

- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 19/12/2013, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia del certificato notarile depositato per l'esecuzione immobiliare N. 472/2009 R.G.E.

Ha proceduto alle verifiche per accertare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 09/01/2014 lo scrivente Esperto Stimatore effettuava accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asolo (TV) per effettuare la richiesta di accesso ai documenti amministrativi per prendere visione, con rilascio di copia semplice, della pratica edilizia relativa agli immobili oggetto di pignoramento e per richiedere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 30/01/2014 il sottoscritto effettuava accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asolo (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei

progetti assentiti e per ritirare il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Previ accordi con il custode nominato del compendio immobiliare, il sottoscritto inviava in data 10/02/2014 una comunicazione raccomandata A.R. alla sig.ra esecutata, [REDACTED] e comunicazioni e-mail all'Avv. [REDACTED].

Adriano Borsato presso gli uffici dell'IVG di Treviso, custode del compendio immobiliare, con cui fissava il sopralluogo per il giorno martedì 18/02/2014 alle ore 16,30.

Nel luogo, giorno e ora concordati il sottoscritto, alla presenza del custode, dei sig.ri [REDACTED] figli della sig.ra [REDACTED] occupanti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima siti ad Asolo (TV) ed effettuava pure un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Il giorno 24/03/2014 effettuava accesso presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso per verificare la completezza della documentazione in atti.

Con comunicazione fax in data 19/02/2014, il sottoscritto Esperto Stimatore, premettendo che:

- aveva già provveduto ad acquisire tutta la documentazione tecnico edilizia e urbanistica, nonché catastale necessaria per l'espletamento del sopralluogo;
- in data 18/02/2014 aveva effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento accertando notevoli difformità tra l'ultimo progetto assentito e lo stato di fatto, con le precisazioni che tali

difformità riguardano unicamente opere interne eseguite negli appartamenti di cui ai mappali N. 372 sub 2, N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5;

- in detto sopralluogo aveva anche accertato notevoli difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali delle unità immobiliari descritte con i mappali N. 372 sub 2, N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5. Inoltre alcune unità, catastalmente distinte, risultano addirittura unite a formare un'unica unità abitativa;

chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Antonello Fabbro l'autorizzazione per eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo alla redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate e di quant'altro necessitasse per l'aggiornamento dei dati catastali.

Con nota fax in data 21/02/2014 l'Ill.mo G.E. invitava il perito a comparire, di mercoledì, a fine udienza.

Su esplicita richiesta, l'Ill.mo G.E. comunicava al sottoscritto di procedere alla stima dei beni immobili oggetto di esecuzione senza eseguire le variazioni catastali, provvedendo, piuttosto, a segnalare tali difformità nella perizia di stima e a stimare i relativi oneri da sostenere per i necessari adempimenti.

Il giorno 03/04/2014 provvedeva a ritirare presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, per verificare l'esistenza di eventuali ulteriori intervenuti, dopo la data di giuramento dello scrivente Esperto Stimatore, nella presente procedura esecutiva.

Successivamente il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli

elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la relazione di perizia di stima dei beni che in data 14/04/2014 (risultando il 13/04/2014 giorno festivo) inviava tramite raccomandata A.R. alla signora esecutata, e tramite comunicazioni e-mail all'Avv. [REDACTED], e al sig. Borsato presso gli uffici dell'I.V.G. di Treviso, custode del compendio immobiliare, assegnando tempo fino al giorno 13/05/2014 per il deposito di eventuali osservazioni. Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono due U.I. ad uso abitazione ben distinte con pertinenti annessi e area scoperta di m² 1.019, B.C.N.C., il sottoscritto ritiene possibile la formazione dei seguenti due lotti.

LOTTO 1 (UNO)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto 1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI DEL LOTTO 1

- **BENE 1**

Per la quota di 1/2 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 9, via Ca' Giupponi, area scoperta di m² 1.019, B.C.N.C. ai mappali N. 372 sub 2, N. 372 sub 3, N. 372 sub 5, N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12

e con la precisazione che detta U.I. deriva dal M.N. 372 sub 1 per variazione presentata al N.C.E.U. di Treviso in data 14/08/2012 n. 20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997 (dichiarazione UIU art. 19 del D.L. 78/10);

e con la precisazione che il M.N. 372 sub 1 è stato soppresso e sostituito dai mappali N. 372 sub 9, N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12.

- **BENE 2**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 3, via Ca' Giupponi, p. T, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, R.C. € 424,79

abitazione di tipo civile.

- **BENE 3**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 5, via Ca' Giupponi, p. S1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5,
R.C. € 667,52

abitazione di tipo civile.

- **BENE 4**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 10, via Ca' Giupponi, p. T, cat. C/2, cl. 2, m² 56, R.C. €
153,28

magazzino

e con la precisazione che detta U.I. è stata originata in forza della
variazione presentata al N.C.E.U. di Treviso in data 14/08/2012 n.
20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997 (dichiarazione
UIU art. 19 del D.L. 78/10) che ha soppresso il M.N. 372 sub 6;

e con l'ulteriore precisazione che il M.N. 372 sub 6 (ora soppresso) è
stato originato con attribuzione di rendita presunta, ai sensi dell'art. 19
comma 10 del D.L. 78/10, in data 22/11/2011 n. 4364.1/2011 in atti dal
22/11/2011, prot. n. TV0400300.

E con la precisazione che tutte le suddette U.I. insistono sul terreno descritto
al C.T. in Comune di Asolo nel F° 14 con il M.N. 372 di are 13.50, ente
urbano, in forza del tipo mappale del 09/08/2012 n. 178997.1/2012, in atti
dal 09/08/2012/2004, prot. n. TV0178997.

Le visure catastali al C.F., l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico, le

planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura catastale al C.T. sono allegati da sub 1 a sub 10 alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI DEL LOTTO 1

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 372 del F° 14 su cui sono erette le U.I. costituenti il lotto 1, i confini, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 376, N. 76, N. 1001, N. 1125, N. 301, N. 1059, N. 1058 e via Ca' Giupponi, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI SUI BENI DEL LOTTO 1

La vendita dei beni costituenti il lotto 1 avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui detti beni attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, così come pervenuti alla parte esecutata con atto di compravendita in data 23/03/1974 al rep. 23091 del notaio Vincenzo Imperato di Asolo (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 08/04/1974 al N. 1095 vol. 107 e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 11/04/1974 ai nn. 6853/6116.

Si fa presente che l'area comprendente di fatto il terreno descritto al C.T. nel F° 14 con il M.N. 372 (su cui insistono le U.I. oggetto di pignoramento) ed il terreno descritto al C.T. nello stesso foglio con il M.N. 376 di catastali m² 50 (non oggetto di pignoramento e che catastalmente risulta di proprietà del Comune di Asolo) è interamente recintata, formando così di fatto un unico lotto di terreno.

Sul M.N. 376, lungo il confine con via Ca' Giupponi, insiste l'accesso carraio e pedonale all'area recintata sopra descritta.

DITTA INTESTATARIA DEI BENI DEL LOTTO 1

La Ditta intestataria dei beni del lotto 1 risulta:

- [REDACTED]

[REDACTED], per l'intero della piena proprietà

in forza dell'atto di compravendita in data 23/03/1974 al rep. 23091 del notaio Vincenzo Imparato di Asolo (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 08/04/1974 al N. 1095 vol. 107 e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 11/04/1974 ai nn. 6853/6116.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED
IPOTECARIE**

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 24/03/2014 è emerso che successivamente alla data del 04/01/2010, alla quale è aggiornata la relazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare N. 472/2009 R.G.E. depositata in cancelleria del Tribunale di Treviso in data 13/01/2010, a carico della sig.ra [REDACTED] non risultano ulteriori formalità contro (cfr. allegato sub 11 alla presente relazione).

Dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata dallo scrivente si evince che alla data del 24/03/2014 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico di [REDACTED]

TRASCRIZIONI

*** Unica trascrizione**

Trascrizione N. 21811 del 25/09/2009 - N. generale 35897

Atto di pignoramento immobiliare del 24/07/2009 al rep. 731 dell'Ufficiale Giudiziario di Castelfranco Veneto (TV), a favore di [REDACTED]

372 sub 3 e N. 372 sub 5.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 472/2009 R.G.E è intervenuta:

-

DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO 1

Il lotto comprende un'abitazione, che si sviluppa al piano primo sottostrada e al piano terra e che fa parte di un fabbricato bifamiliare ad uso residenziale, un magazzino e, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, l'area scoperta di m² 1.019.

Di fatto l'abitazione risulta dall'unione, non ancora denunciata al C.F., delle due abitazioni di cui ai mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5.

L'area scoperta costituisce B.C.N.C. ai mappali N. 372 sub 2, N. 372 sub 3, N. 372 sub 5, N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12.

I beni sono ubicati in comune di Asolo (TV), frazione di Casella D'Asolo, in via Ca' Giupponi al civ. N. 19, a circa 2,4 km dal centro storico di Asolo (TV) e a circa 1,4 km dal centro della frazione di Casella D'Asolo.

1) Descrizione del BENE 1 ossia dell'area scoperta in via Ca' Giupponi ad Asolo (TV) – C.F. Sez. C, F° 2, M.N. 372 sub 9

L'area scoperta ha una superficie catastale di m² 1.019 e costituisce B.C.N.C.

Essa è parte del terreno descritto al C.T. con il M.N. 372 di complessivi m² 1.350 su cui sono eretti un fabbricato ad uso residenziale, due magazzini e un posto auto coperto, il tutto di area coperta complessiva catastale di m²

331.

L'area scoperta, di fatto unita con il terreno di cui al M.N. 376 di m² 50 (catastalmente di proprietà del Comune di Asolo), è interamente recintata e più precisamente:

- lungo il confine ovest con un muretto in calcestruzzo portante una ringhiera metallica con adiacente siepe sempre verde;
- lungo il confine nord e sud con un muretto in calcestruzzo portante ritti e rete metallici con adiacente siepe sempre verde;
- lungo il confine est con un muretto in calcestruzzo portante ritti e rete metallici.

L'accesso all'area scoperta avviene da via Ca' Giupponi tramite un cancello carraio metallico scorrevole, dotato di apertura motorizzata, che è ubicato sul M.N. 376 lungo il confine con via Ca' Giupponi.

I percorsi pedonali e carrai, nonché le aree di manovra e di sosta, sono pavimentati prevalentemente in betonelle autobloccanti e, per una modesta area, in calcestruzzo tirato a staggia.

Le restanti porzioni dell'area scoperta sono tenute a verde con la presenza di qualche pianta e/o aiuola.

