto sanabile con S.C.I.A e pagamento di sanzione pari a 516,00 €, oltre Diritti di segreteria comunali e Catastali, stimabili in 250,00 €, onorari tecnici per redazione pratica edilizia per il Comune e variazione catastale, per un importo di 2.100,00 €, oneri di legge Compresi. Complessivamente 5.466,00 €, arrotondati a 5.500,00 €.

Si specifica che in caso di aggiudicazione a due diversi soggetti, il varco di collegamento dovrà essere chiuso, con un costo per lavori (taglio pavimentazione, opere murarie, ripresa intonaci, tinteggiature, etc.) e pratica edilizia da depositare in Comune, stimabile in 3.200,00 €, imputabile in quota parte a ciascuno, per un importo di 1.600,00 €. In questo caso il complessivo degli oneri da sostenere per sanatorie, chiusura varco, variazione catastale, va aumentata di 800,00 € (differenza fra costo certificazione statica e chiusura varco), per un complessivo di 6.300,00 €.

- o - o - o -o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

### **3.4) CERTIFICAZIONI**

Agli atti del Comune di Castelfranco (TV) risultano il collaudo statico e le dichiarazioni in merito agli impianti termici di rete ed antincendio, allegate alla richiesta di Agibilità.

Per l'immobile non è stata prodotta Attestazione di



Prestazione/Certificazione Energetica.

### **3.5) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

A seguito richiesta del sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Treviso, con nota Protocollo. n. 192243 del 16/08/2022, ha comunicato l'esistenza e prodotto copia di un Contratto di comodato, stipulato il 01/02/2003, registrato il 04/02/2003 al n. 1518, Serie 3, per la durata di anni uno, tacitamente prorogato di anno in anno a favore di società rappresentata dalla moglie dell'odierno esecutato.

L'immobile alla visita peritale risultava libero.

### **3.6) VALORE DEI BENI**

#### CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al secondo semestre 2022 per la zona specifica, anche se queste sono da "intendersi di larga massima", in generale opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile: per posizione, consistenza nell'attuale stato di fatto, vetustà, collocazione, qualità delle finiture, dell'appetibilità del bene.

Dal valore ottenuto verranno sottratti i costi per sanatoria ed adeguamenti. A tal proposito si considera l'eventualità di due diversi aggiudicatori, in quanto la più onerosa, poiché in casa di unico aggiudicatore



per tutte e due le unità, le pratiche edilizie di sanatoria e catastali sarebbero una sola e non due. Si deve anche evidenziare che il risparmio, rispetto il valore degli immobili, non è significativo, in quanto si può stimare nell'ordine di 1.500,00 € oneri di legge compresi.

Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero mercato degli immobili, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzosa, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

-----

Per la determinazione della superficie commerciale lorda si è fatto esplicito riferimento alle disposizioni del D.P.R. 138/1998.

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici lorde ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano.

#### **valore degli immobili:**

probabile valore commerciale mq 112,00 ca x 2.000,00 €/mq	= 222.000,00 €
- detrazione costi sanatoria e adeguamenti	6.300 ,00 €
- detrazioni oneri condominiali arretrati	1.039,40 €
Totale probabile valore commerciale libero mercato	214.660,60 €
<b>Arrotondati per eccesso a</b>	<b>215.000,00 €</b>
<b>(diconsi duecentoquindicimila/00 Euro).</b>	
- Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	43.000,00 €



- Probabile prezzo base prima asta

**172.000,00 €**

**(centosettantaduemila/00 Euro)**

## **LOTTO 2**

### **4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

#### **4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) – N.C.E.U.**

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
<b>D</b>	<b>4</b>	<b>2703</b>	<b>17</b>	<b>C/1</b>	<b>11</b>	<b>101 mq</b>	<b>114 mq</b>	<b>2.978,46</b>	<b>S1- T</b>

Via San Pio Decimo

data di presentazione planimetria 22/07/1992, prot. n. 5046.

Indirizzo esatto: **Via San Pio X°, n. 110/A.**

Proprietà per l'intero in capo alla società esecutata.

Oltre la comproprietà per la quota di 74,20/1000 sulle parti comuni di cui all'art. 1117 e seg. Del C.C. dell'intero fabbricato cui fa parte, fra le quali:

Beni non censibili: mappale 2703, subalterni 6, 7, 8 e 9, 10 (aree scoperte e lastrici solari asserviti ad uso pubblico); sub. 1. (area scoperta mq 462), sub. 5 (lastrico solare mq 45), sub 11 (area scoperta mq 385), sub. 12 (lastrico solare mq. 67).

Inoltre con le servitù sia attive che passive esistenti ed in particolare con le servitù di passaggio ad uso pubblico a carico dei mapp. nn. 2703, sub. 6, 7, 8, 9 e 10, costituita con atto autentificato dal notaio G. Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV), in data 10/01/1991, Rep. 79038, registrato a Castelfranco Veneto



il 30/01/1991, trascritto a Treviso il 15/02/1991, ai nn. 546/4186.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è disciplinato da Regolamento di Condominio, con annesse tabelle millesimali, depositato con atto in data 29/07/1992, rep. 94106, registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 07/08/1992 al n. 542 Pubblici, la cui copia conforme trovasi allegata all'atto dello stesso notaio n. 95322 di Rep. del notaio G. Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 18 mm al n.871 Pubblici, trascritto a Treviso, il 12/10/1992 ai nn. 236367/19766.

