

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Esec. Imm.ri N. 4/2020 (26/2022 unificata)

PERIZIA DI STIMA e VERIFICA IMMOBILI
(ai sensi dell'ex. Art. 173-bis Disp. Att. C.p.c.)

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

PROMOTORE 1

INTERVENTUTO 1

contro

ESECUTATO 1

ESPERTO INCARICATO: Geom. Fabrizio Civiero di Vedelago TV

nominato dal G. E. Dott.sa Paola Torresan in data 12/01/2021 – ora Dott.sa Paola Torresan

giuramento telematico in data 14/01/2021

UDIENZA: 01/03/2023

Vedelago, 17/02/2023

Pagina 1 di 26



SOMMARIO

PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1):	3
VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO IMMOBILI (2, 4, 3, 9):.....	3
VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):.....	7
DESTINAZIONE URBANISTICA (6):	10
CONFORMITÀ URBANISTICA (7,8):.....	12
COSTITUZIONE DEI LOTTI, PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (9, 10, 11):.....	17
VINCOLI (12, 13):	19
STIMA (14):.....	19
Elenco allegati:	26



PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1):

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Civiero, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 28/06/1980, c.f. CVRFRZ80H28C111C, P.Iva 03687950265, avente studio professionale in Vedelago (TV), Largo Giovanni Paolo II n. 8, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2966 d'ordine in maniera continuativa dal 17/01/2002, iscritto nell'elenco dei C.t.u., area industriale, del Tribunale di Treviso al n. 450, essendo stato nominato come tecnico esperto per la presente esecuzione dalla G.E. Dott.sa Paola TORRESAN in data 12/01/2021, avendo accettato l'incarico e posto giuramento il 14/01/2021 in via telematica, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari di codesto Tribunale, contestualmente al ritiro della documentazione (1) digitale, procedo con la relazione tecnica peritale per dare risposta ai quesiti del Giudice.

VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO IMMOBILI (2, 4, 3, 9):

L'atto di pignoramento elenca i seguenti immobili descritti e confermati nel Certificato Notarile agli atti:

ELENCO AGGIORNATO E ATTIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED INTESTAZIONI, IPOTESI DI DIVISIONE IN LOTTI DI VENDITA:

Comune di ASOLO – Catasto Fabbricati

Fabbricato 1

N.	Sez.	Fg.	Part	Sub	Qualità Classe	R.C. e Consistenza	Note	LOTTO di vendita
1	C	3	166	1	F/1 area urbana	/ - 395 mq	Via Michelangelo 13, Piano T	1
2	C	3	166	2	C/3 cl 3 laboratorio	€ 2.576,09 – 580 mq – 506 mq catastali	Via Michelangelo 13, Piano S1-T	1

(continua)



Fabbricato 2

N.	Sez.	Fg.	Part	Sub	Qualità Classe	R.C. e Consistenza	Note	LOTTO di vendita
3	C	3	1011	8* (ex sub 4)	A/10 cl 1 ufficio	€ 1.832,13 – 5,5 vani – 119 mq catastali	Via Giorgione 27/1	2
4	C	3	1011	9* (ex sub 4)	A/2 cl 2 abitazione	€ 606,84 – 5 vani – 106 mq catastali	Via Giorgione 27/2, area scoperta pertinenza di accesso fabbricato principale	3
5	C	3	1011	1	F/1 area urbana	/ - 384 mq	Via Giorgione 27, area scoperta pertinenza di accesso fabbricato principale	2, 3
6	C	3	1011	10* (ex sub 4)	Bene comune non censibile	/	Via Giorgione 27 – S1 – Centrale termica	2, 3

Gli indirizzi descritti sono aggiornati rispetto a quanto indicato nella documentazione agli atti.

(*) Si precisa che i sub 8, 9 e 10 della particella 1011 derivano da frazionamento del sub 4 (ufficio, oggetto di pignoramento) derivante da variazione catastale del 04/01/2016 prot Tv1021. I beni hanno diritto parte, come bene condominiale, al vano scale sub 11, bene comune non censibile, per l'accesso al piano primo.

Confini terreni mn 1011: Nord mn 46; Est Mn 925; Sud Mn 1109; Ovest STRADA PUBBLICA

Confini terreni mn 166: Nord mn 925; Est Mn 1843; Sud Mn 1843; Ovest 1084

Intestazione progressivo immobili:

1. Esecutato 1: Proprietà per 1/1
2. Esecutato 1: Proprietà per 1/1
3. Esecutato 1: Proprietà per 1/1
4. Esecutato 1: Proprietà per 1/1



5. Esecutato 1: Proprietà per **1/3**

6. Esecutato 1: Proprietà per 1/1 (Bene Comune non censibile ai sub 8 e 9 mn 1011)

Provenienza beni 1 e 2: Compravendita del 03/10/1988 rep 90453 notaio Battista Parolin di Montebelluna