Sull'area scoperta di cui al M.N. 372 sub 9, così come risulta dall'elaborato planimetrico, è eretta, a sud del fabbricato residenziale, una tettoia precaria con struttura portante mista e copertura in lamiera coibentata.

Inoltre sulla stessa area vi è la presenza di un recinto ad uso pollaio, realizzato con rete metallica coperta da piante rampicanti, chiuso anche superiormente, e di una voliera metallica, entrambi di tipo precario.

2) Descrizione del BENE 2 e del BENE 3 ossia dell'abitazione di cui ai

mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5

Come è già stato più sopra precisato, l'abitazione risulta di fatto dall'unione non ancora denunciata al C.F. delle due abitazioni di cui ai mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5.

L'abitazione nel suo insieme fa parte di un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli fuori terra e parzialmente su un livello interrato e che comprende complessivamente due abitazioni.

Breve descrizione generale del fabbricato residenziale comprendente due abitazioni

Il fabbricato presenta le seguenti strutture.

Il livello entro terra ha struttura portante in c.a. (calcestruzzo armato).

I piani fuori terra hanno struttura portante costituita da muratura di laterizio e da qualche elemento in c.a..

I solai e il tetto, a falde inclinate, hanno struttura verosimilmente in laterocemento.

Il manto di copertura è in coppi di tipo tradizionale.

Il fabbricato è dotato di grondaie e pluviali in lamiera preverniciata per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le murature perimetrali sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore rosa e rossa e quelle interne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità chiara.

I serramenti esterni da porta e da finestra sono costituiti in gran parte da oscuri in pvc.

Inoltre al piano terra i fori perimetrali sono anche dotati di inferriate fissate fra le finestre e i balconi.

I serramenti interni perimetrali da porta e da finestra sono costituiti da telai in alluminio portanti prevalentemente vetro camera al piano terra e vetro normale al piano primo.

A nord vi è la presenza di un vano scale esterno che permette di accedere ai locali interrati facenti parte dell'abitazione di cui al M.N. 372 sub 2 (bene 2 del lotto 2) e dell'abitazione risultante di fatto dall'unione dei mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5 (beni 2 e 3 del lotto 1).

Descrizione particolare del BENE 2 e del BENE 3 ossia dell'abitazione di cui ai mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5

L'abitazione di cui ai mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5 si sviluppa sul piano primo sottostrada e sul piano terra.

All'abitazione si accede dalla terrazza coperta a sua volta accessibile dall'area scoperta.

Il piano primo sottostrada comprende la cantina.

La cantina è accessibile dalla scala esterna ubicata alla base del fronte nord del fabbricato.

L'altezza del piano primo sottostrada è di circa m 2,10.

Il pavimento della cantina è parzialmente in calcestruzzo liscio a staggia e parzialmente in sassi sciolti.

Le pareti della cantina risultano intonacate con soprastante dipintura di colore bianco.

Il piano terra, allo stato attuale, comprende il portico, l'ingresso, tre camere, il locale cucina-pranzo, un bagno a sud, un bagno a est, il soggiorno, il corridoio, un ripostiglio a sud, un ripostiglio a est e il locale centrale termica.

Il ripostiglio a nord e il locale centrale termica presentano la quota del

pavimento più bassa di 20 cm rispetto a quella dei restanti locali.

L'altezza di tali locali è pari a circa 2,13 m.

L'altezza prevalente del piano terra è lievemente variabile fra locale e locale e comunque mediamente di circa m 2,7.

L'ingresso, il corridoio e il locale cucina-pranzo presentano pavimento in quadroni di granito grigio.

Il ripostiglio a sud, le tre camere, i due bagni ed il soggiorno presentano pavimentazione in terrazzo alla veneziana sui toni del rosso.

Il ripostiglio a est e la centrale termica presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica di tonalità cuoio.

Il bagno a sud è rivestito con piastrelle di ceramica di colore bianco e comprende il lavello, il lavandino, il water, l'angolo doccia e l'attacco per la lavatrice.

La rubinetteria è in acciaio cromato di tipo monocomando.

I battiscopa dei vari locali sono prevalentemente di ceramica.

Il bagno ad est è rivestito con piastrelle di ceramica di colore beige e comprende il lavandino, il water, il bidè e la vasca. La rubinetteria è in acciaio cromato di tipo monocomando.

Il locale cucina-pranzo comprende un angolo cottura rivestito in marmorino e un grande caminetto con cappa intonacata.

Il locale cucina-pranzo comprende gli attacchi per l'adduzione dell'acqua, lo scarico delle acque reflue e la canna fumaria per un'eventuale cucina economica.

La cottura dei cibi avviene tramite bombola gpl portatile.

Il locale centrale termica e il ripostiglio lungo il lato est risultano essere

parzialmente rivestiti con piastrelle di ceramica.

Nel locale centrale termica è installata una caldaia con funzionamento a gpl.

I soffitti e le pareti di tutti gli ambienti sono intonacati a civile con soprastante dipintura di tonalità chiara.

Le porte interne sono in legno tamburato di tipo cieco.

Il portico presenta pavimentazione in terrazzo alla veneziana e parapetto costituito da colonnine e davanzale in cemento.

Impianti

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto elettrico sotto traccia. Il contatore dell'ENEL è ubicato al piano interrato alla base del vano scale esterno;
- impianto fognario con allacciamento alla pubblica fognatura;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas gpl ed elementi radianti nei locali. Il bombolone del gpl è collocato nell'area scoperta ad ovest dell'abitazione. L'impianto non viene ordinariamente utilizzato e il riscaldamento degli ambienti avviene tramite il caminetto collocato nel locale cucina-pranzo;
- qualche tubazione in predisposizione di un futuro impianto di condizionamento;
- impianto citofonico.

Gli impianti presentano ordinario stato manutentivo e risentono della vetustà dei loro anni.

Sono necessarie verifiche per accertare il loro stato funzionale e la loro

rispondenza, o meno, alle norme di sicurezza e più in generale alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile, di cui l'abitazione, fa parte risulta edificato in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 m²), il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto elevati, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'abitazione è in medie condizioni manutentive.

Si sottolinea che gli impianti necessitano di verifiche per accertare il loro stato funzionale e la loro rispondenza, o meno, alle norme di sicurezza e più in generale alle vigenti disposizioni di legge.

3) Descrizione del BENE 4 ossia del magazzino di cui al M.N. 372 sub

10

Il bene di cui al M.N. 372 sub 10 è accatastato come magazzino.

Trattasi di una tettoia di forma rettangolare.

Ha una superficie catastale m² 56 e ha struttura portante in travatura di legno tamponata parzialmente sui fronti sud ed ovest con provvisori lamierati

metallici.

La copertura è ad unica falda leggermente inclinata con manto di copertura in lastre piane ondulate.

La pavimentazione è in calcestruzzo liscio.

Impianti

La tettoia è dotata di solo impianto elettrico.

Stato di conservazione e di manutenzione

La tettoia è in sufficienti condizioni manutentive e conservative.

4) Superficie commerciale convenzionale dei beni del lotto 1

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

Abitazione di cui ai mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5

Piano S1:	cantina	m ²	27,3 x 0,35	m ²	9,5
	scala	m ²	8,4 x 0,25 x 0,5	m ²	1,1
piano T:	locali abitabili	m ²	162,7 x 1,00	m ²	162,7
	locali di servizio	m ²	8,6 x 0,50	m ²	4,3
	portico	m ²	46,9 x 0,35	m ²	16,4
	terrazza coperta	m ²	12,1 x 0,30	m ²	3,6

Magazzino di cui al mappale N. 372 sub 10

Non viene considerato ai fini del calcolo della

superficie risultando esso abusivo e non sanabile m² ---

Per la quota di ½ dell'area scoperta di cui al M.N. 372 sub 9:

per la superficie pari a quella coperta del fabbricato:

m² 255,4 x 0,1 x 0,5 m² 12,8

per la superficie eccedente quella coperta del

fabbricato: 1.094,6 – 255,4 = m² 839,3

- pratica edilizia N. 48/74 (cfr. allegato sub 14 alla presente relazione);
- esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 6 in data 25/01/1985 alla domanda di *“variante in corso d’opera al piano primo di un fabbricato uso civile abitazione”* in variante alla pratica edilizia N. 48/74 (cfr. allegato sub 15 alla presente relazione);
 - permesso di abitabilità N. 48/74 in data 28/01/1985 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto approvato in data 13/09/1974 – 25/01/1985 ai nn. 9 – 6, è stata dichiarata abitabile *“la costruzione ad uso civile abitazione ... limitatamente alla sola abitazione al piano primo. Resta escluso il piano terra”* (cfr. allegato sub 16 alla presente relazione);
 - permesso di abitabilità N. 48/74 in data 28/01/1985 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto approvato in data 13/09/1974 – 10/02/1988 ai nn. 9 – 20, è stata dichiarata abitabile *“la costruzione ad uso civile abitazione ... limitatamente al laboratorio e magazzino di pasticceria fatte salve le determinazioni di competenza dell’U.L.S.S. Resta esclusa l’abitazione al piano terra”* (cfr. allegato sub 17 alla presente relazione);
 - esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 52 in data 23/09/1988 alla domanda di *“richiesta concessione in sanatoria e cambio di destinazione d’uso”* in variante alla pratica edilizia N. 48/74 (cfr. allegato sub 18 alla presente relazione);
 - permesso di abitabilità N. 48/74 in data 25/10/1988 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto

approvato in data 13/09/1974 – 10/02/1988 – 23/09/1988 ai nn. 9 – 20 – 52, sono stati dichiarati abitabili *“il magazzino ed abitazione civile (piano terra) ... con la prescrizione che il magazzino sia adibito solo ed esclusivamente a deposito, senza cioè permanenza di persone”* (cfr. allegato sub 19 alla presente relazione).

- concessione per l'esecuzione di *“ristrutturazione interna con cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a residenziale”* N. 48/74-bis in data 03/06/1991 al N. 265 di prot. (cfr. allegato sub 20 alla presente relazione);

con la precisazione che il Tecnico Comunale ha espressamente riferito che i pareri favorevoli espressi dalla Commissione Edilizia hanno valenza di concessione di variante alla pratica edilizia originariamente assentita, così come era in uso all'epoca nell'Ufficio Tecnico Comunale.