La proprietà confina:

- a nord con il mapp. 2703 sub. 16 (negoziato stessa proprietà),
- ad est con il mapp. 2703 sub. 3 (lastrico solare comune) e sub. 21 (vano scala,
- a sud con il mapp. 2073 sub. 5 (lastrico solare),
- ad ovest con mapp. 2073 sub. 1 (area scoperta comune), con affaccio su Via San Pio X°.

#### 4.1.2 PROPRIETÀ

A seguito ispezione presso l'Agencia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso data 22/08/2022, è stato accertato che la proprietà degli immobili è in capo per la quota di 1/1 alla società esecutata. Gli immobili sono pignorati per l'intero.

#### 4.1.3 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte del condominio denominato “Residence La



Villa”.

Il Condominio ha nominato un Amministratore, che a specifica richiesta dal sottoscritto formulata, ha comunicato, a fine giugno, che le spese di gestione ordinarie per l'anno 2021 sono state di 695,34 €, quelle preventivate per il 2022 ammontano a 708,60, alla chiusura del bilancio 2021 risulta un insoluto di 673,40 €, comprendente gli anni 2020 e 2021.

Nel maggio 2021 l'Assemblea ha incaricato un Tecnico per lo studio di fattibilità per lavori con agevolazione “Superbonus 110”, la cui fattura sarà inserita nel bilancio dell'anno 2022, è stata richiesta alla società Col Marion la quota di Euro 366,00 che non è stata pagata.

Pertanto le spese in arretrato risultano di 1.039,40 €.

L'Amministratore ha altresì specificato che fino a giugno 2022 non sono state deliberate spese straordinarie.

L'effettivo importo (per le spese ordinarie le ultime due gestioni) dovrà essere verificato al momento della aggiudicazione.

#### 3.1.4 PROVENIENZA

La proprietà proviene da:

- Atto di compravendita del notaio G. Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV), del 16/04/1993, rep. n. 100645 e n. 9000 di Racc., registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 04/05/1993, al n. 327, Serie 1, trascritto a Treviso il 18/05/1993 ai nn. 12582/5908 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]  
(TV) C.F. [REDACTED], e successive variazioni di denominazione come riportati al paragrafo “1.2”



- Atto del notaio G. Fabbi di Mantova (MN) in data 16/07/2020, rep. n. 79740/29784, modificazione denominazione da [REDACTED]  
[REDACTED]  
in [REDACTED]  
[REDACTED] e cessione quote,  
trascritto a Treviso il 30/07/2020, nn. 23945/16174.

#### **4.2) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI**

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

- le planimetrie catastali degli immobili risultano difformi dallo stato di fatto, in quanto non aggiornate alle successive modifiche.

#### **4.3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Castelfranco Veneto (TV), previa accordo, accompagnato dal Custode, ASTE 33 S.R.L. e alla presenza della moglie dell’esecutato, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 27/05/2022, per l’effettuazione dell’ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

##### 4.3.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica, vigente in Comune di Castelfranco



Veneto (TV), gli immobili ricadono nella zonizzazione classificata come di seguito descritto.

#### Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Tavola 1 Carta dei vincoli della pianificazione territoriale:

- Ambito di salvaguardia pozzi di rilievo idropotabile - art. 12 delle Norme Tecniche (NT);

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 corsi d'acqua, art. 7 delle NT;

Tavola 4/B Carta delle trasformabilità:

- A.T.O. 12 Castelfranco nord – art. 36 NTA;

- Aree di urbanizzazione consolidata art. 23 NT.

#### Piano degli Interventi (PI)

- Zona a B. artt. 68 e 69 Norme Tecniche Operative (NTO).

### 4.3.2 VINCOLI

#### Vincoli:

- Classificazione sismica: Zona sismica 2.

### 4.3.3 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati, in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Castelfranco Veneto (TV):

- Concessione Edilizia n. 18 del 11/01/1991,
- Concessione Edilizia n. 31 del 16/01/1991,
- Concessione Edilizia n. 453 del 19/05/1992,
- Agibilità in data 03/08/1992 Prot. n. 23857, Spec. A92-0232,
- Autorizzazione Edilizia n11682/spec. 435 del 18/05/1994,



- D.I.A. Protocollo 22083 del 25/07/1995 (Pratica 95/316).

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

Ai sensi dell'art. 1, comma 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

#### 4.3.4 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI

L'immobile è ubicato a nord dal centro di Castelfranco Veneto a poche centinaia di metri dalle Medioevali mura, zona densamente popolata, con presenza di numerose attività commerciali e terziarie. L'immobile è ubicata sul lato est Via San Pio X°, sulla quale affaccia, importante arteria che collega il Centro Storico con la Statale 53 Pustumia.

Tale posizione fa sì che la zona fruisca di tutti i servizi terziari, amministrativi ed è servita dal servizio di trasporto extraurbano (corriere), oltre alla stazione ferroviaria, che ne facilitano il raggiungimento.

L'ambito è una edificazione storica, frammista a edificazione più recente.

L'immobile è inserito in un condominio, a quattro piani fuori terra, più uno interrato, presenta pianta a forma di L, formato da 6 negozi, 10 unità residenziali (appartamenti), 16 garage e 10 magazzini, oltre vani comuni.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista in c.a. gettato in opera e muratura portante, solai in laterocemento, la copertura è a padiglione.



Esternamente gli immobili sono intonacati e tinteggiati a civile.

La proprietà risulta interamente recintata, tranne per un breve tratto dell'ingresso e sul lato est è prospiciente al fiume Muson.

Le aree verdi, con presenze di cespugli e arboree, collocate verso il fiume Muson, e le aree asfaltate del lato di accesso sono ben tenute, come del resto il condominio nel suo complesso.