Provenienza beni 3, 4, 5 e 6: Compravendita del 09/06/1983 rep 97646 notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna

ELENCO DELLE FORMALITÀ TRASCritte PRESSO LA CONSERVATORIA DI TREVISO RELATIVE AGLI IMMOBILI ALL'OGGETTO IN ORDINE CRONOLOGICO A NOME DEGLI ESECUTATI:

Vedasi allegato 01 alla presente perizia e la relazione notarile

Le formalità, iscrizioni, trascrizioni, gravami, elencate sono medesime a quelle riportate (relative agli esecutati) in relazione notarile allegata all'atto esecutivo con cui si garantisce la continuità ultraventennale dei passaggi di proprietà.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/07/1983 - Registro Particolare 12083 Registro Generale 14573
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/1988 - Registro Particolare 22028 Registro Generale 28505 Pubblico ufficiale PAROLIN BATTISTA Repertorio 90453 del 03/10/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ASOLO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/11/1988 - Registro Particolare 22029 Registro Generale 28506 Pubblico ufficiale PAROLIN BATTISTA Repertorio 90453 del 03/10/1988
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in ASOLO(TV)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/1989 - Registro Particolare 708 Registro Generale 5911 Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 12750 del 24/02/1989
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ASOLO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 7370 del 31/08/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/1997 - Registro Particolare 3025 Registro Generale 21697 Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Repertorio 68435 del 09/07/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ASOLO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 7371 del 31/08/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/1998 - Registro Particolare 1284 Registro Generale 8117 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 356 del 12/03/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASOLO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4373 del 04/10/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/1998 - Registro Particolare 4330 Registro Generale 25231 Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Repertorio 1646 del 20/06/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



Immobili siti in ASOLO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4374 del 04/10/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2000 - Registro Particolare 16689 Registro Generale 23844 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 359/2000 del 15/06/2000

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ASOLO(TV)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5197 del 15/11/2001 (CANCELLAZIONE)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2003 - Registro Particolare 8682 Registro Generale 38008 Pubblico ufficiale

UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 995 del 04/09/2003

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO (DPR 602/73 ART. 77 COME NOVELLATO DAL DLGS 46/99 E DAL DL 193/2001)

Immobili siti in ASOLO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 466 del 30/01/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2006 - Registro Particolare 8991 Registro Generale 35395 Pubblico ufficiale

NOVELLI ELIA Repertorio 120821/7676 del 30/06/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ASOLO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2006 - Registro Particolare 9359 Registro Generale 36968 Pubblico ufficiale

UNIRISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 124470/113 del 06/07/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Immobili siti in ASOLO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3970 del 21/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2007 - Registro Particolare 7247 Registro Generale 26554 Pubblico ufficiale

EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 115465/113 del 30/05/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA

LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Immobili siti in ASOLO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18 del 03/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2020 - Registro Particolare 1528 Registro Generale 2055 Pubblico ufficiale

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 9811 del 07/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ASOLO(TV)

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2022 - Registro Particolare 3238 Registro Generale 4677 Pubblico ufficiale

UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 62 del 02/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ASOLO(TV)

I BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e NELL'ATTO SUCCESSIVO RIUNITO, RISULTANO TUTTI IDENTIFICABILI COME SOPRA DESCRITTO.



VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):

La visita degli immobili è stata eseguita, previo accordo con Aste 33 di Treviso in qualità di custode degli immobili, il giorno 15/06/2022. Le operazioni si sono svolte senza alcuna interruzione e con collaborazione da parte dell'esecutato presente alla visita.

I beni pignorati si dividono su due fabbricati, una porzione di capannone artigianale su due livelli, interrato e terra con relativa corte (denominato Fabbricato 1) e parte di un fabbricato civile di quattro unità su due piani fuori terra e interrato (denominato Fabbricato 2).

FABBRICATO 1 (Lotto 1)