Verifica di conformità fra stato di fatto dei beni del lotto 1 e lo stato di progetto autorizzato

Con la scorta dei grafici di progetto di cui all'esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 52 in data 23/09/1988 alla domanda di *“richiesta concessione in sanatoria e cambio di destinazione d'uso”* in variante alla pratica edilizia N. 48/74 (cfr. allegato sub 18 alla presente relazione) e di quelli allegati alla concessione per l'esecuzione di *“ristrutturazione interna con cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a residenziale”* N. 48/74-bis in data 03/06/1991 (cfr. allegato sub 20 alla presente relazione), il sottoscritto ha accertato che lo stato di progetto complessivamente assentito per il piano terra non è conforme con lo stato accertato nel corso del sopralluogo.

Le difformità consistono in modifiche interne che hanno principalmente consentito di trasformare le due abitazioni assentite in un'unica più grande abitazione.

All'interno dell'abitazione sono rimasti pressoché inalterati il locale ingresso con accesso dal porticato, il soggiorno a sud-est e i due bagni.

Tutti gli altri locali sono stati variati sia in dimensione che in destinazione d'uso.

Le modifiche hanno richiesto spostamenti di pareti divisorie e della forometria interna ed esterna, che costituiscono pertanto abusi edilizi.

Si dovrà presentare una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria per le modifiche interne apportate e successivamente richiedere l'agibilità.

Lo scrivente ha redatto la rappresentazione grafica dello "stato di fatto" dell'abitazione al piano interrato e terra e più in generale dell'intero fabbricato.

La rappresentazione grafica viene allegata sub 21 alla presente relazione.

Inoltre lo scrivente fa presente di non aver rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico di Asolo concessioni e/o di permessi a costruire relativi a:

- magazzino (bene 4 del lotto 1) di cui al M.N. 372 sub 10;
- box auto (bene 3 del lotto 2) di cui al M.N. 372 sub 11;
- magazzino (bene 4 del lotto 2) di cui al M.N. 372 sub 12,

che risultano accatastati con variazione presentata al C.F. di Treviso in data 22/11/2011 n. 4364.1/2011 in atti dal 22/11/2011, prot. n. TV0400300 e con successiva variazione in data 14/08/2012 n. 20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997.

Essi non sono rappresentati nella carta tecnica regionale risalente al 1983 e quindi sono da collocare temporalmente in epoca successiva non meglio specificata.

Risultando tutti realizzati a distanza dal fabbricato esistente e a distanza dal confine inferiori a quelle stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., lo scrivente ritiene che essi non possano essere sanati.

Pertanto in via cautelativa lo scrivente non considera detti beni al fine del calcolo della superficie commerciale convenzionale e piuttosto nella stima espone gli oneri per il loro asporto e il loro smaltimento in discarica.

Ed ancora lo scrivente fa presente di non aver rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico di Asolo concessioni e/o di permessi a costruire relativi a:

- tettoia precaria eretta, a sud del fabbricato residenziale, con struttura portante mista e copertura in lamiera coibentata che non risulta accatastata;
- recinto ad uso pollaio, realizzato con rete metallica chiuso anche superiormente, e voliera metallica, entrambi di tipo precario e non accatastati.

Risultando tutti realizzati a distanza dal fabbricato esistente e a distanza dal confine inferiori a quelle stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., lo scrivente ritiene che essi non possano essere sanati.

Pertanto in via cautelativa lo scrivente non considera detti beni al fine del calcolo della superficie commerciale convenzionale e piuttosto nella stima espone gli oneri per il loro asporto e il loro smaltimento in discarica.

Infine lo scrivente precisa che l'area recintata, di cui godono le U.I. crette sul M.N. 372, comprende anche il M.N. 376 di m² 50 (catastalmente di proprietà

del Comune di Asolo) che non è comunque ricompreso fra i beni pignorati, su cui insistono l'ingresso al lotto e l'accesso carraio e pedonale.

In via cautelativa lo scrivente espone nella stima dei beni il costo degli interventi per l'arretramento dell'accesso carraio e pedonale e del relativo cancello sul confine ovest del M.N. 372.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'area scoperta di cui al M.N. 372 sub 9

La rappresentazione planimetrica del M.N. 372 sub 9, così come riportata nell'elaborato planimetrico, risulta al netto delle U.I. di cui ai mappali N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12.

Poiché le opere di dette U.I. risultano abusive e non sanabili, lo scrivente in via cautelativa ritiene che esse debbano essere demolite.

A seguito della demolizione si dovrà presentare al C.F. un nuovo elaborato planimetrico.

Con riferimento all'abitazione di cui ai mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5

L'abitazione risulta dall'unione, non ancora denunciata al C.F., delle due abitazioni di cui ai mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5.

Rimane escluso il locale centrale termica ubicato a nord-est in quanto esso è di fatto ad uso esclusivo dell'abitazione di cui al M.N. 372 sub 2 (bene 2 del lotto 2).

Sarà dunque necessario presentare una denuncia di variazione per rendere la planimetria catastale conforme allo stato di fatto.

Si dovrà presentare al C.F. denuncia di variazione per dare la planimetria catastale conforme allo stato di fatto.

Con riferimento al magazzino di cui al M.N. 372 sub 10

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 372 sub 10 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

L'opera è abusiva e non sanabile e pertanto lo scrivente in via cautelativa valuta che debba essere demolita.

A seguito della demolizione si dovrà presentare al C.F. denuncia di variazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI DEL LOTTO 1

Con riferimento alla destinazione in cui ricadono i beni del lotto 1, il vigente P.R.G. del Comune di Asolo (TV) stabilisce che essi ricadano in “**z.t.o. di tipo B**”.

Le norme che valgono per le seguenti zone sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Asolo in data 20/01/2014. L'estratto della tavola 13.3.5 del P.R.G. del Comune di Asolo e il C.D.U. rilasciato dal Comune di Asolo, vengono rispettivamente allegati sub 22 e sub 23 alla presente relazione.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATA DEI BENI DEL LOTTO 1

Al ventennio, in forza dell'atto pubblico di compravendita del 23/03/1974 al N. 23091 di rep. del Dott. Vincenzo Imparato notaio in Asolo (TV), registrato a Montebelluna il 08/04/1974 al N. 1095 vol. 107, e trascritto a Treviso il 11/04/1974 ai nn. 6853/6116 (cfr. allegato sub 24 alla presente relazione), l'intero della piena proprietà del seguente bene:

COMUNE DI ASOLO (TV)

C.T. – Sez. C – Foglio 2 – M.N. 372

è pervenuto alla ditta:

- [REDACTED]
[REDACTED], per l'intero della piena proprietà.

Su tale terreno sono state erette le U.I. di cui ai beni pignorati.

VALORE ATTUALE DEI BENI DEL LOTTO 1

I valori totali attribuibili ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto formato, sono a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, i seguenti:

- **BENE 1**

Per la quota di 1/2 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 9, via Ca' Giupponi, area scoperta di m² 1.019, B.C.N.C. ai mappali N. 372 sub 2, N. 372 sub 3, N. 372 sub 5, N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12

e con la precisazione che detta U.I. deriva dal M.N. 372 sub 1 per variazione presentata al N.C.E.U. di Treviso in data 14/08/2012 n. 20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997 (dichiarazione UIU art. 19 del D.L. 78/10);

e con la precisazione che il M.N. 372 sub 1 è stato soppresso e sostituito dai mappali N. 372 sub 9, N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12.

- **BENE 2**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 3, via Ca' Giupponi, p. T, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, R.C. € 424,79

abitazione di tipo civile.

- **BENE 3**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 5, via Ca' Giupponi, p. S1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C. € 667,52

abitazione di tipo civile.

- **BENE 4**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 10, via Ca' Giupponi, p. T, cat. C/2, cl. 2, m² 56, R.C. € 153,28

magazzino

e con la precisazione che detta U.I. è stata originata in forza della variazione presentata al N.C.E.U. di Treviso in data 14/08/2012 n. 20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997 (dichiarazione UIU art. 19 del D.L. 78/10) che ha soppresso il M.N. 372 sub 6;

e con l'ulteriore precisazione che il M.N. 372 sub 6 (ora soppresso) è stato originato con attribuzione di rendita presunta, ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/10, in data 22/11/2011 n. 4364.1/2011 in atti dal 22/11/2011, prot. n. TV0400300.

E con la precisazione che tutte le suddette U.I. insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Asolo nel F° 14 con il M.N. 372 di arc 13.50, ente urbano, in forza del tipo mappale del 09/08/2012 n. 178997.1/2012, in atti dal 09/08/2012/2004, prot. n. TV0178997;

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale, al netto delle opere abusive e non sanabili, di m² 222,9:

$$222,9 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 200.610,00$$

A detrarre per:

- per presentazione S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche interne apportate all'abitazione costituita dall'unione delle U.I. di cui ai mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5, con esclusione del locale centrale termica ubicato a nord-est, e per richiesta di agibilità, comprese spese tecniche ed ogni altro onere, a corpo € 1.500,00
- per demolizione, asporto e smaltimento in pubblica discarica autorizzata della tettoia catastalmente descritta come magazzino di cui al M.N. 372 sub 10, ogni onere compreso, a corpo € 1.500,00
- per demolizione, asporto e smaltimento in

- pubblica discarica autorizzata della tettoia precaria con struttura portante mista con copertura in lamiera coibentata, ogni onere compreso, nella misura del 50% valutando che la tettoia ricade nell'area scoperta comune, a corpo € 400,00
- per demolizione, asporto e smaltimento in pubblica discarica autorizzata del recinto ad uso pollaio realizzato con rete metallica e della voliera, entrambi di tipo precario, ogni onere compreso, nella misura del 50% valutando che la tettoia ricade nell'area scoperta comune, a corpo € 300,00
 - per presentazione di denuncia di variazione per rendere la planimetria catastale dell'abitazione, costituita dall'unione dei mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5, conforme allo stato di fatto, e per la quota di ½ degli oneri per la denuncia di variazione al C.F. relativamente all'elaborato planimetrico a seguito della demolizione delle opere abusive sull'area scoperta, comprese le spese tecniche ed ogni altro onere, a corpo € 2.000,00
 - per l'arretramento del cancello carraio metallico scorrevole che è ubicato sul M.N. 376 lungo il confine con via Ca' Giupponi, nella misura del

50% valutando che si tratta di un'opera comune
alle due abitazioni ricomprese nel fabbricato,
comprese spese tecniche ed ogni altro onere, a
corpo

€ 2.500,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

€ 192.410,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia
di stima, redatta per consentire la vendita forzata del
lotto, si considera un abbattimento standard del 20%
rispetto al valore di mercato stimato:

€ 192.410,00 * 20% =

€ 38.482,00

VALORE BASE DEL LOTTO 1

€ 153.928,00

che si arrotonda a

€ **154.000,00**

diconsi euro centocinquantaquattromila / 00.