L'immobile oggetto di perizia si articola su due piani: terra ed interrato.

#### Piano terra.

L'accesso avviene dal lato ovest, prospiciente via San Pio X°, lato sul quale è vetrinato, sono vetrinati anche i lati sud ed est e l'opposto (il posteriore), che affacciano sul lastrico solare condominiale e presente una pianta a L, con la parte di dell'ingresso più stretta e più largo verso est.

Al piano terra vi sono lo spazio di vendita, con un piccolo retro, oltre alla scala di collegamento al piano interrato.

La pavimentazione del piano e della scala è in monocottura finitura cotto.

Le murature sono intonacate a tinteggiate a civile, alcune rivestite con carta da parati con diversi disegni. Il soffitto nelle parti dell'entrata e centrale (quella più larga) presenta un cassettonato in legno, con modanature e cornici in legno, ma diverso fra le zone, mentre quello della parte est (quella finale), presenta travature in legno (non strutturali) decorate.

Le vetrine sono in alluminio anodizzato colore verde, come la porta di ingresso, con sopra luce apribile sul fronte ovest, i vetri sono antisfondamento.

In prossimità della scala è stato aperto un varco di collegamento con la



adiacente unità sub. 17, di stessa proprietà.

L'altezza libera del piano è di 3,00 ml.

#### Piano interrato.

Al piano interrato, con pianta che ricalca la superiore, sono posti un magazzino stretto, il wc e l'anti-wc, che smista e un ampio magazzino, che è servito sulla parete ovest di finestrate ricavate in bocche di lupo tipo "a nastro".

La pavimentazione del piano è in monocottura finitura cotto. Le murature e il soffitto, sono intonacate a tinteggiate a civile anche quelle del bagno.

Le vetrine sono in alluminio anodizzato, colere verde.

L'altezza libera del piano è da 2,67 a 2,70 ml.

I locali sono dotati di impianto autonomo di riscaldamento a ventilconvettori, alimentato a gas metano, nonché di impianto elettrico, con punti luce sia a soffitto che a parete e dotato di luci di emergenza.

Nella muratura strutturale dividente l'unità sub. 16, con l'unità sub. 17 (di stessa proprietà), frapposta alle scale, è stato realizzato un varco di collegamento fra le due unità.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- piano terra mq 82,48 arrotondati a mq 82,00 ca,

- piano interrato mq 62,06 ca x 50% = mq 31,03 ca, arrotondati a mq 31,00 ca.

Totale mq 113,00 mq ca.

Stato di manutenzione immobili;



**Lo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso si può definire buono.**

#### 4.3.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

Dagli elaborati grafici ultimi autorizzati si evidenziano le seguenti difformità:

- Variazione misure interne rientranti nel 2% di tolleranza ammessa realizzate in corso di costruzione,
- Piano interrato: parete divisoria del magazzino,
- Piano interrato: è stato allungato il tratto di scala senza parapetto, alla partenza,
- Piano interrato: spalle accesso sottoscala,
- Il collegamento fra l'unità sub. 16 e la sub. 17, è stato autorizzato per la larghezza di una porta, invece è stato realizzato per la larghezza di 1,76 ml.

#### 3.3.6. SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

A tale proposito si è sentito anche il competente Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV), in data 21/07/2022.

- Per le misure eccedenti il 2% di tolleranza, realizzata nel periodo di costruzione e per la parete in cartongesso di divisione del magazzino al piano interrato, trattasi di modifiche interne,
- Per la parte della scala senza parapetto ne necessità l'installazione, almeno fino all'altezza libera di 50 cm, il cui costo può essere stimato in 400,00 € oneri di legge compresi,
- Per quanto concerne il mantenimento del varco di divisione, in caso di unico



aggiudicatario, dovrà essere prodotta idonea certificazione statica, redatta da Tecnico abilitato, il cui costo può essere stimato in 1.600,00 €, oneri di legge inclusi, imputabili in quota parte di 800,00 € a ciascuna delle due unità,

- Le pareti del wc e l'anti-wc devono essere rese facilmente lavabili costo per una applicazione impermeabilizzante fino all'altezza di ml 1,80, può essere stimata in 380,00 € oneri di Legge compresi.

il tuto sanabile con S.C.I.A e pagamento di sanzione pari a 516,00 €, oltre Diritti di segreteria comunali e Catastali, stimabili in 250,00 € e onorari tecnici per redazione pratica edilizia per il Comune e variazione catastale, per un importo di 2.100,00 €, oneri di legge Compresi. Complessivamente 4.446,00 €, arrotondati a 4.500,00 €.

Si però evidenzia che in caso di aggiudicazione a due diversi soggetti, il varco di collegamento dovrà essere chiuso, con un costo per lavori (taglio pavimentazione, opere murarie, ripresa intonaci, tinteggiature, etc.) e pratica edilizia da depositare in Comune, stimabile in 3.200,00 €, imputabile in quota parte a ciascuno, per un importo di 1.600,00 €. In questo caso il complessivo degli oneri da sostenere per sanatorie, chiusura varco, variazione catastale, va aumentata di 800,00 € (differenza fra costo certificazione statica e chiusura varco), per un complessivo di 5.300,00 €.

- o - o - o - o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120



giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

#### **4.4) CERTIFICAZIONI**

Agli atti del Comune di Castelfranco Veneto (TV) risultano il collaudo statico e le dichiarazioni in merito agli impianti termici di rete ed antincendio, allegata alla richiesta di Agibilità

Per l'immobile non è stata prodotta Attestazione di Prestazione/Certificazione Energetica.