Il fabbricato ha le caratteristiche del tipico opificio di piccole dimensioni, con struttura portante in pilastri e travature in calcestruzzo armato e tamponature e solai in laterocemento. Portoni, porte di accesso e finestre sono in metallo di buona fattura anche se datati, internamente l'area principale è pavimentata in cemento industriale, come la zona adibita ad uffici direzionali, i servizi igienici sono rivestiti in piastrella ceramica e sono in discrete condizioni conservative. È presente una porta interna che collega il fabbricato adiacente di altra ditta. La zona interrata, raggiungibile tramite rampa carrabile dall'esterno del fabbricato, è finestrata tramite bocchi di lupo e attualmente adibita ad uso magazzino ed ha le stesse caratteristiche di finitura del sovrastante laboratorio. Una parte marginale risulta ancora una muratura al grezzo e vi è un portale che accede ad immobile di altra ditta. Al piano interrato vi si trova anche il locale caldaia. Sarà da valutare se il medesimo locale con il tipo di caldaia presente, sia regolare in base alle normative antincendio. L'impianto elettrico è apparentemente regolare (per l'epoca di esecuzione) ed e sono presenti a vista dei sensori per l'anti intrusione. Il fabbricato è dotato anche di impianto antincendio (si nota un idrante a parete o naspo) anche se non è possibile valutarne la consistenza. Al piano terra sono presenti a soffitto dei radiatori di calore. Non è possibile individuare le linee di scarico delle fognature. Il fabbricato dispone per tutto il sedime del tetto, una terrazza praticabile (parapetti non regolari) ma non accessibile direttamente dall'interno dell'immobile oggetto di stima (si ipotizza da quello adiacente di altra ditta). Urbanisticamente il fabbricato è a destinazione NEGOZIO (cambio uso del 2014). Non è stata aggiornata la planimetria catastale e agli atti si classifica come LABORATORIO. È da segnalare a nord del fabbricato, un'adiacenza non regolare



di dimensioni di circa 18,00 x 5,00 metri, con tetto a mezza volta h 3,00/2,20 circa in struttura prefabbricata metallica e plastica (da demolire).

DESTINAZIONE	Sup. Calpestio (mq)	Sup. Commerciale(mq)
DESTINAZIONE NEGOZIO - p.t.		
Area negozio	270,00	290
Servizi	11,50	8,37
Uffici	27,70	35
TOTALE	309,20	333,37
DEST. E MAGAZZINO ARTIGIANALE - p.S1		
Magazzino e accessori	319,40	346
TOTALE	319,40	346,00
Superficie omogeneizzata		506,37

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 506

FABBRICATO 2

Il fabbricato in generale ha le caratteristiche del piccolo condominio degli anni 80, su due livelli fuori terra e un piano interrato. Al piano terra insistono due esercizi commerciali, non interessati alla procedura. Gli immobili oggetto di stima si trovano al piano primo, da cui si accede da scala comune direttamente dallo scoperto esterno. Ad ovest è posto l'immobile ad uso ufficio, ad est ad uso abitativo. Il fabbricato è edificato su struttura di pilastri e travi in calcestruzzo, con tamponature in laterizio intonacato tipo "graffiato". Il tetto a padiglione e probabilmente sarà sostenuto da muretti interni posati su solaio di copertura. Entrambi gli immobili hanno serramenti in legno con vetro non isolato, con oscuranti avvolgibili in stecche plastiche su cassonetto non coibentato. Il riscaldamento è affidato a termosifoni in acciaio posti sotto le finestre su nicchia. L'impianto elettrico è apparentemente in buono stato e regolare (per l'epoca di esecuzione). Nell'appartamento si rilevano i frutti delle prese e dei comandi elettrici di recente fattura (si ipotizza che l'impianto elettrico sia stato revisionato negli ultimi 10 anni). L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni unità immobiliare e le caldaie sono poste su vano al piano interrato. Per gli uffici è disposta una caldaia a gas (datata



e di cui non si rileva marca e modello), per l'appartamento è collegata una caldaia elettrica a pompa di calore con accumulo di acqua di recente installazione (Ariston).

L'appartamento (**Lotto 3**) è così composto:

DESTINAZIONE	Sup. Calpestio (mq)	Sup. Commerciale(mq)
Soggiorno P.1	25,83 //	
Cucina P. 1	13,50 //	
Ingresso Disbrigo	14,39 //	
Disimpegno	4,32 //	
Camera	11,86 //	
Bagno	4,50 //	
Camera	13,61	106
terrazzo	5,32	1,60
TOTALE	93,33	107,60
Parte centrale termica	3,92	1,56
TOTALE	3,92	1,56
Superficie commerciale TOTALE OMOGENEIZZATA		109,16

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 109

L'ufficio (**Lotto 2**) è così composto:

DESTINAZIONE	Sup. Calpestio (mq)	Sup. Commerciale(mq)
Ufficio open	73,29 //	
wc	4,46 //	
ufficio	14,29 //	
bagno/ced	6,59	118,6
terrazzo	17,90	5,37
TOTALE	116,53	123,97
Parte centrale termica	3,92	1,56
TOTALE	3,92	1,56
Superficie commerciale TOTALE OMOGENEIZZATA		125,53



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 126

DESTINAZIONE URBANISTICA (6):

L'immobile secondo il PRG vigente (28/08/2022) ricade in Zone Territoriali Omogenee – B3 insediamenti totalmente o parzialmente edificati –(art. 18 delle N.T.A.).

Art. 18 Zona territoriale omogenea di tipo B

Le parti di territorio classificate Z.t.o. di tipo B, sono state individuate allo scopo di contraddistinguere gli insediamenti totalmente o parzialmente edificati, secondo i criteri di cui al D.M.

2.4.1968 n° 1444 e dall'art.24 della L.R. 61/85.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite e quelle da escludersi vale quanto disposto nei commi 3°, 4° e 5° dell'Art. 16.

Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito, nel rispetto dell'art. 14:

- il mantenimento della volumetria esistente confermando le destinazioni d'uso in atto o con cambio di destinazione d'uso che mantenga invariato o riduca il carico urbanistico (diminuzione del fabbisogno di standards);
- il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale;
- il cambio di destinazione d'uso, diverso dal precedente, comportante un maggior carico urbanistico (incremento del fabbisogno di standards) fino ad un volume massimo pari alla volumetria ammessa dall'indice di zona maggiorato del 20%.

Per i fabbricati residenziali uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. (08.10.1998) e che a tale data avessero saturato l'indice edificatorio, è comunque ammesso –se non in contrasto con il grado di protezione assegnato- l'ampliamento di 150 mc per alloggio e comunque non superiori a 20% del volume esistente, per una sola volta, per dimostrate esigenze igienico-funzionali.

Gli interventi di nuova edificazione all'interno della Z.t.o. di tipo B e delle Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 devono rispettare i parametri riportati sulla tabella tipologica allegata al presente testo di norme.

Rientrano nelle Z.t.o. di tipo B le parti di territorio espressamente perimetrare e definite:

- Sottozona di tipo B1
- Sottozona di tipo B2
- Sottozona di tipo B3
- Sottozona di tipo B4

Le sottozone B1, B2, B3 sono individuate quali zone di degrado.

18.1. Z.t.o. di tipo B - Sottozone B1-B2-B3

Gli ambiti contraddistinti, per appartenenza alla Z.t.o. di tipo B1, B2 o B3 devono essere fatti oggetto di Piani di Recupero, finalizzati alla riorganizzazione e al miglioramento degli aspetti funzionali quali: possibilità di accesso, viabilità, spazi di servizio, relazioni di contatto, di scambio, di interdipendenza tra parti diverse dell'organismo urbano.

In assenza del progetto urbanistico sopraccennato sono consentiti gli interventi di cui all'ultimo comma dell'Art. 5, nonché ampliamenti fino ad un massimo di 100 mc a fabbricato –se non in contrasto con grado di protezione assegnato- nel rispetto degli indici di zona e su richiesta sottoscritta da tutti i proprietari.

Il progetto urbanistico può essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, promosso a seguito della formazione di consorzi volontari o in applicazione di quanto previsto dagli art. 60 e 61 della L.R. 27.6.1985 n° 61 e sue modificazioni.

Gli Strumenti Attuativi approvati prima della delibera di G.R.V. nr. 2641 del 4 Agosto 2000, mantengono la loro efficacia ai sensi del 4° comma dell'art. 2, ferma restando la possibilità di variarli in attuazione della normativa del presente piano, ove più favorevole.

Tutta la normativa in continuo aggiornamento è consultabile OnLine presso il sito istituzionale del Comune Asolo.





Estratto P.R.G. Vigente (28/08/2022) Tavola 13.3.6





Immagine foto satellitare (Google Maps).

CONFORMITÀ URBANISTICA (7,8):

Nell'anamnesi urbanistica del fabbricato si trovano i seguenti documenti:

Lotto 1

1. Concessione edilizia n. 13/88 - bis del 16/10/1989
2. Agibilità 13/88 (intero edificio ma valida solo per la parte interrata)
3. Permesso di Costruire P13066 del 01/09/2014 (cambio uso piano terra – oneri versati)
4. Inizio lavori del punto 3 prot 20697 del 04/12/2014
5. Vincolo a parcheggio – Scrittura autenticata Not. F. Imparato rep. 138.923 del 29/05/2014 relativa al cambio d'uso



Dal rilievo effettuato il bene presenta le seguenti difformità:

- Le dimensioni esterne sono corrette o comunque in tolleranza costruttiva;
- Fori architettonici prospettiche non conformi (lato sud);
- Non congruità delle partizioni interne con diversa distribuzione (piano terra)
- La muratura perimetrale è stata aumentata verso l'interno del fabbricato (p. terra)
- Adiacenza di circa 250 mc di dimensioni 18x5 metri da demolire (posta tra fabbricato e confine).
- È da segnalare che nella porzione dei servizi igienici del piano terra, parte della superficie coperta occupata (circa 30cm x lunghezza del blocco servizi) potrebbe insistere sulla proprietà adiacente. La discrepanza si rileva tra scheda catastale e rilievo planimetrico.
- Piccole difformità rientranti nella tolleranza costruttiva.

SANABILITÀ DELLE OPERE

Demolizione dell'adiacenza.

Le altre difformità sono sanabili con pratica edilizia da presentare presso il comune di Asolo, SCIA in sanatoria.

ONERI PROFESSIONALI e SPESE GENERALI

Per la regolarizzazione delle opere sopra descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista/i abilitato/i, che dovrà provvedere a:

- Presentazione al Comune di Asolo della SCIA in sanatoria e variazioni catastali e verifiche normative. € 5.000,00
- Sanzione amministrativa € 1.000,00 per modifiche interne e da minimo € 516,00 a massimo 5160,00 per modifiche prospettiche (si ipotizza € 516,00).
- Valutare al momento della sanatoria ed in base all'attività commerciale o altro tipo di voglia, l'adeguatezza con le normative igienico sanitarie.

TOTALE COSTI TECNICI ed ONERI PER REGOLARIZZAZIONE

Il totale complessivo per la sanatoria delle opere e ripristino:

TOTALE € 6.516,00 ***

Lotto 2

1. Concessione 88/79 del 21/12/1979
2. Agibilità 88/79
3. Concessione in sanatoria (condono 2001650) prot. 4332/95 del 30/04/1997
(documenti correlati: Idoneità statica, perizia asseverata)

Dal rilievo effettuato il bene presenta le seguenti difformità:

- Si rileva una altezza dei locali di m 2.76 contro i m 2.80 dichiarati in progetto e i m 3.00 dichiarati catastalmente;
- Partizioni interne non conformi con l'elaborato progettuale e catastale;
- Forometrie prospettiche traslate rispetto la planimetria di progetto
- Partizioni interne eseguite con pareti attrezzate (di proprietà degli inquilini)
- Spessore muratura perimetrale

SANABILITÀ DELLE OPERE

Presentazione pratica edilizia presso il comune di Asolo, SCIA in sanatoria.

ONERI PROFESSIONALI e SPESE GENERALI

Per la regolarizzazione delle opere sopra descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista/i abilitato/i, che dovrà provvedere a:

- Presentazione al Comune di Asolo della SCIA in sanatoria e variazioni catastali e verifiche normative. € 2.000,00



- Sanzione amministrativa € 1.000,00 per modifiche interne e da minimo € 516,00 a massimo 5160,00 per modifiche prospettiche (si ipotizza € 516,00).

TOTALE COSTI TECNICI ed ONERI PER REGOLARIZZAZIONE

Il totale complessivo per la sanatoria delle opere e ripristino:

TOTALE € 3.516,00 ***

Lotto 3

1. Concessione 88/79 del 21/12/1979
2. Agibilità 88/79
3. Concessione in sanatoria (condono) prot. 4332/95 del 30/04/1997 (documenti correlati: Idoneità statica, perizia asseverata)
4. SCIA S14102 per cambio d'uso con opere prot 22170 del 30/12/2014
5. Richiesta Agibilità prot 5722 del 10/04/2015 con allegati documenti correlati di autocertificazione ed asseverazione (non rilasciata per silenzio assenso)

Dal rilievo effettuato il bene presenta le seguenti difformità:

- Si rileva una altezza dei locali di m 2.76 contro i m 2.80 dichiarati in progetto e i m 3.00 dichiarati catastalmente;
- Partizioni interne non conformi con l'elaborato progettuale e catastale;
- Forometrie prospettiche traslate rispetto la planimetria di progetto
- Spessore muratura perimetrale

SANABILITÀ DELLE OPERE

Presentazione pratica edilizia presso il comune di Asolo, SCIA in sanatoria.

ONERI PROFESSIONALI e SPESE GENERALI



Per la regolarizzazione delle opere sopra descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista/i abilitato/i, che dovrà provvedere a:

- Presentazione al Comune di Asolo della SCIA in sanatoria e variazioni catastali e verifiche normative. € 2.000,00
- Sanzione amministrativa € 1.000,00 per modifiche interne e da minimo € 516,00 a massimo 5160,00 per modifiche prospettiche (si ipotizza € 516,00).

TOTALE COSTI TECNICI ed ONERI PER REGOLARIZZAZIONE

Il totale complessivo per la sanatoria delle opere e ripristino:

TOTALE € 3.516,00 ***

Se i lotti 2 e 3 venissero sanati nello stesso tempo, le spese TOTALI per la regolarizzazione sarebbero stimabili in circa € 4.516,00***

**** (n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella essenziale volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)*



COSTITUZIONE DEI LOTTI, PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (9, 10, 11):

Gli immobili sono divisibili in n. 3 lotti di vendita, per una maggiore appetibilità di mercato.

LOTTO 1:

C	3	166	1	F/1 area urbana	/ - 395 mq	Via Michelangelo 13, Piano T	1
C	3	166	2	C/3 cl 3 laboratorio	€ 2.576,09 – 580 mq – 506 mq catastali	Via Michelangelo 13, Piano S1-T	1

Il piano terra del sub 2 è stato oggetto di cambio d'uso a commerciale/negozio

LOTTO 2:

C	3	1011	8* (ex sub 4)	A/10 cl 1 ufficio	€ 1.832,13 – 5,5 vani – 119 mq catastali	Via Giorgione 27/1	2
C	3	1011	1	F/1 area urbana	/ - 384 mq	Via Giorgione 27, area scoperta pertinenza di accesso fabbricato principale	2, 3
C	3	1011	10* (ex sub 4)	Bene comune non censibile	/	Via Giorgione 27 – S1 – Centrale termica	2, 3

NB: il sub 1 è pignorato per la quota di 1/3 e quindi in caso di vendita del singolo LOTTO 2 la quota da trasferire sarebbe pari a 1/6

LOTTO 3:

C	3	1011	9* (ex sub 4)	A/2 cl 2 abitazione	€ 606,84 – 5 vani – 106 mq catastali	Via Giorgione 27/2, area scoperta pertinenza di accesso fabbricato principale	3
C	3	1011	1	F/1 area urbana	/ - 384 mq	Via Giorgione 27, area scoperta pertinenza di	2, 3



						accesso fabbricato principale	
C	3	1011	10* (ex sub 4)	Bene comune non censibile	/	Via Giorgione 27 – S1 – Centrale termica	2, 3

NB: il sub 1 è pignorato per la quota di 1/3 e quindi in caso di vendita del singolo LOTTO 2 la quota da trasferire sarebbe pari a 1/6

IMPORTANTE: Per i lotti 2 e 3, attualmente è in essere contratto di affitto che comprende la locazione del sub 4 (attualmente sub 8 e 9 per frazionamento), cioè la totalità della consistenza dei lotti 2 e 3. Si invita a leggere attentamente quanto riportato al paragrafo successivo.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1: Risulta libero o comunque nella disponibilità dell'esecutato (gli ambienti, soprattutto il piano interrato è occupato come magazzino).

Lotto 2: Insiste contratto di locazione n. 5437 serie 3 registrato il 08/05/2014 a Treviso ID: T6D14L005437000EE, ad uso direzionale, con decorrenza 01/04/2014 al 31/03/2020 con rinnovo tacito (6+6 anni) ove viene **locata l'intera consistenza dei lotti 1 e 2**, richiamando il sub 4 mn 1011 sez C fg 3. Attualmente il sub 4 è stato frazionato in sub 8 e 9. Il sub 8, corrispondente al Lotto 2 è ancora in uso della parte locataria, il sub 9, corrispondente al Lotto 3, è nelle disponibilità della parte Esecutato 1. In quest'ultima, identificata nel Lotto 3, è stato presentato progetto di cambio d'uso ad abitazione ed è stata depositata SCIA commerciale in data 29/07/2015 prot. sportello unico (codice fiscale esecutato 1)-29072015-1205.

Evidenziato quanto sopra, attualmente il canone di locazione previsto dal contratto è pari ad € 1.200,00 mensili, che per la consistenza originale del bene e per lo stato dei luoghi (posizione, vetustà edificio...) è da considerarsi CONGRUO.

Si rende noto che il CUSTODE ha provveduto a notificare alla parte locatrice la disdetta del contratto alla sua scadenza naturale (31/03/2026).

Lotto 3: Si rimanda a quanto descritto al punto precedente.

Attualmente gli immobili sono in custodia alla società Aste 33 di Treviso.

- Non è costituito condominio



VINCOLI (12, 13):

- Si rimanda al certificato notarile.
- Da evidenziare servitù di passaggio pedonale, mezzi ed automezzi e condutture in sottosuolo, a **favore del lotto 1** passante per il fondo adiacente mn 1084 (da verificare l'attuale numero) registrato con Atto notaio Battista Parolin reo 90453 del 03/10/1988 trascritto il 02/11/1988 n 77 rg 28506 rp 22029
- Si segnala vincolo a parcheggio su fondo di altra proprietà, **a favore del LOTTO 1** per garantire gli standard urbanistici per il cambio d'uso a commerciale/negozio. Scrittura autenticata dal Notaio Imperato Francesco al rep. 138.923 del 29/05/2014

STIMA (14):**LOTTO 1**

Prima verifica - Banca dati Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TREVISO Comune: ASOLO Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE

Codice di zona: B3 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori	
Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)					

Min	Max	Min	Max
-----	-----	-----	-----

Magazzini	OTTIMO	380	475	L	1,9	2,7	L
-----------	--------	-----	-----	---	-----	-----	---

Negozi	OTTIMO	1650	2150	L	6,6	9,7	L
--------	--------	------	------	---	-----	-----	---

Vista la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la qualità costruttiva e la posizione geografica del fabbricato e la zona periferica, si ritiene che il valore di stima di base possa essere il medio del Negozio, 1650,00 €/mq, in base alla tipologia e l'epoca costruttiva, calcolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La ricerca presso agenzie immobiliari e compravendite il prezzo medio di vendita di locali commerciali si colloca da 900/1000 €/mq. Per la discrepanza dei valori ed la scarsa domanda di locali commerciali nella



zona, e la metratura dello stesso immobile, si ritiene opportuno partire da un prezzo base minimo sdi 900 €/mq.

Per il calcolo del valore di mercato, si applica il coefficiente di vetustà corrispondente a 35 anni di vita del fabbricato e pari 0.75, viste comunque le condizioni conservative attuali:

	Sup. Comm. Mq	Valore unitario	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Principale	506,00	€ 900,00	€ 455.400,00	0,750	€ 341.550,00
	506,00				€ 341.550,00

SECONDO METODO DI STIMA COSTO DI COSTRUZIONE PARI AL NUOVO:

Si calcola il volume lordo costruito v.p.p. per tipologia costruttiva dell'epoca

Piano	Volume v.p.p. Mc/mq	Costo medio	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Terra	1.165,50	€ 300,00	€ 349.650,00	0,750	€ 262.237,50
Interrato	1.038,00	€ 200,00	€ 207.600,00	0,750	€ 155.700,00
area	1.040,00	€ 40,00	€ 41.600,00	1,000	€ 41.600,00
					€ 459.537,50

Valore medio € 400.000,00

VALUTAZIONI SUL VALORE DI STIMA LOTTO 1:

L'andamento del mercato immobiliare nel comune di Asolo e in particolare in loc. Casella, per la tipologia dell'immobile, risulta molto altalenante negli anni e le agenzie immobiliari interrogate confermano i dati. Quindi si ritiene di applicare un valore medio decurtato del 10% portando il valore di stima medio in € 360.000,00 .

VALORE DI VENDITA LOTTO 1:

Descrizione	Valori
Valore di Stima	€ 360.000,00
Pratica edilizia	-€ 5.000,00
Sanzioni , oneri...	-€ 1.516,00
Demolizione e smaltimento superfettazioni abusive	-€ 4.000,00
Eventuale ripristino superficie occupata (bagni)	-€ 1.500,00
Totale	€ 347.984,00



LOTTO 2

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TREVISO Comune: ASOLO Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE

Codice di zona: B3 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Superficie (L/N) Valori
 Locazione (€/mq x mese) Superficie (L/N)

Min Max Min Max

Uffici OTTIMO 1250 1550 L 5,1 6,5 L

Vista la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la qualità costruttiva e la posizione geografica del fabbricato e la zona periferica, si ritiene che il valore di stima di base possa essere il medio dell'ufficio, 1250,00 €/mq, in base alla tipologia e l'epoca costruttiva, calcolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La ricerca presso agenzie immobiliari e compravendite il prezzo medio di vendita di locali commerciali si colloca da 550/1000 €/mq. Per la discrepanza dei valori e la scarsa domanda di locali direzionali nella zona, e la metratura dello stesso immobile, si ritiene opportuno partire da un prezzo base minimo di 1000 €/mq.

Per il calcolo del valore di mercato, si applica il coefficiente di vetustà corrispondente a 38 anni di vita del fabbricato e pari 0.735, viste comunque le condizioni conservative attuali:

	Sup. Comm. Mq	Valore unitario	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Principale	126,00	€ 1.000,00	€ 126.000,00	0,735	€ 92.610,00
	126,00				€ 92.610,00

SECONDO METODO DI STIMA COSTO DI COSTRUZIONE PARI AL NUOVO:

Si calcola il volume lordo costruito v.p.p. per tipologia costruttiva dell'epoca



Piano	Volume v.p.p. Mc/mq	Costo medio	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Primo	357,00	€ 300,00	€ 107.100,00	0,735	€ 78.718,50
Interrato	10,40	€ 200,00	€ 2.080,00	0,735	€ 1.528,80
area quota	64,00	€ 40,00	€ 2.560,00	1,000	€ 2.560,00
					€ 82.807,30

Valore medio € 87.708,00

VALUTAZIONI SUL VALORE DI STIMA LOTTO 2:

L'andamento del mercato immobiliare nel comune di Asolo e in particolare in loc. Casella, per la tipologia dell'immobile, risulta molto altalenante negli anni e le agenzie immobiliari interrogate confermano i dati. Quindi si ritiene di applicare un valore medio decurtato di circa il 10% portando il valore di stima medio in € 80.000,00.

VALORE DI VENDITA LOTTO 2:

Descrizione	Valori
Valore di Stima	€ 80.000,00
Pratica edilizia	-€ 2.000,00
Sanzioni , oneri...	-€ 1.516,00
	€ -
	€ -
Totale	€ 76.484,00

LOTTO 3

PRIMO METODO DI STIMA LOTTO 3

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TREVISO Comune: ASOLO Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE

Codice di zona: B3 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Superficie (L/N) Valori
 Locazione (€/mq x mese) Superficie (L/N)

Min Max Min Max



Abitazioni civili	OTTIMO	1350	1800	L	5,6	7,2	L
Autorimesse	NORMALE	1150	1400	L	5,5	7,4	L
Ville e Villini	OTTIMO	1750	2000	L	6,3	7,7	L

Vista la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la qualità costruttiva e la posizione geografica del fabbricato e la zona periferica, si ritiene che il valore di stima di base possa essere il medio dell'abitazione, 1600,00 €/mq, in base alla tipologia e l'epoca costruttiva, calcolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Andamento dei prezzi degli immobili a Asolo

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Asolo, sia in vendita sia in affitto.



A Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.717 al metro quadro**, con una **diminuzione del 0,64% rispetto a Gennaio 2022** (1.728 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Asolo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2022, con un valore di **€ 1.744 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.556 al metro quadro.

Figura 1 - fonte " Immobiliare.it "



L'andamento del mercato immobiliare nel comune di Asolo per la tipologia residenziale risulta molto altalenante ma in crescita negli ultimi anni e le agenzie immobiliari interrogate confermano i dati. Quindi si ritiene di attingere un valore di mercato medio di €/mq 1.700,00. Questo valore è coerente con il valore precedente e si applica un prezzo di € 1650,00. Il coefficiente di vetustà si ritiene comunque di mantenerlo a 38 anni.

	Sup. Comm. Mq	Valore unitario	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Principale	109,00	€ 1.650,00	€ 179.850,00	0,735	€ 132.189,75
	109,00				€ 132.189,75

SECONDO METODO DI STIMA COSTO DI COSTRUZIONE PARI AL NUOVO:

Si calcola il volume lordo costruito v.p.p. per tipologia costruttiva dell'epoca

Piano	Volume v.p.p. Mc/mq	Costo medio	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Primo	324,00	€ 300,00	€ 97.200,00	0,750	€ 72.900,00
Interrato	10,40	€ 200,00	€ 2.080,00	0,750	€ 1.560,00
area quota	64,00	€ 40,00	€ 2.560,00	1,000	€ 2.560,00
					€ 77.020,00

Conclusione sul valore:

Essendo i due valori calcolati discordanti, e visto l'andamento del mercato immobiliare nella zona, in base all'esperienza maturata dal perito, si ritiene di contenere il valore di stima sia più coerente con quello di mercato, ridotto del 10% in € 119.000,00, senza considerare il valore basato sul costo di costruzione, a cui si deve apportare la correzione per le spese di adeguamento della documentazione amministrativa e catastale.

VALORE DI VENDITA LOTTO 3:

Descrizione	Valori
Valore di Stima	€ 119.000,00
Pratica edilizia	-€ 2.000,00
Sanzioni , oneri...	-€ 1.516,00
	€ -
	€ -
Totale	€ 115.484,00



CONCLUSIONE SUL VALORE STIMATO:

Considerazioni generali per la vendita

Gli immobili, viste tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione (frazione di casella d'Asolo), indica al G.E. il prezzo d'asta consigliato svalutando il bene del 20%:

LOTTO	Valore stima	Valore stima al netto delle spese (arrotondato)	Prezzo vendita base d'asta consigliato
1	€ 400.000,00	€ 348.000,00	€ 278.400,00
2	€ 80.000,00	€ 76.500,00	€ 61.200,00
3	€ 119.000,00	€ 115.500,00	€ 92.400,00

Il Giudice Esecutore, valuti per i lotti 2 o 3, per quanto riguarda la problematica del contratto di locazione (pag.18) la riserva di fondere la vendita. In questo caso il valore proposto sarebbe la somma della stima, decurtando le spese tecniche di € 2.000,00 e quindi con un aumento di valore di vendita di tale cifra.

(15) Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate con termine per le osservazioni non superiore ai quindici giorni prima dell'udienza fissata.

(16) Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di n. 10 pagine, con tutti i sottoelencati documenti allegati, almeno 10 giorni prima dell'udienza.

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, 17/02/2023

In fede ___ FIRMATO DIGITALMENTE ___

L'esperto incaricato Geom. Fabrizio Civiero

Firmato digitalmente da

Fabrizio Civiero

O = Collegio dei Geometri di
Treviso
T = Geometra
SerialNumber =
TINIT-CVRFZRZ80H28C111C
C = IT
Data e ora della firma:
17/02/2023 19:06:24



Elenco allegati:

- × 00- Elenco intestazione delle parti
 - × 01- Atti di acquisto immobile ed elenco formalità ipotecarie e affitti;
 - × 02- Documenti catastali e visure;
 - × 03- Documentazione urbanistica
 - × 04- Rilievo
 - × 05- Documentazione fotografica (17);
 - × 06- Scheda riassuntiva per l'ordinanza di vendita (17);
 - × 07- Risposta alle osservazioni ricevute
 - × (trasmissione telematica)
-