LOTTO 2 (DUE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto 2.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI DEL LOTTO 2

- BENE 1

Per la quota di 1/2 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 9, via Ca' Giupponi, area scoperta di m² 1.019, B.C.N.C. ai mappali N. 372 sub 2, N. 372 sub 3, N. 372 sub 5, N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12

e con la precisazione che detta U.I. deriva dal M.N. 372 sub 1 per variazione presentata al N.C.E.U. di Treviso in data 14/08/2012 n. 20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997 (dichiarazione UIU art. 19 del D.L. 78/10);

e con la precisazione che il M.N. 372 sub 1 è stato soppresso e sostituito dai mappali N. 372 sub 9, N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12.

- BENE 2

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 2, via Ca' Giupponi, p. INT-T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, R.C. € 1.031,62

abitazione di tipo civile.

- **BENE 3**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 11, via Ca' Giupponi, p. T, cat. C/6, cl. 2, m² 25, R.C. € 68,43

box auto

e con la precisazione che detta U.I. è stata originata in forza della variazione presentata al N.C.E.U. di Treviso in data 14/08/2012 n. 20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997 (dichiarazione UIU art. 19 del D.L. 78/10) che ha soppresso il M.N. 372 sub 7;

e con l'ulteriore precisazione che il M.N. 372 sub 7 (ora soppresso) è stato originato con attribuzione di rendita presunta, ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/10, in data 22/11/2011 n. 4364.1/2011 in atti dal 22/11/2011, prot. n. TV0400300.

- **BENE 4**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 12, via Ca' Giupponi, p. T, cat. C/2, cl. 1, m² 17, R.C. € 39,51

magazzino

e con la precisazione che detta U.I. è stata originata in forza della variazione presentata al N.C.E.U. di Treviso in data 14/08/2012 n. 20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997 (dichiarazione

UIU art. 19 del D.L. 78/10) che ha soppresso il M.N. 372 sub 8 e con l'ulteriore precisazione che il M.N. 372 sub 8 (ora soppresso) è stato originato con attribuzione di rendita presunta, ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/10, in data 22/11/2011 n. 4364.1/2011 in atti dal 22/11/2011, prot. n. TV0400300.

E con la precisazione che tutte le suddette U.I. insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Asolo nel F° 14 con il M.N. 372 di are 13.50, ente urbano, in forza del tipo mappale del 09/08/2012 n. 178997.1/2012, in atti dal 09/08/2012/2004, prot. n. TV0178997.

Le visure catastali al C.F., l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura catastale al C.T. sono allegati da sub 26 a sub 35 alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI DEL LOTTO 2

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 372 del F° 14 su cui sono erette le U.I. costituenti il lotto 2, i confini, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 76, N. 1001, 1125, N. 301, N. 1059, N. 1058, via Ca' Giupponi e N. 376, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI SUI BENI DEL LOTTO 2

La vendita dei beni costituenti il lotto 2 avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui detti beni attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, così come pervenuti alla parte eseguita con atto di compravendita in data 23/03/1974 al rep. 23091 del notaio Vincenzo Imperato di Asolo (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 08/04/1974 al N. 1095 vol. 107 e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data

11/04/1974 ai nn. 6853/6116.

Si fa presente che l'area comprendente di fatto il terreno descritto al C.T. nel F° 14 con il M.N. 372 (su cui insistono le U.I. oggetto di pignoramento) ed il terreno descritto al C.T. nello stesso foglio con il M.N. 376 di catastali m² 50 (non oggetto di pignoramento e che catastalmente risulta di proprietà del Comune di Asolo) è interamente recintata, formando così di fatto un unico lotto di terreno.

Sul M.N. 376, lungo il confine con via Ca' Giupponi, insiste l'accesso carraio e pedonale all'area recintata sopra descritta.

DITTA INTESTATARIA DEI BENI DEL LOTTO 2

La Ditta intestataria dei beni del lotto 2 risulta:

- [REDACTED]

[REDACTED], per l'intero della piena proprietà

in forza dell'atto di compravendita in data 23/03/1974 al rep. 23091 del notaio Vincenzo Imperato di Asolo (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 08/04/1974 al N. 1095 vol. 107 e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 11/04/1974 ai nn. 6853/6116.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 24/03/2014 è emerso che successivamente alla data del 04/01/2010, alla quale è aggiornata la relazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare N. 472/2009 R.G.E. depositata in cancelleria del Tribunale di Treviso in data 13/01/2010, a carico della sig.ra [REDACTED] non risultano ulteriori formalità contro

(cfr. allegato sub 36 alla presente relazione).

Dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata dallo scrivente si evince che alla data del 24/03/2014 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico di [REDACTED]

TRASCRIZIONI

*** Unica trascrizione**

Trascrizione N. 21811 del 25/09/2009 - N. generale 35897

Atto di pignoramento immobiliare del 24/07/2009 al rep. 731 dell'Ufficiale Giudiziario di Castelfranco Veneto (TV), a favore di [REDACTED]

[REDACTED], che riguarda, fra l'altro, i seguenti beni:

- per l'intero della piena proprietà delle unità negoziali in comune di Asolo (TV) identificate al C.F. sez. C, F° 2, mappali N. 372 sub 1 e N. 372 sub 2.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione**

Iscrizione N. 3900 del 01/12/1988 - N. generale 31167

Ipoteca volontaria a garanzia del mutuo in data 28/11/1988 al rep. N. 11426 del Notaio Francesco Imparato di Crespano del Grappa (TV), per l'importo capitale di L. 130.000.000 e totale di L. 325.000.000 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], che riguarda, fra l'altro, i seguenti beni:

- per l'intero della piena proprietà delle unità negoziali in comune di Asolo (TV) identificate al C.F. sez. C, F° 2, mappali N. 372 sub 1 e

N. 372 sub 2.

*** Seconda iscrizione**

Iscrizione N. 30 del 04/01/1999 - N. generale 107

Ipoteca volontaria a garanzia del mutuo in data 29/12/1998 al rep. N. 69751 del Notaio Francesco Imparato di Asolo (TV), per l'importo capitale di L. 150.000.000 e totale di L. 300.000.000 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] che riguarda, fra l'altro, i seguenti beni:

- per l'intero della piena proprietà delle unità negoziali in comune di Asolo (TV) identificate al C.F. sez. C, F° 2, mappali N. 372 sub 1 e N. 372 sub 2.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 472/2009 R.G.E è intervenuta:

- [REDACTED]

DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO 2

Il lotto comprende un'abitazione, che si sviluppa al piano primo sottostrada, al piano terra e al piano primo e che fa parte di un fabbricato bifamiliare ad uso residenziale, un box auto, un magazzino e, per la quota di ½ della piena proprietà, l'area scoperta di m² 1.019.

L'area scoperta costituisce B.C.N.C. ai mappali N. 372 sub 2, N. 372 sub 3, N. 372 sub 5, N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12.

I beni sono ubicati in comune di Asolo (TV), frazione di Casella D'Asolo, in via Ca' Giupponi al civ. N. 19, a circa 2,4 km dal centro di Asolo (TV) e a

circa 1,4 km dal centro della frazione di Casella D'Asolo.

1) Descrizione del BENE 1 ossia dell'area scoperta in via Ca' Giupponi ad Asolo (TV) – C.F. Sez. C, F° 2, M.N. 372 sub 9

L'area scoperta costituente B.C.N.C. ha una superficie catastale di m² 1.019 e costituisce B.C.N.C.

Essa è parte del lotto di terreno descritto al C.T. con il M.N. 372 di complessivi m² 1.350 su cui sono eretti un fabbricato ad uso residenziale, due magazzini e un posto auto coperto di area coperta complessiva di m² 331.

L'area scoperta, di fatto unita con il terreno di cui al M.N. 376 di m² 50 (catastalmente di proprietà del Comune di Asolo), è interamente recintata e più precisamente:

- lungo il confine ovest con un muretto in calcestruzzo portante una ringhiera metallica con adiacente siepe sempre verde;
- lungo il confine nord e sud con un muretto in calcestruzzo portante ritti e rete metallici con adiacente siepe sempre verde;
- lungo il confine est con un muretto in calcestruzzo portante ritti e rete metallici.

L'accesso all'area scoperta avviene da via Ca' Giupponi tramite un cancello carraio metallico scorrevole dotato di apertura motorizzata, che è ubicato sul M.N. 376 lungo il confine con via Ca' Giupponi.

I percorsi pedonali e carrai, nonché le aree di manovra e di sosta, sono pavimentati prevalentemente in betonelle autobloccanti e, per una modesta area, in calcestruzzo tirato a staggia.

Le restanti porzioni dell'area scoperta sono tenute a verde con la presenza di

qualche pianta e/o aiuola.

Sull'area scoperta di cui al M.N. 372 sub 9, così come risulta dall'elaborato planimetrico, è creta, a sud del fabbricato residenziale, una tettoia precaria con struttura portante mista e copertura in lamiera coibentata.

Inoltre sulla stessa area vi è la presenza di un recinto ad uso pollaio, realizzato con rete metallica coperta da piante rampicanti, chiuso anche superiormente, e di una voliera metallica, entrambi di tipo precario.

2) Descrizione del BENE 2 ossia dell'abitazione di cui al M.N. 372 sub 2

L'abitazione di cui al M.N. 372 sub 2 fa parte di un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli fuori terra e parzialmente sul livello interrato e che comprende complessivamente due abitazioni.

Breve descrizione generale del fabbricato residenziale comprendente due abitazioni

Il fabbricato presenta le seguenti strutture.

Il livello entro terra ha struttura portante in c.a. (calcestruzzo armato).

I piani fuori terra hanno struttura portante costituita da muratura in laterizio e da qualche elemento in c.a.

I solai e il tetto, a falde inclinate, hanno struttura verosimilmente in latero-cemento.

Il manto di copertura è in coppi di tipo tradizionale.

Il fabbricato è dotato di grondaie e pluviali in lamiera preverniciata per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le murature perimetrali sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore rosa e rossa e quelle interne sono intonacate a civile con soprastante

dipintura di tonalità chiara.

I serramenti esterni da porta e da finestra sono costituiti in gran parte da oscuri in pvc.

Inoltre al piano terra i fori perimetrali sono anche dotati di inferriate fissate fra le finestre e i balconi.

I serramenti interni perimetrali da porta e da finestra sono costituiti da telai in alluminio portanti prevalentemente vetro camera al piano terra e vetro semplice al piano primo.

A nord vi è la presenza di un vano scale esterno che permette di accedere ai locali interrati facenti parte dell'abitazione di cui al M.N. 372 sub 2 (bene 2 del lotto 2) e dell'abitazione risultante di fatto dall'unione dei mappali N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5 (beni 2 e 3 del lotto 1).