#### **4.5) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

A seguito richiesta del sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Treviso, con nota Protocollo. n. 192243 del 16/08/2022, ha comunicato l'esistenza e prodotto copia di un Contratto di comodato, stipulato il 01/02/2003, registrato il 04/02/2003 al n. 1518, Serie 3, per la durata di anni uno, tacitamente prorogato di anno in anno a favore di società rappresentata dalla moglie dell'odierno esecutato.

L'immobile alla visita peritale risultava libero.

#### **4.6) VALORE DEI BENI**

##### CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al secondo semestre 2022 per la



zona specifica, anche se queste sono da “intendersi di larga massima”, in generale opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell’immobile: per posizione, consistenza nell’attuale stato di fatto, vetustà, collocazione, qualità delle finiture, dell’appetibilità del bene.

Dal valore ottenuto verranno sottratti i costi per sanatoria ed adeguamenti. A tal proposito si considera l’eventualità di due diversi aggiudicatori, in quanto la più onerosa, poiché in casa di unico aggiudicatore per tutte e due le unità, le pratiche edilizie di sanatoria e catastali sarebbero una sola e non due. Si deve anche evidenziare che il risparmio, rispetto il valore degli immobili, non è significativo, in quanto si può stimare nell’ordine di 1.500,00 € oneri di legge compresi

Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero mercato degli immobili, poi ridotto per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzosa, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

-----

Per la determinazione della superficie commerciale lorda si è fatto esplicito riferimento alle disposizioni del D.P.R. 138/1998.

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici lorde ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano.

**valore degli immobili:**



probabile valore commerciale mq 113,00 ca x 2.000,00 €/mq	= 226.000,00 €
- detrazione costi sanatoria e adeguamenti	5.300 ,00 €
- detrazioni oneri condominiali arretrati	1.039,40 €
Totale probabile valore commerciale libero mercato	219.661,00 €
<b>Arrotondati per eccesso a</b>	<b>220.000,00 €</b>
<b>(diconsi duecentoventimila/00 Euro).</b>	
- Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	44.000,00 €
- Probabile prezzo base prima asta	<b>176.000,00 €</b>
<b><u>(centosettantaseimila/00 Euro)</u></b>	

## LOTTO 3

### 5.1.4 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI

#### Comune di ASOLO (TV) – N.C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
B	4	42	3	C/6	3	21 mq	21 mq	67,24	S1- T

data di presentazione planimetria 03/06/1988, prot. n. 18886,

B	4	42	5	F1	3	280 mq	21 mq	67,24	T
---	---	----	---	----	---	--------	-------	-------	---

B	4	42	6	C/6	2	94 mq	94 mq	257,30	T
---	---	----	---	-----	---	-------	-------	--------	---

B	4	42	7	A/7	2	10,5 vani	267 mq	67,24	T-1-2
---	---	----	---	-----	---	-----------	--------	-------	-------

data di presentazione planimetrie 14/05/1992, prot. n. 3049,

Via Colmarion.

data di presentazione planimetria 22/07/1992, prot. n. 5046.

Indirizzo esatto: **Via Colmarion n. 4.**

Proprietà per l'intero in capo alla società esecutata.



Gli immobili sono nella attuale consistenza a seguito convenzione per attuazione Piano di Recupero di iniziativa privata, oggi decaduto, ai sensi dell'art.613 della L.R.V, 63/85 autenticata nelle firme in data 20.3.1991 al n. 89,604 di rep. del notaio V. Imparato di Asolo, registrata a Montebelluna il 22.3.1991 al n. 433/2 atti Privati, trascritta a Treviso il 31.5.1991 ai m.15376/11537.

La proprietà confina:

- a nord con via Colmarion,
- ad est con il mapp. n. 710,
- a sud con i mapp. nn. 1117, 1116 e 1126,
- ad ovest con via Colmarion.

#### 5.1.2 PROPRIETÀ

A seguito ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso data 22/08/2022, è stato accertato che la proprietà degli immobili è in capo per la quota di 1/1 alla società esecutata. Gli immobili sono pignorati per l'intero.

#### 5.1.3 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non fanno parte di condominio, trattasi di casa unifamiliare.

#### 5.1.4 PROVENIENZA

La proprietà proviene da:



- Atto di compravendita del notaio F. Imparato di Crespano del Grappa (TV), del 14/05/1992, rep. n. 29.823 e n. 5226 di Racc., registrato a Montebelluna (TV) il 25/05/1992, al n. 1387, Serie 1, trascritto a Treviso il 03/06/1992 ai nn. 16293/12431 a favore della [REDACTED] [REDACTED], sede Asolo (TV), C.F. [REDACTED] e successive variazioni di denominazione come riportati al paragrafo “1.2 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI”.
- Atto del notaio G. Fabbi di Mantova (MN), in data 16/07/2020 rep. n. 79740/29784, modificazione denominazione da [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] e cessione quote, trascritto a Treviso il 30/07/2020, ai nn. 23945/16174.

## **5.2) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI**

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che le planimetrie catastali degli immobili risultano difformi dallo stato di fatto, in quanto non aggiornate alle successive modifiche.

## **5.3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Asolo (TV), previa accordo, accompagnato dal Custode, ASTE 33 S.R.L. e alla presenza dell’Esecutato, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data



23/06/2022, per l'effettuazione dell'ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

### 5.3.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica, vigente in Comune di Asolo (TV), gli immobili ricadono nella zonizzazione classificata come di seguito descritto.

#### Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Tavola 1- Carta dei vincoli:

- ambito di vincolo di destinazione forestale, ai sensi artt. 14 15 della L.R. 52/1978, art. 6 c. 11-14 delle Norme Tecniche di attuazione (NTA),
- Zone sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. 3267/1923, art. 15, c. 12 e 13 NTA,
- ambito Siti di Interesse Comunitario (SIC) ai sensi G.R.V. 353/2004, art. 5, c. 12 e 13 NTA,
- ambito Centro Storico, art. 6, c. 8 delle NTA,
- Ambiti Naturalistici di livello regionale ai sensi art. 9 delle NDA del P.T.R.G., art. 6, c. 7 delle NTA,

Tavola 4 - Trasformabilità:

- ATO 1 di Valore ambientale "Colli Asolani", artt. 21-23 delle NTA,
- ambito aeree di Urbanizzazione consolidata, artt. 13, c. 3-6 delle NTA,
- Ambiti di edificazione consolidata, artt. 13, c. 3-6 delle NTA,
- interessata da ambito Percorsi Ciclopedonali, artt. 14, c. 2-3 delle NTA,
- interessata da ambito Dorsale Urbana, artt. 14, c. 4-5 delle NTA,



### Piano degli Interventi (PI)

- Tavola 13-4: Valori architettonici in relazione ai gradi di protezione –grado 5° (il minore in una scala da 1 a 5)
- Ricadente in Ambiti di tutela archeologica, art. 37 delle Norme Tecniche di attuazione,
- ZTO di tipo a: Centro Storico Individuato, art. 16 NTA,
- interessata dal Percorso Panoramico di San Martino, art. 65 NTA,
- ambito aree boscate, art. 35 NTA,
- Tavola 11 - Ambiti di tutela individuati dal P.T.R.C: Ambito Naturalistico, art. 35 NTA. dal P.T.P..

### 5.3.2 VINCOLI

#### Vincoli:

- Classificazione sismica: Zona sismica 2.

### 5.3.3 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati, in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Asolo (TV):

- Licenza edilizia n. 56/69 del 29.9.1969,
- Agibilità Pratica 56/69 del 12/06/1970,
- Concessione in sanatoria in del 22/1/1991, n. 4093/86 4093/86 Ufficio Tecnico;
- Abitabilità/Agibilità in sanatoria del 22/01/1991, Prot. Gen. n. 4093/86 Ufficio Tecnico,
- Concessione n. 4 Piano di Recupero di iniziativa privata, del 08/08/1991, Prot. 868,



- Parere favorevole Commissione edilizia, rilasciato in data 03/06/1992, prot. 3369/4243 per variante in c.o. a Piano di recupero di iniziativa privata e trasferimento Concessione,
- Trasferimento Concessione edilizia Concessione n. 4 Piano di Recupero di iniziativa privata, del 08/08/1991, in data 10/08/1992,
- Abitabilità Piano di recupero di iniziativa privata in data 15/12/1992.

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Asolo (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

Ai sensi dell'art. 1, comma 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

#### 5.3.4 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI

L'immobile è ubicato a ridosso del centro di Asolo, riconosciuto uno dei più belli borghi d'Italia, appena fuori le Mura Medioevali, ma in Centro Storico, in zona prettamente residenziale, formata da dimore di pregio. L'immobile è ubicato sul lato est di Via Colmarion, laterale est di Via Foresto di Casonetto, che congiunge la vallata posta a nord-ovest con il centro di Asolo.

Gli immobili sono ubicati in pozione panoramica, con ampia vista sulla Valcavasia i sui colli dell'Ezzelino e Monte Grappa. Tale posizione centrale fa sì che la zona fruisca di tutti i sevizi terziari, amministrativi posti in Centro Storico.

L'ambito presente una edificazione prevalentemente storica.



L'Amministrazione ha richiesto all'UNESCO il riconoscimento patrimonio mondiale dell'umanità.

L'accesso pedonale e ai garage avviene da Via Colmarion, attraverso una corte che funge anche da parcheggio.

La proprietà risulta interamente recintata, tranne sul tratto prospiciente via Colmarion, dove è delimitata da colonnine in ghisa.

L'area di ingresso è sistemata con vialetti in marmo e camminamenti in sasso, con aiuole delimitate da blocchi in pietra, inerbate, con presenze di cespugli e arbusti.

L'immobile si sviluppa su tre piani: terra, primo e secondo, disposti a gradoni.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista in c.a. gettato in opera e muratura portante, solai in laterocemento e strutture lignee ai piani primo e secondo, la copertura è due falde, le murature in sassi e laterizio, verso la collina è stato realizzato un muro di sostegno a protezione da eventuali frane.

Esternamente gli immobili sono intonacati e tinteggiati a civile ai piani primo e secondo, il piano terra, fronte di arrivo, è rivestito in pietra.

#### Piano terra.

Al piano terra vi sono due ampi garage, un magazzino, un wc con anti-wc, un guardaroba e una cantina, oltre alle scale interne ed esterne che collegano con il piano primo.

La pavimentazione del piano è in cotto "Fiorentino" formato rettangolare, tranne nel wc e anti-wc, dove è in piastrelle di ceramica, come il rivestimento delle pareti,



Le murature sono intonacate a tinteggiate a civile, alcune rivestite con carta da parati con diversi disegni.

I serramenti esterni sono il legno con vena vista, come i portoni di ingresso.

L'altezza libera del piano varia di 2,70 a 2,98 ml.

#### Piano primo.

Un ingresso disimpegna ai vani giorno ed ad una taverna, rialzata di cinque gradini.

Al piano sono ubicati un grande soggiorno, una ampia cucina, un wc dotato di anti-wc e le scale di collegamento con il piano secondo. Sul lato ovest vi è una importante terrazza panoramica.

I serramenti sono esterni in legno con vena a vista, le porte interne in legno di noce con vena vista.

Le pavimentazioni del piano sono in terrazzo alla veneziana in ingresso, soggiorno e cucina, in cotto "fiorentino" nella taverna, in marmo d'Istria nel wc e anti-wc, le scale di collegamento al piano secondo hanno pedata e alzata rivestite in legno pregiato con vena a vista.

I soffitti in soggiorno sono con struttura lignea a vista orizzontale per la parte sud, dove i travi e il tavolato sono dipinti, in pendenza a doppia altezza sulla parte nord (innanzi la cucina), dove si affaccia un soppalco al quale si accede dal piano superiore. Il soffitto della cucina è piano, controsoffittato e finito a stucco "tipo veneziano", nella taverna piano con struttura lignea a vista.

Le murature e il soffitto, sono stucco "tipo veneziano, come le pareti del wc e anti-wc, mentre la taverna è interamente rivestita con boiserie, finemente lavorata.



L'altezza libera del piano è: 2,60 ml nella cucina, 2,35 ml nella taverna, 2,48 ml sotto trave e 2,66 sotto tavolato, 2,66 sotto trave e 2,80 sotto tavolato, circa 4,00 ml sotto trave lato verso la cucina, nella parte in pendenza quella del soggiorno.

La terrazza presenta parapetto in pietra, con copertina in mattoni pieni e inserti di piccole vasche con fiori e cespugli, il pavimento è in marmo.

### Piano secondo.

A poco più di metà scala, sul lato nord è ubicata una stireria da dove si accede al soppalco che affaccia sul soggiorno, al piano si trovano due camere matrimoniali, ognuna con bagno e terrazza esclusivi, rialzato di quattro gradini si trova uno studio, anch'esso con bagno proprio.

I serramenti esterni sono in legno con vena a vista, le porte interne in legno di noce con vena a vista.

Le pavimentazioni del piano sono in tavolato con vena vista nelle camere, studio, stireria e soppalco, mentre sono in marmo nei bagni. Le murature sono spatolato "alla veneziana" nei bagni e intonachino del resto del piano.

I soffitti in soggiorno sono con struttura lignea a vista in pendenza. L'altezza libera del varia da vano a vano, la minima, lato ovest, misura 2,16 ml sotto trave 2,35 ml sotto tavolato.

Le due terrazze sono interamente a struttura e pavimentazione in legno, come da tradizione locale.

### Giardino



Il giardino si sviluppa in pendenza verso la collina, con sistemazione a terrazze, presenta fiori, cespugli, arbusti e alberature. Nel giardino sono stati installati una “casetta in legno” a pianta esagonale e un barbecue ricoperto con pergolato a struttura metallica e copertura in vetro.

### Impianti

Gli immobili sono dotati di impianti, elettrico e impianto di riscaldamento tradizionale a radiatori, alimentato da caldaia a gasolio, con caldaia (potenza superiore a 30.000 Kcal) posta al piano terra sul lato sud del sottoscala. Gli impianti sono dell'epoca dell'ultimo intervento,

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

#### - Piano terra:

garage e magazzino mq 99,00 ca x 30% = 29,70 mq ca

garage e scala mq 45,00 ca x 50% = 22,50 mq ca

scala mq 10,00 ca x 100% = 10,00 mq ca

Sommano 67,20 mq ca, arrotondati per difetto a mq 67,00 ca

#### - Piano primo

abitazione mq 133,35 ca

terrazza (mq 25,00 x 10%) + ((67,68 mq ca - 25,00 mq)x10%) = mq 11,79 ca

a detrarre vani scala (mq 5,84 ca + mq 5,52 ca) = mq 11,75 ca

Sommano 133,38 mq ca , arrotondati per difetto a 133, mq ca

#### - Piano secondo

Abitazione mq 132,10 ca

Terrazze (mq 5,40 ca + 5,89 ca)x 30% = 3,27 mq ca



- Giardino

Dati metrici desunti da scheda catastale sub. 5. Area scoperta mq 280.

mq 280 x 10% = mq 28,00 ca

$(mq\ 280,00 - mq\ 28,00\ ca) \times 25 = 5,04\ mq\ ca$

Sommano mq 33,04 ca, arrotondati per difetto a mq 33,00 ca

**Complessivamente sommano mq 368,00 ca**

Stato di manutenzione immobili;

**Lo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso si può definire buono.**

5.3.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

Dagli elaborati grafici ultimi autorizzati si evidenziano le seguenti difformità:

Piano terra:

- altezza ml 2,70, contro 2,20 ml ultimo stato autorizzato,
- maggior superficie e volumetria per spostamento muratura lato sud,
- modifiche interne, anche per differenze sulle dimensioni dei locali eccedente il 2% di tolleranza,
- lievi modifiche prospettiche,
- il magazzino ricavato dal garage non è separato da porte REI.

Piano primo:

- maggior altezza soffitto orizzontale soggiorno 2,48 ml contro 2,40 ml autorizzati,
- modifiche interne,
- bussola di ingresso ,



- minor altezza taverna, ml 2,35 anziché 2,45 ml,
- minor altezza finestre affaccio del soggiorno sulla terrazza la porta di accesso dalla terrazza è ad una anta, come correttamente riportata nella pianta e non a due ante come riportato nel prospetto riportato negli elaborati grafici del Parere favorevole Commissione edilizia Trasferimento Concessione edilizia Concessione n. 4 Piano di recupero di iniziativa privata, del 08/08/1991, in data 10/08/1992.

Piano secondo:

- minori dimensioni dei vani, dovute a spostamenti realizzati durante i lavori di costruzione rivestimenti, anche per coibentazione, delle pareti,
- modifica gradini pianerottolo scala di collegamento con il pianoterra, e quella di accesso allo studio,
- non realizzate bocche di lupo per finestre lato sud.

Giardino:

- casetta in legno e gazebo coperto, installati senza Autorizzazione.

### 5.3.6. SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

A tale proposito si è sentito anche il competente Ufficio Tecnico del Comune di Asolo (TV), in data 25/07/2022.

- In merito alla maggior altezza da ml 2,20 a ml 2,70, va segnalato che l'altezza autorizzata è di ml 2,80, nella originaria Licenza edilizia n. 56/69 del 29.9.1969 (Agibilità Pratica 56/69 del 12/06/1970), autorizzata di ml 3,00 nella Concessione in sanatoria in del 22/1/1991, n. 4093/86 4093/86 Ufficio Tecnico (Abitabilità/Agibilità in sanatoria del 22/01/1991, Prot. Gen. n. 4093/86 Ufficio Tecnico) e 2,70 nella planimetria catastale del 1992,



è chiaramente da escludere un continuo spostamento del solaio, trattasi di evidente errore, probabilmente prima di rilievo e poi di riporto grafico, l'altezza è idonea all'uso a cui sono destinati i locali,

- La maggior volumetria dovuta allo spostamento muratura lato sud è ampiamente assorbita dalla minor altezza del piano terra,
- Per le misure eccedenti il 2% di tolleranza, realizzata nel periodo di costruzione, per le pareti in cartongesso di divisione del magazzino al piano terra, minori dimensioni dei vani, dovute a spostamenti realizzati durante i lavori di costruzione e rivestimenti, anche per coibentazione, delle pareti modifiche scale, trattasi di modifiche interne,
- L'attuale altezza sotto trave del soffitto ligneo del soggiorno di 2,48 cm, era stata indicata di 2,50 nella Concessione in sanatoria in del 22/1/1991, n. 4093/86 4093/86 Ufficio Tecnico (Abitabilità/Agibilità in sanatoria del 22/01/1991, Prot. Gen. n. 4093/86 Ufficio Tecnico), nei progetti del 1991 e 1992 viene invece riportata in 2,40 ml, anche qui è ipotizzabile un errore di misurazione, in quanto non trova spiegazione un abbassamento di 10 cm e successivo innalzamento di 8 cm,
- La bussola di ingresso è riportata correttamente negli elaborati grafici della Concessione n. 4 Piano di Recupero di iniziativa privata, del 08/08/1991, Prot. 868, ma poi non più riportata in quelli nel Parere favorevole Commissione edilizia Trasferimento Concessione edilizia Concessione n. 4 Piano di recupero di iniziativa privata, del 08/08/1991, in data 10/08/1992 rilasciato in data 03/06/1992, prot. 3369/4243 per variante in c.o. a Piano di recupero di iniziativa privata e trasferimento Concessione, comunque non incide su volumetria e superficie coperta, in quanto area già coperta dal



sovrastante piano primo,

- La minor altezza della taverna da 245 a 2,35 rilevata, può essere sanata con declassamento del vano ad accessorio,
- La casetta in legno e il gazebo coperto, installati in giardino senza Autorizzazione, devono essere rimossi, in quanto vietati dall'art. 35 del Regolamento Edilizio vigente,
- Devono essere installate le porte REI fra magazzino a garage,
- Le modifiche prospettiche possono essere sanate.

I costi possono essere stimati in 516,00 € per sanzione amministrativa, 1000,00 € (da 600,00 a 1.100,00 €) per sanzione ambientale lievi modifiche ai prospetti, richiesta per deroga per illuminazione e areazione alla ASL di competenza, ovvero adeguamento delle forometrie, soluzione più costosa quantificabile in 4.000,00 € oneri di Legge compresi, installazione porte REI con costo stimabile in 1.900,00 €, oneri di Legge compresi, rimozione casetta in legno e gazebo, con un costo di 800,00 € oneri di Legge compresi, spese tecniche per rilievo stato di fatto, pratica di sanatoria edilizia (SCIA) Comune di Asolo (TV), variazione catastale, pratica di Compatibilità paesaggistica, stimabili in 6.500,00 € oneri di legge inclusi, diritti di segreteria comunali, catastali e Soprintendenza, stimabili incirca 400,00 €. Totale complessivo 15.116,00, arrotondati in 15.500,00 €.

- o - o - o - o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120



giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

#### **5.4) CERTIFICAZIONI**

Agli atti del Comune di Asolo (TV) non risultano le dichiarazioni in merito agli impianti termici di rete ed antincendio, allegare alla richiesta di Agibilità.

Per l'immobile non è stata prodotta Attestazione di Prestazione/Certificazione Energetica.

#### **5.5) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

A seguito richiesta del sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Treviso, con nota Protocollo. n. 192243 del 16/08/2022, ha comunicato l'esistenza e prodotto copia di un Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato il 31/01/1993, registrato il 10/02/1993 al n. 444, Serie 3, per la durata di anni quattro (senza tacito rinnovo), a favore dell'odierno esecutato e occupante gli immobili, come rilevato nel sopralluogo effettuato.