Descrizione particolare del BENE 2 ossia dell'abitazione di cui al M.N. 372 sub 2

L'abitazione di cui al M.N. 372 sub 2 si sviluppa sul piano primo sottostrada, sul piano terra e sul piano primo.

All'abitazione si accede dall'area scoperta attraverso una porta di ingresso ubicata sul fronte nord del fabbricato che comunica con il vano scale interno.

Il piano primo sottostrada comprende la cantina.

La cantina è accessibile dalla scala esterna ubicata alla base del fronte nord del fabbricato.

L'altezza del piano primo sottostrada è di circa m 2,10.

Il pavimento della cantina è in calcestruzzo lisciato a staggia.

Le pareti della cantina risultano intonacate con soprastante dipintura di colore bianco.

Il piano terra comprende l'entrata, il vano scale interno che permette di accedere al piano primo e il locale centrale termica.

L'entrata e le scale hanno pavimentazione in marmo bianco.

Il parapetto delle scale è in legno.

Le pareti delle scale sono intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il locale centrale termica catastalmente risulta essere un bene comune alle abitazioni di cui ai mappali N. 372 sub 2, N. 372 sub 3 e N. 372 sub 5 ma allo stato attuale risulta utilizzato esclusivamente dall'abitazione di cui al M.N. 372 sub 2.

Il locale centrale termica è accessibile unicamente dall'area scoperta tramite porta metallica cieco con apertura ad anta e presenta pavimento in calcestruzzo.

Le pareti sono intonacate a civile.

Il piano primo comprende la cucina, il pranzo-soggiorno, tre camere, il bagno, il corridoio, il ripostiglio e la terrazza coperta.

L'altezza dei locali del piano primo è lievemente variabile fra locale e locale e comunque mediamente di circa 2,6 m.

Tutti i locali del piano primo presentano pavimento in terrazzo alla veneziana sui toni del rosso.

Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica di colore beige e comprende il lavandino, il water, il bidè, la vasca e l'attacco per la lavatrice.

La rubinetteria è in acciaio cromato di tipo bicomando.

I battiscopa dei vari locali sono prevalentemente di ceramica.

Il locale cucina-pranzo comprende un angolo cottura rivestito in piastrelle di

ceramica.

Il locale cucina-pranzo comprende gli attacchi per l'adduzione dell'acqua, lo scarico delle acque reflue.

La cottura dei cibi avviene tramite bombola gpl portatile.

Il locale pranzo-soggiorno comprende un grande caminetto con cappa intonacata.

La terrazza coperta presenta pavimentazione in terrazzo alla veneziana e parapetto costituito da colonnine e davanzale in cemento.

I soffitti e le pareti di tutti gli ambienti sono intonacati a civile con soprastante dipintura di tonalità chiara.

Le porte interne sono in legno tamburato di tipo cieco.

Impianti

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto elettrico sotto traccia. Il contatore dell'ENEL è ubicato al piano interrato alla base del vano scale esterno;
- impianto fognario con allacciamento alla pubblica fognatura;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gasolio ed elementi radianti nei locali con cisterna collocata nell'area esterna sotto terra ad est del fabbricato. L'impianto non viene ordinariamente utilizzato e il riscaldamento degli ambienti avviene tramite il caminetto collocato nel locale pranzo-soggiorno;
- impianto citofonico.

Gli impianti presentano ordinario stato manutentivo e risentono della vetustà

dei loro anni.

Sono necessarie verifiche per accertare il loro stato funzionale e la loro rispondenza, o meno, alle norme di sicurezza e più in generale alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile, di cui l'abitazione, fa parte risulta edificato in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 m²), il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto elevati, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'abitazione è in ordinarie condizioni manutentive, ma si rileva la presenza sulle camere di tracce di umidità e muffe da condensa.

Si sottolinea che gli impianti necessitano di verifiche per accertare il loro stato funzionale e la loro rispondenza, o meno, alle norme di sicurezza e più in generale alle vigenti disposizioni di legge.

3) Descrizione del BENE 3 ossia del box auto di cui al M.N. 372 sub 11

Il bene di cui al M.N. 372 sub 11 è accatastato come posto auto coperto.

Trattasi di un box metallico di tipo prefabbricato con pianta rettangolare.

Ha una superficie catastale di m² 25 e comprende due posti auto privi di parete divisoria.

La copertura è grossomodo piana.

Ha la pavimentazione in calcestruzzo liscio.

Al box auto si accede tramite un portone metallico scorrevole.

Impianti

Il box auto è dotato di impianto elettrico.

Stato di conservazione e di manutenzione

Il box auto è in discrete condizioni manutentive.

4) Descrizione del BENE 4 ossia del magazzino di cui al M.N. 372 sub 12

Il bene di cui al M.N. 372 sub 12 è accatastato come magazzino.

Trattasi di una tettoia di forma rettangolare.

Ha una superficie catastale di m² 17 e ha struttura portante di tipo misto metallo - legno.

È parzialmente tamponata con lastre piane ondulate traslucide.

La tettoia non presenta divisori interni.

Essa presenta la pavimentazione in calcestruzzo tirato a staggia.

Impianti

La tettoia non è dotata di alcun impianto.

Stato di conservazione e di manutenzione

La tettoia è in scadenti condizioni manutentive e conservative.

5) Superficie commerciale convenzionale dei beni del lotto 2

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

Abitazione di cui al M.N. 372 sub 2

piano S1:	cantina	m ²	21,5 x 0,35	m ²	7,5
	scala	m ²	8,4 x 0,25 x 0,5	m ²	1,1
piano T:	ingresso e v.scale	m ²	11,6 x 1,00	m ²	11,6
piano T:	centrale termica	m ²	5,1 x 0,5	m ²	2,6
piano I:	locali abitabili	m ²	174,2 x 1,00	m ²	174,2
	portico	m ²	46,9 x 0,35	m ²	16,4
	terrazza coperta	m ²	12,1 x 0,30	m ²	3,6

Per la quota di ½ dell'area scoperta di cui al M.N. 372 sub 9:

per la superficie pari a quella coperta del fabbricato:

$$m^2 \quad 255,4 \times 0,1 \times 0,5 \quad m^2 \quad 12,8$$

per la superficie eccedente quella coperta del

fabbricato: $1.094,6 - 255,4 = m^2 839,3$

$$m^2 \quad 839,3 \times 0,03 \times 0,5 \quad m^2 \quad 12,6$$

Superficie lorda convenzionale

commerciale complessiva del lotto 2 **m² 242,4**

Generalità

I beni costituenti il lotto 2 sono occupati a titolo gratuito e senza alcun contratto di locazione dal sig. Signor [REDACTED] figlio dell'esecutata, e dalla sua famiglia.

Non esistono titoli legittimanti il possesso o la detenzione dei beni a data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Il fabbricato che comprende anche i beni oggetto del lotto 2 è stato edificato

in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Asolo (TV) e precisamente:

- licenza di costruire N. 48/74 in data 20/09/1974 al N. 3364 di prot., registro costruzioni N. 9, relativa ai lavori per “*costruire un fabbricato*” (cfr. allegato sub 37);
- concessione per l'esecuzione di “*ampliamento casa di civile abitazione per centrale termica interrata*” N. 48/74 in data 02/08/1983 al N. 3916 di prot. (cfr. allegato sub 38 alla presente relazione);
- esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 20 in data 10/02/1984 alla domanda di “*cambio di destinazione d'uso di una parte di fabb. residenziale per uso lav. pastic.*” in variante alla pratica edilizia N. 48/74 (cfr. allegato sub 39 alla presente relazione);
- esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 6 in data 25/01/1985 alla domanda di “*variante in corso d'opera al piano primo di un fabbricato uso civile abitazione*” in variante alla pratica edilizia N. 48/74 (cfr. allegato sub 40 alla presente relazione);
- permesso di abitabilità N. 48/74 in data 28/01/1985 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto approvato in data 13/09/1974 – 25/01/1985 ai nn. 9 – 6, è stata dichiarata abitabile “*la costruzione ad uso civile abitazione ... limitatamente alla sola abitazione al piano primo. Resta escluso il piano terra*” (cfr. allegato sub 41 alla presente relazione);
- permesso di abitabilità N. 48/74 in data 28/01/1985 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto

approvato in data 13/09/1974 – 10/02/1988 ai nn. 9 – 20, è stata dichiarata abitabile *“la costruzione ad uso civile abitazione ... limitatamente al laboratorio e magazzino di pasticceria fatte salve le determinazioni di competenza dell’U.L.S.S. Resta esclusa l’abitazione al piano terra”* (cfr. allegato sub 42 alla presente relazione);

- esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 52 in data 23/09/1988 alla domanda di *“richiesta concessione in sanatoria e cambio di destinazione d’uso”* in variante alla pratica edilizia N. 48/74 (cfr. allegato sub 43 alla presente relazione);
- permesso di abitabilità N. 48/74 in data 25/10/1988 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto approvato in data 13/09/1974 – 10/02/1988 – 23/09/1988 ai nn. 9 – 20 – 52, sono stati dichiarati abitabili *“il magazzino ed abitazione civile (piano terra) ... con la prescrizione che il magazzino sia adibito solo ed esclusivamente a deposito, senza cioè permanenza di persone”* (cfr. allegato sub 44 alla presente relazione).
- concessione per l’esecuzione di *“ristrutturazione interna con cambio di destinazione d’uso da laboratorio artigianale a residenziale”* N. 48/74-bis in data 03/06/1991 al N. 265 di prot. (cfr. allegato sub 45 alla presente relazione);

con la precisazione che il Tecnico Comunale ha espressamente riferito che i pareri favorevoli espressi dalla Commissione Edilizia hanno valenza di concessione di variante alla pratica edilizia originariamente assentita, così come era in uso all’epoca nell’Ufficio Tecnico Comunale.

Verifica di conformità fra stato di fatto dei beni del lotto 2 e lo stato di progetto autorizzato

Con la scorta dei grafici di progetto di cui all'esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 6 in data 25/01/1985 alla domanda di "*variante in corso d'opera al piano primo di un fabbricato uso civile abitazione*" in variante alla pratica edilizia N. 48/74 (cfr. allegato sub 40 alla presente relazione), il sottoscritto ha accertato che, con riferimento all'abitazione di cui al M.N. 372 sub 2, quanto realizzato è pressoché conforme all'ultimo progetto assentito, ad eccezione di qualche lieve modifica interna fra cui si segnala come meritevole di considerazione quella relativa alla posizione della porta di accesso alla camera centrale lato nord.

Cautelativamente lo scrivente segnala la necessità di presentare una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria per le modifiche interne apportate e successivamente di richiedere l'agibilità.

Lo scrivente ha redatto la rappresentazione grafica dello "stato di fatto" dell'abitazione al piano interrato, terra e primo e più in generale dell'intero fabbricato.

La rappresentazione grafica viene allegata sub 46 alla presente relazione.

Lo scrivente inoltre fa presente di non aver rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico di Asolo concessioni e/o di permessi a costruire relativi a:

- magazzino (bene 4 del lotto 1) di cui al M.N. 372 sub 10;
- box auto (bene 3 del lotto 2) di cui al M.N. 372 sub 11;
- magazzino (bene 4 del lotto 2) di cui al M.N. 372 sub 12,

che risultano accatastati con variazione presentata al C.F. di Treviso in data 22/11/2011 n. 4364.1/2011 in atti dal 22/11/2011, prot. n. TV0400300 e con

successiva variazione in data 14/08/2012 n. 20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997.

Essi non sono rappresentati nella carta tecnica regionale risalente al 1983 e quindi sono da collocare temporalmente in epoca successiva non meglio specificata.

Risultando tutti realizzati a distanza dal fabbricato esistente e a distanza dal confine inferiori a quelle stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., lo scrivente ritiene che essi non possano essere sanati.

Pertanto in via cautelativa lo scrivente non considera detti beni al fine del calcolo della superficie commerciale convenzionale e piuttosto nella stima espone gli oneri per il loro asporto e il loro smaltimento in discarica.

Ed ancora lo scrivente fa presente di non aver rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico di Asolo concessioni e/o di permessi a costruire relativi a:

- tettoia precaria eretta, a sud del fabbricato residenziale, con struttura portante mista e copertura in lamiera coibentata che non risulta accatastata;
- recinto ad uso pollaio, realizzato con rete metallica chiuso anche superiormente, e voliera metallica, entrambi di tipo precario e non accatastati.

Risultando tutti realizzati a distanza dal fabbricato esistente e a distanza dal confine inferiori a quelle stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., lo scrivente ritiene che essi non possano essere sanati.

Pertanto in via cautelativa lo scrivente non considera detti beni al fine del calcolo della superficie commerciale convenzionale e piuttosto nella stima espone gli oneri per il loro asporto e il loro smaltimento in discarica.

Infine lo scrivente precisa che l'area recintata, di cui godono le U.I. erette sul M.N. 372, comprende anche il M.N. 376 di m² 50 (catastalmente di proprietà del Comune di Asolo) che non è comunque ricompreso fra i beni pignorati, su cui insistono l'ingresso al lotto e l'accesso carraio e pedonale.

In via cautelativa lo scrivente espone nella stima dei beni il costo degli interventi per l'arretramento dell'accesso carraio e pedonale e del relativo cancello sul confine ovest del M.N. 372.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'area scoperta di cui al M.N. 372 sub 9

La rappresentazione planimetrica del M.N. 372 sub 9, così come riportata nell'elaborato planimetrico, risulta al netto delle U.I. di cui ai mappali N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12.

Poiché le opere di dette U.I. risultano abusive e non sanabili, lo scrivente in via cautelativa ritiene che esse debbano essere demolite.

A seguito della demolizione si dovrà presentare al C.F. un nuovo elaborato planimetrico.

Con riferimento all'abitazione di cui al M.N. 372 sub 2

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 372 sub 2 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento al box auto di cui al M.N. 372 sub 11

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 372 sub 11 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Poiché l'opera risulta abusiva e non sanabile, lo scrivente in via cautelativa

ritiene che essa debba essere demolita.

A seguito della demolizione si dovrà presentare al C.F. denuncia di variazione.

Con riferimento al magazzino di cui al M.N. 372 sub 12

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 372 sub 12 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive. Poiché l'opera risulta abusiva e non sanabile, lo scrivente in via cautelativa ritiene che essa debba essere demolita.

A seguito della demolizione si dovrà presentare al C.F. denuncia di variazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI DEL LOTTO 2

Con riferimento alla destinazione in cui ricadono i beni del lotto 2, il vigente P.R.G. del Comune di Asolo (TV) stabilisce che essi ricadano in “z.t.o. di tipo B”.

Le norme che valgono per le seguenti zone sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Asolo in data 20/01/2014. L'estratto della tavola 13.3.5 del P.R.G. del Comune di Asolo e il C.D.U. rilasciato dal Comune di Asolo, vengono rispettivamente allegati sub 47 e sub 48 alla presente relazione.

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI DEI BENI DEL LOTTO 2



Al ventennio, in forza dell'atto pubblico di compravendita del 23/03/1974 al N. 23091 di rep. del Dott. Vincenzo Imparato notaio in Asolo (TV),

registrato a Montebelluna il 08/04/1974 al N. 1095 vol. 107, e trascritto a Treviso il 11/04/1974 ai nn. 6853/6116 (cfr. allegato sub 49 alla presente relazione), l'intero della piena proprietà del seguente bene:

COMUNE DI ASOLO (TV)

C.T. – Sez. C – Foglio 2 – M.N. 372

è pervenuto alla ditta:

- 
, per l'intero della piena proprietà.

Su tale terreno sono state erette le U.I. di cui ai beni pignorati.

VALORE ATTUALE DEI BENI DEL LOTTO 2

I valori totali attribuibili ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto formato, sono a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, i seguenti:

- BENE 1

Per la quota di 1/2 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 9, via Ca' Giupponi, area scoperta di m² 1.019, B.C.N.C. ai mappali N. 372 sub 2, N. 372 sub 3, N. 372 sub 5, N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12

e con la precisazione che detta U.I. deriva dal M.N. 372 sub 1 per variazione presentata al N.C.E.U. di Treviso in data 14/08/2012 n.

20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997 (dichiarazione UIU art. 19 del D.L. 78/10);

e con la precisazione che il M.N. 372 sub 1 è stato soppresso e sostituito dai mappali N. 372 sub 9, N. 372 sub 10, N. 372 sub 11 e N. 372 sub 12.

- **BENE 2**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 2, via Ca' Giupponi, p. INT-T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5,
R.C. € 1.031,62

abitazione di tipo civile.

- **BENE 3**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 11, via Ca' Giupponi, p. T, cat. C/6, cl. 2, m² 25, R.C. €
68,43

box auto

e con la precisazione che detta U.I. è stata originata in forza della variazione presentata al N.C.E.U. di Treviso in data 14/08/2012 n. 20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997 (dichiarazione UIU art. 19 del D.L. 78/10) che ha soppresso il M.N. 372 sub 7;

e con l'ulteriore precisazione che il M.N. 372 sub 7 (ora soppresso) è stato originato con attribuzione di rendita presunta, ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/10, in data 22/11/2011 n. 4364.1/2011 in atti dal

22/11/2011, prot. n. TV0400300.

- **BENE 4**

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ASOLO (TV)

Sez. C - Foglio 2

M.N. 372 sub 12, via Ca' Giupponi, p. T, cat. C/2, ci. 1, m² 17, R.C. € 39,51

magazzino

e con la precisazione che detta U.I. è stata originata in forza della variazione presentata al N.C.E.U. di Treviso in data 14/08/2012 n. 20025.1/2012, in atti dal 14/08/2012, prot. n. TV0179997 (dichiarazione UIU art. 19 del D.L. 78/10) che ha soppresso il M.N. 372 sub 8 e con l'ulteriore precisazione che il M.N. 372 sub 8 (ora soppresso) è stato originato con attribuzione di rendita presunta, ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/10, in data 22/11/2011 n. 4364.1/2011 in atti dal 22/11/2011, prot. n. TV0400300.

E con la precisazione che tutte le suddette U.I. insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Asolo nel F° 14 con il M.N. 372 di are 13.50, ente urbano, in forza del tipo mappale del 09/08/2012 n. 178997.1/2012, in atti dal 09/08/2012/2004, prot. n. TV0178997;

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di

m² 242,4:

242,4 m² x 900,00 €/m² = € 218.160,00

A detrarre per:

- per presentazione S.C.I.A. in sanatoria per le

<p>modifiche interne apportate all'abitazione di cui al M.N. 372 sub 2 e per richiesta di agibilità, comprese spese tecniche ed ogni altro onere, a corpo</p>	€	600,00
<p>- per demolizione, asporto e smaltimento in pubblica discarica autorizzata del box metallico accatastato come posto auto coperto di cui al M.N. 372 sub 11, ogni onere compreso, a corpo</p>	€	500,00
<p>- per demolizione, asporto e smaltimento in pubblica discarica autorizzata della tettoia accatastata come magazzino di cui al M.N. 372 sub 12, ogni onere compreso, a corpo</p>	€	500,00
<p>- per demolizione, asporto e smaltimento in pubblica discarica autorizzata della tettoia precaria con struttura portante mista con copertura in lamiera coibentata, ogni onere compreso, nella misura del 50% valutando che la tettoia ricade nell'area scoperta comune, a corpo</p>	€	400,00
<p>- per demolizione, asporto e smaltimento in pubblica discarica autorizzata del recinto ad uso pollaio realizzato con rete metallica e della voliera, entrambi di tipo precario, ogni onere compreso, nella misura del 50% valutando che la tettoia ricade nell'area scoperta comune, a</p>		

corpo	€ 300,00
- per la quota di ½ degli oneri per la denuncia di variazione al C.F. relativamente all'elaborato planimetrico a seguito della demolizione delle opere abusive sull'area scoperta, comprese le spese tecniche ed ogni altro onere, a corpo	€ 400,00
- per l'arretramento del cancello carraio metallico scorrevole che è ubicato sul M.N. 376 lungo il confine con via Ca' Giupponi, nella misura del 50% valutando che si tratta di un'opera comune alle due abitazioni ricomprese nel fabbricato, comprese spese tecniche ed ogni altro onere, a corpo	<u>€ 2.500,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2	€ 212.960,00
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	
€ 212.960,00 * 20% =	<u>€ 42.592,00</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 2	€ 170.368,00
che si arrotonda a	€ 170.000,00
diconsi euro centosettantamila / 00.	