#### **5.6) VALORE DEI BENI**

##### CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al secondo semestre 2022) per la zona specifica (Zona centrale pregiata), anche se queste sono da "intendersi di larga massima", in generale opportunamente corretto in funzione delle



specifiche peculiarità dell'immobile: per posizione, consistenza nell'attuale stato di fatto, vetustà, collocazione, qualità delle finiture, dell'appetibilità del bene. In particolare si terrà conto dei pregi storici, paesaggistici e clima, che hanno reso Asolo (TV) famosa nel mondo, tanto da farne residenza ambita di molti stranieri, soprattutto inglesi, favorendo un mercato di elite.

Dal valore ottenuto verranno sottratti i costi per sanatoria ed adeguamenti.

Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero mercato degli immobili, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzata, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

-----  
Per la determinazione della superficie commerciale lorda si è fatto esplicito riferimento alle disposizioni del D.P.R. 138/1998.

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici lorde ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano.

#### **valore degli immobili:**

probabile valore commerciale mq 368,00 ca x 2.300,00 €/mq	= 846.400,00 €
- detrazione costi sanatoria e adeguamenti	15.500 ,00 €
Totale probabile valore commerciale libero mercato	830.900,00 €
<b>Arrotondati per eccesso a</b>	<b>831.000,00 €</b>



**(diconsi ottocentotrentamila/00 Euro).**

- Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	166.200,00 €
- Probabile prezzo base prima asta	664.800,00 €
Arrotondati per difetto a	<b>665.000,00 €</b>

**(seicentossessantacinquemila/00 Euro)**

La presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa tramite pec a [REDACTED] - rappresentata [REDACTED] c/o avv.to Sternini di Treviso, eletto domicilio, ad [REDACTED] c/o [REDACTED] Montebelluna (TV), eletto domicilio, al Custode: avv. ASTE 33 s.r.l. di Treviso; alla Esecutata, [REDACTED]

Allegati alla perizia:

- LOTTO 1

- 1.1 documentazione fotografica,
- 1.2 estratto di mappa catastale scala 1:2000,
- 1.3 planimetria catastale N.C.E.U.,
- 1.4 elaborati grafici. Stato autorizzato – rilievo stato attuale - comparazione,
- 1.5 titoli edilizi,
- 1.6 copia Certificati agibilità rilasciati,
- 1.7 copia atti compravendita di provenienza e atto cambio nome cessioni quote;
- 1.8 copia contratto di comodato.

- LOTTO 2



- 2.1 documentazione fotografica,
- 2.2 estratto di mappa catastale scala 1:2000,
- 2.3 planimetria catastale N.C.E.U.,
- 2.4 elaborati grafici. Stato autorizzato – rilievo stato attuale - comparazione,
- 2.5 titoli edilizi,
- 2.6 copia Certificati agibilità rilasciati,
- 2.7 copia atti compravendita di provenienza e atto cambio nome cessioni quote;
- 2.8 copia contratto di comodato.

- LOTTO 3

- 3.1 documentazione fotografica,
- 3.2 estratto di mappa catastale scala 1:2000,
- 3.3 planimetria catastale N.C.E.U.,
- 3.4 elaborati grafici. Stato autorizzato – rilievo stato attuale - comparazione,
- 3.5 titoli edilizi,
- 3.6 copia Certificati agibilità rilasciati,
- 3.7 copia atti compravendita di provenienza e atto cambio nome cessioni quote;
- 3.8 copia contratto di locazione.

Postioma di Paese (TV), li 15/10/2022

Il CTU

architetto Roberto Zanatta

---



## INDICE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	2
1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	2
1.2 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI.....	2
2) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI .....	5
3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	5
E DIVISIBILITÀ IN NATURA .....	5
<b>LOTTO 1</b> .....	<b>6</b>
3) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	6
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
3.1.2 PROPRIETÀ.....	7
3.1.3 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	8
3.1.4 PROVENIENZA.....	8
3.2) COMFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI.....	9
3.3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	9
3.3.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA .....	10
3.3.2 VINCOLI.....	10
3.3.3 REGOLARTÀ URBANISTICA ED EDILIZIA .....	10
3.3.4 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI.....	11
3.3.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ .....	13
3.3.6. SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ.....	14
3.4) CERTIFICAZIONI.....	15
3.5) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	16
3.6) VALORE DEI BENI .....	16
CRITERIO DI STIMA.....	16
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	17
<b>LOTTO 2</b> .....	<b>18</b>
4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	18
4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	18
4.1.2 PROPRIETÀ.....	19
4.1.3 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	19
3.1.4 PROVENIENZA.....	20
4.2) COMFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI.....	21
4.3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	21
4.3.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA .....	21
4.3.2 VINCOLI.....	22
- Classificazione sismica: Zona sismica 2. ....	22
4.3.3 REGOLARTÀ URBANISTICA ED EDILIZIA .....	22
4.3.4 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI.....	23
4.3.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ .....	26
3.3.6. SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ.....	26
4.4) CERTIFICAZIONI.....	28



4.5) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	28
4.6) VALORE DEI BENI .....	28
CRITERIO DI STIMA.....	28
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	29
<b>LOTTO 3</b> .....	<b>30</b>
5.1.4 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI.....	30
5.1.2 PROPRIETÁ.....	31
5.1.3 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	31
5.1.4 PROVENIENZA.....	31
5.2) COMFORMITÁ PLANIMETRIE CATASTALI.....	32
5.3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	32
5.3.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA .....	33
5.3.2 VINCOLI.....	34
5.3.3 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA .....	34
5.3.4 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI.....	35
5.3.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ .....	40
5.3.6. SANABILITÁ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ.....	41
5.4) CERTIFICAZIONI.....	44
5.5) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	44
5.6) VALORE DEI BENI .....	44
CRITERIO DI STIMA.....	44
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	45
Allegati alla perizia: .....	46