ALLEGATI LOTTO 1



- 1) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), per il M.N. 372 sub 3;
- 2) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), per il M.N. 372 sub 5;
- 3) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), per il M.N. 372 sub 9;
- 4) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), per il M.N. 372 sub 10;
- 5) elaborato planimetrico ed elenco subalterni per il M.N. 372;
- 6) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), del M.N. 372 sub 3;
- 7) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), del M.N. 372 sub 5;
- 8) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), del M.N. 372 sub 10;
- 9) estratto di mappa per il M.N. 372 del F° 14 del Comune di Asolo (TV);
- 10) visura catastale del Catasto Terreni per il M.N. 372 del F° 14 del Comune di Asolo (TV);
- 11) ispezione ipotecaria ordinaria del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24/03/2014 per la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED],

- 12) licenza di costruire N. 48/74 in data 20/09/1974 al N. 3364 di prot., registro costruzioni N. 9, relativa ai lavori per “*costruire un fabbricato*”;
- 13) concessione per l’esecuzione di “*ampliamento casa di civile abitazione per centrale termica interrata*” N. 48/74 in data 02/08/1983 al N. 3916 di prot.;
- 14) esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 20 in data 10/02/1984 alla domanda di “*cambio di destinazione d’uso di una parte di fabb. residenziale per uso lav. pastic.*” in variante alla pratica edilizia N. 48/74;
- 15) esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 6 in data 25/01/1985 alla domanda di “*variante in corso d’opera al piano primo di un fabbricato uso civile abitazione*” in variante alla pratica edilizia N. 48/74;
- 16) permesso di abitabilità N. 48/74 in data 28/01/1985 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto approvato in data 13/09/1974 – 25/01/1985 ai nn. 9 – 6, è stata dichiarata abitabile “*la costruzione ad uso civile abitazione ... limitatamente alla sola abitazione al piano primo. Resta escluso il piano terra*”;
- 17) permesso di abitabilità N. 48/74 in data 28/01/1985 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto approvato in data 13/09/1974 – 10/02/1988 ai nn. 9 – 20, è stata dichiarata abitabile “*la costruzione ad uso civile abitazione ... limitatamente al laboratorio e magazzino di pasticceria fatte*”

salve le determinazioni di competenza dell'U.L.S.S. Resta esclusa l'abitazione al piano terra”;

- 18) esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 52 in data 23/09/1988 alla domanda di *“richiesta concessione in sanatoria e cambio di destinazione d'uso”* in variante alla pratica edilizia N. 48/74;
- 19) permesso di abitabilità N. 48/74 in data 25/10/1988 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto approvato in data 13/09/1974 – 10/02/1988 – 23/09/1988 ai nn. 9 – 20 – 52, sono stati dichiarati abitabili *“il magazzino ed abitazione civile (piano terra) ... con la prescrizione che il magazzino sia adibito solo ed esclusivamente a deposito, senza cioè permanenza di persone”;*
- 20) concessione per l'esecuzione di *“ristrutturazione interna con cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a residenziale”* N. 48/74-bis in data 03/06/1991 al N. 265 di prot.;
- 21) piante dello stato di fatto relative dell'intero fabbricato;
- 22) estratto tavola 13.3.5 del P.R.G. del Comune di Asolo;
- 23) Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Asolo in data 20/01/2014;
- 24) atto pubblico di compravendita del 23/03/1974 al N. 23091 di rep. del Dott. Vincenzo Imparato;
- 25) documentazione fotografica del lotto 1.

ALLEGATI LOTTO 2

- 26) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), per il M.N. 372 sub 2;
- 27) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), per il M.N. 372 sub 9;
- 28) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), per il M.N. 372 sub 11;
- 29) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), per il M.N. 372 sub 12;
- 30) elaborato planimetrico ed elenco subalterni per il M.N. 372;
- 31) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), del M.N. 372 sub 2;
- 32) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), del M.N. 372 sub 11;
- 33) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 2 del Comune di Asolo (TV), del M.N. 372 sub 12;
- 34) estratto di mappa per il M.N. 372 del F° 14 del Comune di Asolo (TV);
- 35) visura catastale del Catasto Terreni per il M.N. 372 del F° 14 del Comune di Asolo (TV);
- 36) ispezione ipotecaria ordinaria del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24/03/2014 per la sig.ra 

- 37) licenza di costruire N. 48/74 in data 20/09/1974 al N. 3364 di prot., registro costruzioni N. 9, relativa ai lavori per “costruire un fabbricato”;

- 38) concessione per l'esecuzione di "ampliamento casa di civile abitazione per centrale termica interrata" N. 48/74 in data 02/08/1983 al N. 3916 di prot.;
- 39) esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 20 in data 10/02/1984 alla domanda di "cambio di destinazione d'uso di una parte di fabbr. residenziale per uso lav. pastic." in variante alla pratica edilizia N. 48/74;
- 40) esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta n. 6 in data 25/01/1985 alla domanda di "variante in corso d'opera al piano primo di un fabbricato uso civile abitazione" in variante alla pratica edilizia N. 48/74;
- 41) permesso di abitabilità N. 48/74 in data 28/01/1985 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto approvato in data 13/09/1974 – 25/01/1985 ai nn. 9 – 6, è stata dichiarata abitabile "la costruzione ad uso civile abitazione ... limitatamente alla sola abitazione al piano primo. Resta escluso il piano terra";
- 42) permesso di abitabilità N. 48/74 in data 28/01/1985 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto approvato in data 13/09/1974 – 10/02/1988 ai nn. 9 – 20, è stata dichiarata abitabile "la costruzione ad uso civile abitazione ... limitatamente al laboratorio e magazzino di pasticceria fatte salve le determinazioni di competenza dell'U.L.S.S. Resta esclusa l'abitazione al piano terra";
- 43) esito favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta

- n. 52 in data 23/09/1988 alla domanda di “richiesta concessione in sanatoria e cambio di destinazione d’uso” in variante alla pratica edilizia N. 48/74;
- 44) permesso di abitabilità N. 48/74 in data 25/10/1988 con il quale, accertato che i lavori sono eseguiti in conformità al progetto approvato in data 13/09/1974 – 10/02/1988 – 23/09/1988 ai nn. 9 – 20 – 52, sono stati dichiarati abitabili “il magazzino ed abitazione civile (piano terra) ... con la prescrizione che il magazzino sia adibito solo ed esclusivamente a deposito, senza cioè permanenza di persone”;
- 45) concessione per l’esecuzione di “ristrutturazione interna con cambio di destinazione d’uso da laboratorio artigianale a residenziale” N. 48/74-bis in data 03/06/1991 al N. 265 di prot.;
- 46) piante dello stato di fatto relative dell’intero fabbricato;
- 47) estratto tavola 13.3.5 del P.R.G. del Comune di Asolo;
- 48) Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Asolo in data 20/01/2014;
- 49) atto pubblico di compravendita del 23/03/1974 al N. 23091 di rep. del Dott. Vincenzo Imparato;
- 50) documentazione fotografica del lotto 2.

Montebelluna, 12 aprile 2014

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

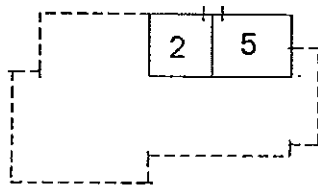
ELABORATO PLANIMETRICO

mpilato da:
asso Nico
scritto all'albo:
ariti Edili
ov. Treviso N. 570

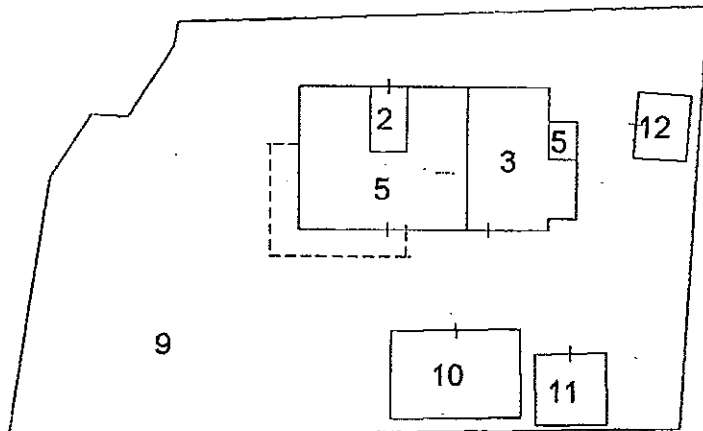
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

ALLEG. 30

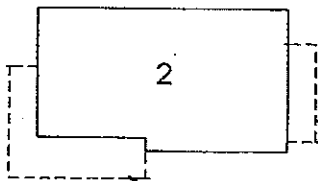
Comune di Asolo	Protocollo n. TV0179997 del 14/08/2012
Divisione: C Foglio: 2 Particella: 372	Tipo Mappale n. 178997 del 09/08/2012
Mostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. H (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

PR. DECRETI N. 1127/82 E N. 1128/82

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASOLO

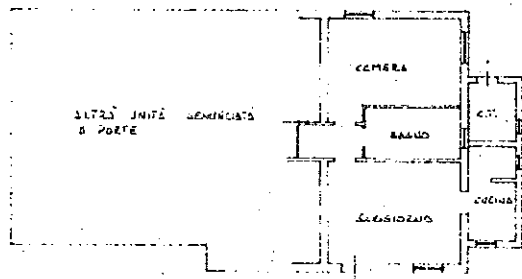
Fid. CA GIUPPONI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

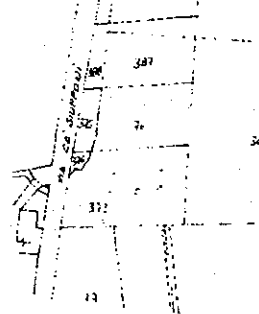
Scheda N.°

PLANIMETRIA SUB. 3



PIANO TERRA H=2,70 ml.

COMUNE DI ASOLO
Foglio Ad. mapp. 372
scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal P. EGIO PIANO BENEDETTI
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei PERITI
della Provincia di TREVISO - VENEZIA

data 21.08.1986
Firma: [Signature]

3 > Subalterno 3 > C Foglio: 2 Particella: 372 - Sezione Urbana: C Comune di ASOLO(A471) - < Sezione Urbana: C Foglio: 2 Particella: 372 - Subalterno 3 >

MODULARIO
F. fig. rend. 497

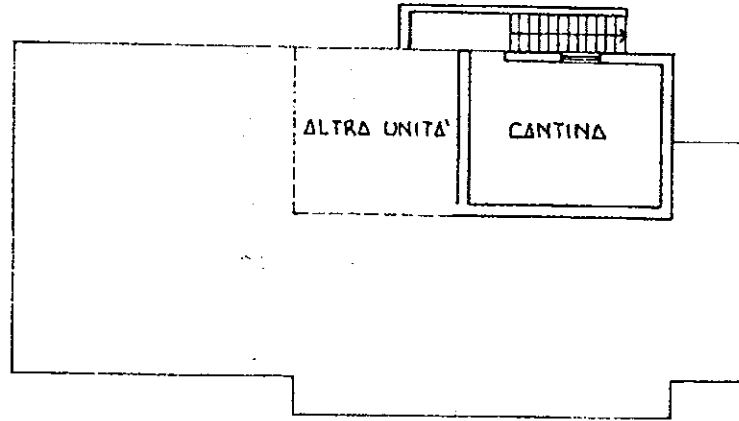


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

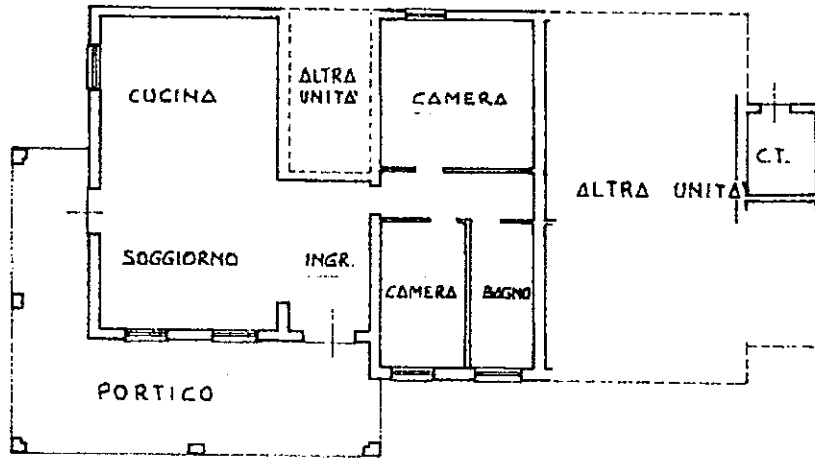
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ASOLO via CA' GIUPPONI civ. _____



PIANO INTERRATO (h. = 2.40)



PIANO TERRA (h. = 2.70)

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2013 - Comune di ASOLO(A471) - < Sezione Urbana: C Foglio: 2 Particella: 372 - Subalterno 5 >
M.C.A. - C.F. - P. - T. - S. - T.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atto <input checked="" type="checkbox"/>	<u>TEDESCO LIVIO</u>	
Data presentazione <u>15/10/1997</u> - Data <u>23/12/2013</u> - n. <u>TV0294336</u> - Richiedente <u>TESSER LANFRANCO</u>	Formato di acq.: <u>A4 (210x297)</u> - Fogli di <u>1</u> - Fascicolo <u>2358</u>	
r. <u>372</u> sub. <u>5</u>	Prov. di <u>TREVISO</u> n. <u>10/10/03</u>	

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0179997 del 14/08/2012

ALLEG. 8

Planimetria di u.i.u. in Comune di Asolo

Via Ca' Giupponi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 2

Particella: 372

Subalterno: 10

Compilata da:
Basso Nico

Iscritto all'albo:
Periti Edili

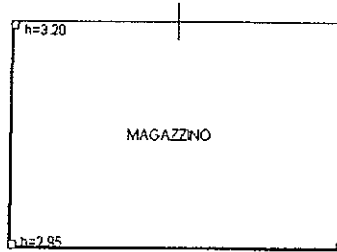
Prov. Treviso

N. 570

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2013 - Comune di ASOLO(A471) - < Sezione Urbana: C Foglio: 2 Particella: 372 - Subalterno 10 >
VIA CA' GIUPPONI piano: T;



PIANTA PIANO TERRA

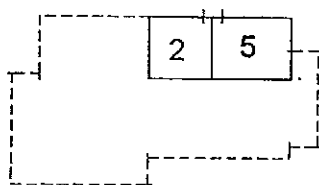


Ultima Planimetria in atti

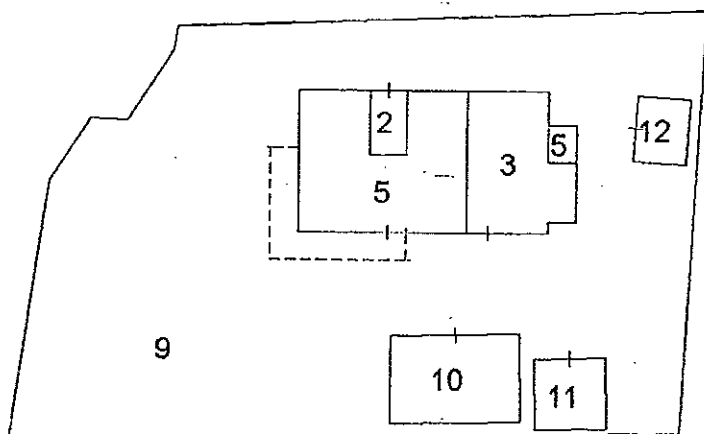
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Basso Nico	
Isritto all'albo: Periti Edili	
Prov. Treviso	N. 570

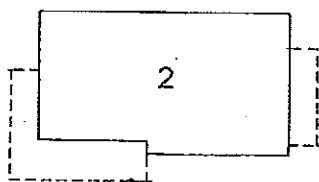
Comune di Asolo	Protocollo n. TV0179997 del 14/08/2012
Sezione: C Foglio: 2 Particella: 372	Tipo Mappale n. 178997 del 09/08/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI N. 1153 DEL 28 APRILE 1986)

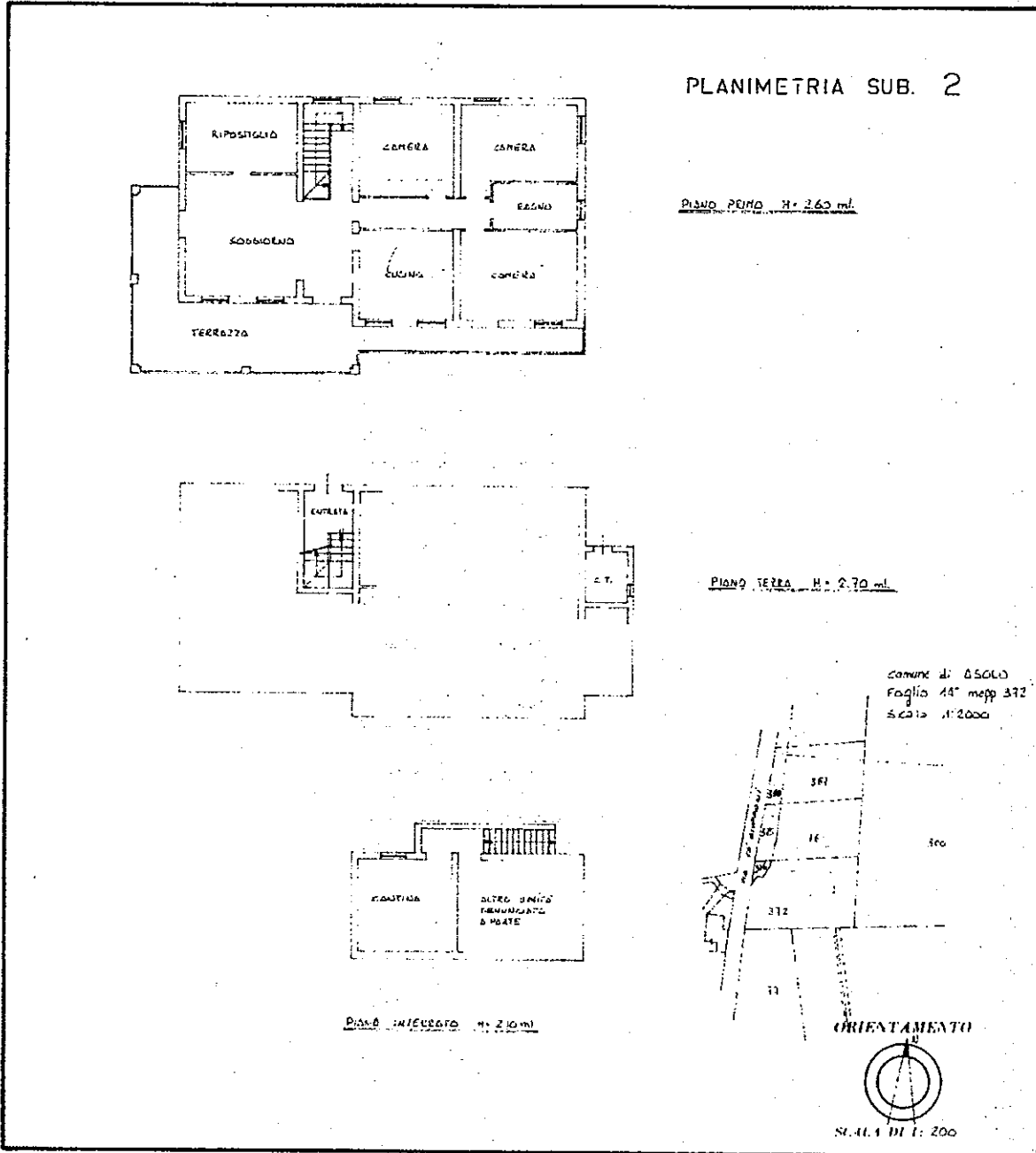
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASOLO.

Via CA GIUPPONI

Ditta BUSSIN SIMONZIA nata ad ASOLO il 27.04.1940 proprietaria

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.1



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA</p> <p>PROV. N°</p>	
-----------------------------	--

Compilata dal PIRELLA PIANO SENSOLO
(Titolare, nome e cognome del tecnico)

Iscritta all'Albo dei PERITI

della Provincia di TREVISO - VENEZIA

nel n. 21.08.1986

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2013 - Comune di ASOLO(A471) - c. Sezione Urbana: C Foglio: 2 Particella: 372 - Subalterno 2 >

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0179997 del 14/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Asolo

Via Ca' Giupponi

ALLEG. 32

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 2

Particella: 372

Subalterno: 11

Compilata da:
Basso Nico

Iscritto all'albo:
Periti Edili

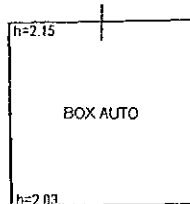
Prov. Treviso

N. 570

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2013 - Comune di ASOLO(A471) - < Sezione Urbana: C Foglio: 2 Particella: 372 - Subalterno 11 >
VIA CA' GIUPPONI piano: T,



PIANTA PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0179997 del 14/08/2012

ALLEG. 33

Planimetria di u.i.u. in Comune di Aolo

Via Ca' Giupponi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C
Foglio: 2
Particella: 372
Subalterno: 12

Compilata da:
Basso Nico

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Treviso

N. 570

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2013 - Comune di ASOLO(A471) - < Sezione Urbana: C Foglio: 2 Particella: 372 - Subalterno 12 ->
VIA CA' GIUPPONI piano: T;



PIANTA PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti