

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **558_2019** riunita alla **544_2017**

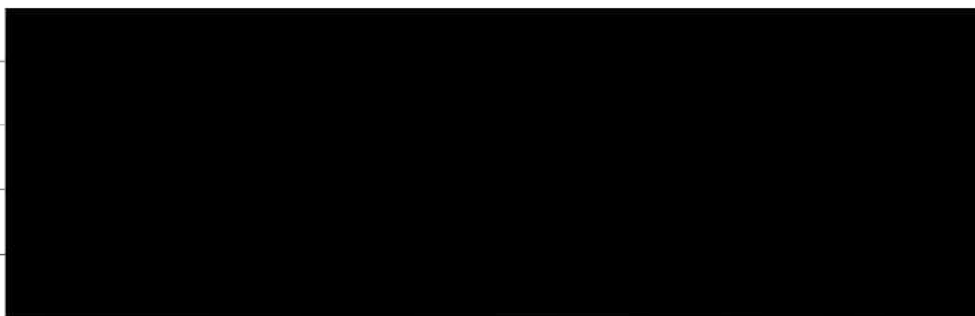
promossa da

con l'avvocato

CONTRO

gli esecutati 1-2-3

CON L'INTERVENTO DI



Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Torresan Paola

C.T.U.: geom. Guido Stefano

Data prossima udienza: 12 gennaio 2022

RELAZIONE DI STIMA

ELENCO DEI CAPITOLI:

1) Premessa, incarico e quesito pag.03



| | |
|---|--------|
| 2) Svolgimento delle operazioni peritali | pag.07 |
| 3) Prefazione e composizione dei lotti | pag.08 |
| 4) Identificazione catastale e confini lotto 1 | pag.10 |
| 5) Provenienza lotto 1 | pag.11 |
| 6) Descrizione generale lotto1 | pag.12 |
| 7) Accertamento destinazione urbanistica lotto 1 | pag.13 |
| 8) Verifica urbanistica lotto 1 | pag.15 |
| 9) Difformità riscontrate in sede di sopralluogo lotto 1 | pag.15 |
| 10) Locazione e occupazione lotto 1 | pag.18 |
| 11) Identificazione catastale e confini lotti 2-3-4-5 | pag.18 |
| 12) Provenienza lotti 2-3-4-5 | pag.20 |
| 13) Descrizione del fabbricato che ospita i lotti 2-3-4-5 | pag.20 |
| 14) Accertamento destinazione urbanistica lotti 2-3-4-5 | pag.24 |
| 15) Verifica urbanistica lotti 2-3-4-5 | pag.28 |
| 16) Difformità riscontrate in sede di sopralluogo lotti 2-3-4-5 | pag.29 |
| 17) Locazione e occupazione lotti 2-3-4-5 | pag.30 |
| 18) Certificazione energetica lotti 1-2-3-4 -5 | pag.30 |
| 19) Formalità pregiudizievoli lotto 1 | pag.32 |
| 20) Formalità pregiudizievoli lotti 2-3-4-5 | pag.33 |
| 21) Modalità di stima e valori lotti 1-2-3-4-5 | pag.33 |
| 22) Osservazioni alla perizia delle parti | pag.37 |
| 23) Elenco degli allegati | pag.37 |

1) **PREMESSA, INCARICO E QUESITO**

Con verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 11



dicembre 2019 ai numeri 48758 Registro Generale e 34265 Registro Particolare, contro gli esecutati 1 e 2 per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno sugli immobili di cui al Lotto 1, e a riguardo dell'esecutato 3 per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ sugli immobili di cui ai Lotti 2 - 3 - 4 - 5.

Al sottoscritto geometra Guido Stefano, con domicilio di Studio in Mogliano Veneto (TV) Piazza Duca d'Aosta civ. 30/4, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n.2349 di progressivo e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, nominato C.T.U. estimatore dal G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, in riferimento al provvedimento di nomina emesso dal Giudice in data 1 luglio 2021, veniva posto il successivo quesito allegato al giuramento del 8 luglio 2021:

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o



altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà

le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra

la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte

del creditore che le abbia depositate ex art.567 cpc - e l'attualità;

2) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se

nominato, a tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente:

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche

interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali

attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi in parti comuni

(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento

ecc.);

3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,

numero civico, piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta

nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati

indicati in pignoramento non identifichino l'immobile e non consentono

la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono

erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in

precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la

storia catastale del compendio pignorato;

4) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire

le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in

caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua

correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari

non regolarmente accatastate;



5) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

7) *Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7 dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c.;*

8) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*

9) *Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*

10) *Accertare se l'immobile è libero o occupato, , acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

11) *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza*



di diritti demaniali (di superficie o pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8, disp.att.c.p.c.;

12) Accertare l'esistenza di vincoli condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9, disp.att.c.p.c.;

13) Stima: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto del trasferimento del bene;

14) Inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione



dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 565 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) Depositare telematicamente, con congruo anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

16) Allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'interno compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;

*18) Segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso.
(All. n. 1 Verbale di nomina, All. n. 2 Verbale di giuramento)*

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, avendo verificato la completezza della



documentazione agli atti, dopo aver proceduto agli accertamenti urbanistici e catastali, in accordo con il custode, ha fissato di accedere agli immobili oggetto di esecuzione in data 18 ottobre 2021 per le ore 10,00 presso gli immobili oggetto della presente relazione.

Si è quindi proceduto al sopralluogo per la visita degli immobili al fine di poter definire lo stato dei luoghi e di poter rispondere ai quesiti.

Si riscontrava la presenza delle seguenti persone:

- Custode,
- Figlio degli esecutati 1 e 2.

Alla presenza continuata delle persone sopra menzionate, lo scrivente ha potuto ispezionare l'interno e l'esterno dei locali, sono stati eseguiti gli opportuni rilievi metrici e fotografici nonché tutte le verifiche del caso. Si precisa che per accedere al lotto 5 si è provveduto all'apertura forzata dell'unità da parte del figlio degli esecutati 1 e 2.

Dell'attività in oggetto si è potuto redigere il verbale delle operazioni peritali opportunamente controfirmato dai presenti senza nessuna contestazione in merito, con sottoscrizione da parte dei presenti di regolare verbale di sopralluogo.

(All. n. 3 verbale di sopralluogo)

3) PREFAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura di pignoramento è situato nei Comuni di Asolo (TV) e Castelvico (TV), ed è composto da un edificio singolo con relativa area scoperta di pertinenza nel comune di Asolo e un edificio comprendente n. 3 unità abitative ed una



autorimessa, compreso lo scoperto condominiale e le parti comuni nel comune di Castelvucco.

In merito alla divisibilità, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà oggetto di stima, lo scrivente ritiene che sia più conveniente per la procedura esecutiva, proporre la vendita in 5 distinti lotti, più precisamente:

Lotto 1

- Edificio singolo sviluppato al piano seminterrato e terra, comprensivo di area scoperta di pertinenza, in Asolo (TV) loc.tà Casella d'Asolo, Via P. Veronese civ. 15, per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo agli esecutati 1 e 2. All'esecutato 2 è stato assegnato il diritto d'abitazione sulla quota di proprietà dell'esecutato 1.

E' compresa nel lotto la particella 703 censita al Catasto Terreni al Fig.15, ora di fatto adibita a strada pubblica Via Galileo Galilei, che non verrà presa in considerazione agli effetti della stima, ma che resta comunque in capo agli esecutati 1 e 2 ovvero agli eventuali aggiudicatari.

Lotto 2

- Appartamento al piano terra, comprensivo di corte esclusiva non recintata e area scoperta condominiale con superficie catastale pari a m^2 113 , inserito in un fabbricato eretto su due piani fuoriterra comprensivo di n.3 unità residenziali e n.2 autorimesse, esposto sui lati est-ovest-sud, in Castelvucco (TV) via Posa civ.22, per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ in capo all'esecutato 3.



Lotto 3

- Appartamento al piano primo, comprensivo di area scoperta condominiale con superficie catastale pari a m² 113 , inserito in un fabbricato eretto su due piani fuoriterra comprensivo di n.3 unità residenziali e n.2 autorimesse, esposto sui lati est-ovest-sud, in Castalcucco (TV) via Posa civ. 20 interno 1, per la piena proprietà della quota di ½ in capo all'esecutato 3.

Lotto 4

- Appartamento al piano primo, comprensivo di area scoperta condominiale con superficie catastale pari a m² 113, inserito in un fabbricato eretto su due piani fuoriterra comprensivo di n.3 unità residenziali e n.2 autorimesse, esposto sui lati est-ovest-nord, in Castalcucco (TV) via Posa civ. 20 interno 2, per la piena proprietà della quota di ½ in capo all'esecutato 3.

Lotto 5

- Autorimessa al piano terra, comprensiva di corte esclusiva non recintata e di area scoperta condominiale con superficie catastale pari a m² 113 , inserita in un fabbricato eretto su due piani fuoriterra comprensivo di n.3 unità residenziali e n.2 autorimesse, esposto sui lati est-ovest-nord, in Castalcucco (TV) via Posa civ. 18C, per la piena proprietà della quota di ½ in capo all'esecutato 3.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI LOTTO 1

Dopo gli opportuni accertamenti, è emerso quanto di seguito:

- L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima si



identificano rispettivamente in:

Ufficio: Provincia di Treviso – ASOLO (Codice: A471)

Catasto Fabbricati

> *Sez. Urb. C - Foglio 3 - Particella 157 - Subalterno 9 graffato al 10 -
Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza vani 7 - Rendita € 849,57.-----*

Catasto Terreni

> *Foglio 15 - Particella 703 - Sem. Arb. 1 - Superficie m² 340 -
Reddito Dominicale € 3,34 - Reddito Agrario € 1,76.-----*

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

per la Particella 157: particelle 555, 1506, 157 sub.8, 769, 1458, 1449;

per la Particella 703: particelle 702, 769, 770, 844, 705, 889, 704,

strasa, 1460, 1459, 1458, il tutto salvo altri e più precisi confini.

Coordinate Geografiche: LAT. 45° 47'09.9" N - LONG. 11° 55'14.4" E

(All. n. 4 Estratto Mappa lotto 1, All. n. 5 Visure storiche lotto 1, All. n. 6

Elaborato planimetrico lotto 1)

5) PROVENIENZA LOTTO 1

Il terreno di cui all'immobile in oggetto è pervenuto agli esecutati 1 e 2 a seguito dell'atto di compravendita del Notaio Imparato Vincenzo del 24 settembre 1971, rep. n. 20197, trascritto il 16 ottobre 1971 ai nn.18581 r.g. e 16516 r.p., per la piena proprietà della quota di ½ cadauno, con verbale di assegnazione beni, emesso dal Tribunale di Treviso il 10 giugno 2011, è stato assegnato il diritto di abitazione all'esecutato 2 sulla quota di proprietà dell'esecutato 1.



6) DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO 1

Abitazione singola comprensiva di area scoperta esclusiva, sviluppata ai piani seminterrato e terra, rilasciata al 1973.

La disposizione interna dell'unità è suddivisa come segue:

Piano Seminterrato: Magazzino, cantina, disimpegno, lavanderia;

Piano Terra: Ingresso, Cucina-pranzo, 4 Camere, Bagno.

La superficie commerciale, al lordo quindi delle murature portanti e divisorie è di m² 130,07 per ciascuno dei due piani per un totale di m²

260,14. La superficie calpestabile, al netto delle murature e divisorie è pari a m² 105,80 per il piano seminterrato e m² 106,95 per il piano

terra, per complessivi m² 212,75. Le altezze interne sono ml 2,25 per il piano interrato e ml 2,87 per il piano terra. L'area scoperta di

pertinenza è pari a m² 605 catastali al netto del sedime del fabbricato.

L'unità si trova alla data del sopralluogo in sufficienti condizioni manutentive per quanto inerente il piano terra; il cornicione

perimetrale del tetto presenta delle criticità dovute ad infiltrazioni, soprattutto lungo il lato sud in corrispondenza del camino; il piano

seminterrato presenta delle risalite di umidità sia a livello pavimento, sia lungo le strutture perimetrali e divisorie; il solaio del piano terra

risulta offeso nella zona del magazzino.

La struttura portante risulta di tipo a telaio in c.a. con muratura di tamponamento in bimattoni di laterizio, i solai di tipo in latero

cemento; la copertura ha una struttura in tabelle e tavelloni di cotto con sovrastante cappa in cemento a cui seguono guaina

impermeabilizzante e manto di copertura in tegole; i divisori interni



sono in laterizio tipo "tramezza" completati da intonaco al civile, pluviali in lamiera 6/10 mm.

Le finiture comprendono brevemente:

- Pavimenti al piano terra: in ceramica per la zona giorno e il bagno, in listoni di legno per la zona notte;
- Rivestimenti piano terra: Ceramica;
- Pavimenti piano seminterrato: Mattonelle tipo "pianelle" in cotto per la zona magazzino/cantina, ceramica per la lavanderia;
- Rivestimenti piano seminterrato: Ceramica ;
- Serramenti in p.v.c. con vetrocamera per il piano terra, in legno a doppio vetro per il piano seminterrato;
- Porte interne tamburate;
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas;
- Impianto di raffrescamento in pompa di calore per il piano terra.

(All. n.6.1 Documentazione fotografica lotto 1, All. n. 7 Grafici concessionati lotto 1, All. n. 8 Planimetria catastale lotto 1)

7) ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 1

L'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ricade secondo il Piano degli Interventi, strumento urbanistico vigente vigente, all'interno del perimetro della Zona Territoriale Omogenea B/29, così come confermato dall'Ufficio Tecnico rip. Edilizia Privata, avente le seguenti prescrizioni:

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 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Asolo.

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.

Il compendio immobiliare ricade all'interno di una fascia di rispetto



cimiteriale, necessario quindi il parere degli appositi enti prima di qualsiasi intervento.

(All. n.9 Estratto di P.I. lotto 1, All. n. 10 Cattura aerofotogrammetrica lotto 1)

8) VERIFICA URBANISTICA LOTTO 1

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia, si precisa che l'edificazione del fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è avvenuta in forza delle istanze rilasciate dal Comune di Asolo, più precisamente:

- Licenza di esecuzione di lavori edili per casa di civile abitazione del 7 settembre 1971, pratica n. 51/71, prot. n. 3536;
- Licenza di abitabilità del 19 giugno 1973, pratica 51/71;
- Concessione in sanatoria dell'11 maggio 1991 prot. gen. 3341/86;
- Abitabilità in sanatoria del 21 maggio 1991 prot. gen 3341/86;
- Concessione n. 64/2000 Prot. n. 17345 del 27 Aprile 2001 per straordinaria manutenzione fabbricato esistente e costruzione nuovo fabbricato ad ovest dell'esistente.

(All. n. 11 Istanze edilizie lotto 1)

9) DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO LOTTO 1

E' stata eseguita in sede di sopralluogo verifica al fine di poter confrontare la corrispondenza di quanto depositato presso la Pubblica Amministrazione rispetto allo stato di fatto dei luoghi; si precisa pertanto



che dall'analisi dei documenti reperiti in sede di accesso agli atti del

Comune di Asolo rip. Edilizia Privata e degli Uffici del Catasto, risultano

rilevate le seguenti irregolarità:

Al piano terra difformità forometriche inerenti l'apertura di una porta-finestra avente dimensioni di ml 2.51x2.50 lungo il lato ovest del locale

cucina pranzo; rilevata la chiusura di una finestra sempre nel locale cucina pranzo rispetto al fronte nord.

Al piano seminterrato due finestre, rispettivamente lungo il fronte est locale cantina i fori finestra non sono due ma uno solamente, e lungo il fronte sud

locale lavanderia, hanno dimensioni diverse.

Quanto sopra in difformità alla Concessione Edilizia 64/2000 del 27 aprile 2001 tav.2, comprendente la straordinaria manutenzione del fabbricato.

Si rileva la presenza di n.2 fabbricati, rispettivamente ad est e ad ovest del fabbricato oggetto di stima, aventi pareti finestrate a distanza inferiore ai 10

ml rispetto a quest'ultimo. Con comunicazione del Comune di Asolo del 16 ottobre 2014, quest'ultimo riscontrava che le due costruzioni confinanti

verso i cardinali est ed ovest non risultavano sanabili allo stato dei luoghi.

Le misure sanzionatorie pertanto, sarebbero state la demolizione di parte del fabbricato ad est per ml 5,00x13,00 lungo il suo lato ovest nonché la

demolizione di parte del fabbricato ad ovest per ml 4,00 x 13,00 lungo il suo lato est, Il comune avvisava pertanto di predisporre il provvedimento per la

demolizione delle porzioni dei 2 fabbricati non sanabili. Con successiva comunicazione, ad integrazione della comunicazione del 16 ottobre 2014, il

Comune di Asolo, riesaminato il caso, esponeva in sintesi:

a) Con la chiusura delle finestre del lato est della casa confinante ad



ovest, verrebbe ripristinata la situazione autorizzata con P.d.C. n. PP00064/V1. Con la costruzione del portico tra l'abitazione posta ad est del fabbricato oggetto di stima (Conc. Ed. 93/93rilasciata in del 10 luglio 1995 e la Licenza n. 51/71 del 7 settembre 1971), verrebbe ripristinato quanto prevedeva la Concessione Edilizia 93/93 (Istanza non trasmessa dal Comune allo scrivente) senza così ricorrere alla misura sanzionatoria della demolizione. Si tratterà di una regolarità edilizia perché rispetta i titoli abilitativi rilasciati ma non civilistica, vista la recente giurisprudenza in materia che prevede che, se anche una sola parete è finestrata, la distanza fra due edifici finitimi deve essere di mt 10,00;

b) In caso contrario la sanzione consisterà nella demolizione delle porzioni di fabbricato così come scritto nella lettera del 16 ottobre 2014, ma trattandosi di varianti essenziali perché superano il 20% del volume del fabbricato, si dovrà procedere con la demolizione.

(All. n. 11.1 Comunicazioni Comune)

Catastalmente si rileva al piano terra un vano avente diversa destinazione, inserito come cucina e ora adibito a camera, al piano seminterrato i fori finestra del locale "stanza" non sono due ma uno solamente e di diverse dimensioni, nel locale lavanderia il foro finestra ha dimensioni maggiori di quelle indicate.

In data 18 novembre 2021 si è provveduto ad organizzare un incontro con il responsabile dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Asolo, durante il quale è emerso che, per la regolarizzazione dell'unità rispetto ai regolamenti edilizi, amministrativi, urbanistici e catastali, occorrerà ricorrere



alla presentazione di apposite istanze, con il conseguente aggiornamento dei grafici di progetto nonché delle schede catastali. Bisognerà accertarsi inoltre, a seguito di presentazione di parere preventivo presso la Pubblica Amministrazione, se occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi così come indicato nella tavola 2 allegata alla Concessione Edilizia n.64/2000 del 27 aprile 2001, ovvero chiudendo la finestra al piano terra lato ovest ed aprendo il foro previsto verso il lato nord del locale cucina pranzo al Piano Terra.

La spesa per la regolarizzazione dell'immobile, comprensiva di versamenti, oneri comunali, oblazioni e spese tecniche viene quantificata con costi presumibili pari a Euro 3.950.000,00 (Tremilanovecentocinquanta/00).

Si precisa che, alla data odierna, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti normative urbanistiche a riguardo dell'unità immobiliare periziata.

10) LOCAZIONE E OCCUPAZIONE LOTTO 1

In data 12 luglio 2021 si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Treviso, la presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato a nome degli esecutati. In data 14 luglio 2021 veniva comunicato che, dagli accertamenti eseguiti, la ricerca ha avuto esito negativo.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata dagli esecutati 1 e 2.

(All. n. 29 Risposta Agenzia delle Entrate lotti 1-2-3-4-5)

11) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI LOTTI 2-3-4-5

Dopo gli opportuni accertamenti, è emerso quanto di seguito:



- Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima si identificano rispettivamente in:

Ufficio: Provincia di Treviso – CASTELCUCCO (Codice: C073)

Catasto Fabbricati

Lotto 2

> *Fg. 7 - Particella 1117 - Sub. 1 graffato al 2 - Cat. A/2 - Classe U - Consistenza vani 3 - Sup. catastale m² 55 - Rendita € 263,39.-----*

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

Sub.3 altra unità, sub. 7 vano scala, Sub. 8 bene comune non censibile area scoperta m² 30, particella 103 altra proprietà, il tutto salvo altri e più precisi confini.

Lotto 3

> *Fg. 7 - Particella 1117 - Sub. 5 - Cat. A/2 - Classe U - Consistenza vani 3 - Sup. catastale m² 55 - Rendita € 263,39.-----*

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

Sub. 6 altra unità, sub 7 vano scala, murature perimetrali, il tutto salvo altri e più precisi confini.

Lotto 4

> *Fg. 7 - Particella 1117 - Sub. 6 - Cat. A/2 - Classe U - Consistenza vani 2,5 - Sup. catastale m² 46 - Rendita € 219,49.-----*

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

Sub. 6 altra unità, sub 7 vano scala, murature perimetrali, il tutto salvo altri e più precisi confini.

Lotto 5

> *Fg. 7 - Particella 1117 - Sub. 3 graffato al 4 - Cat. C/6 - Classe 1 -*



Consistenza m² 45 - Sup. catastale m² 50 - Rendita € 67,40.-----

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

Particella 103 altra ditta, Sub. 8 bene comune non censibile area scoperta m² 30, Sub. 7 vano scala, il tutto salvo altri e più precisi confini.

Coordinate Geografiche: LAT. 45°49'35.1"N- LONG. 11°53'04.1"E

(All. n. 13 Estratto mappa lotti 2-3-4-5, All. n. 14 Visure storiche lotti 2-3-4-5, All. n. 15 Elaborato planimetrico lotti 2-3-4-5, All. 16 Cattura aerofotogrammetrica lotti 2-3-4-5)

12) PROVENIENZA LOTTI 2-3-4-5

I beni sono pervenuti agli esegutati in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 29 dicembre 2003 del Notaio Gagliardi Antonio, repertorio n.179439, trascritto il 27 gennaio 2004 ai nn. 3283 registro generale e 2148 registro particolare, dove l'esecutato 3 ha acquistato la piena proprietà della quota di ¼ dei suddetti immobili;
- Atto di compravendita del 7 aprile 2004 del Notaio Bernini Edoardo, repertorio n. 3051, trascritto il 10 aprile 2004 ai nn. 15775 registro generale e 10159 registro particolare, dove l'esecutato 3 ha acquistato la piena proprietà della quota di ¼ dei suddetti immobili.

13) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO CHE OSPITA I LOTTI 2-3-4-5

L'aspetto complessivo dell'immobile che ospita l'appartamento di cui al lotto in oggetto è quello tipico dei fabbricati rurali con pianta regolare e tetto a due falde, presenta murature in pietra e mattoni,



solaio primo in cls e struttura di copertura di tipo ligneo con sovrastante pacchetto isolante e coppi, lattonerie in rame spess. 6/10 mm. La costruzione confina verso nord con un'autorimessa di altra proprietà accorpata in epoca recente; verso est e sud-est con le corti esclusive rispettivamente dei subb. 3 e 1 non recintate, presente verso est anche un bene comune non censibile, area scoperta comune a tutti i subalterni, verso ovest con particella di altra proprietà. La proprietà risulta recintata parzialmente solo lungo il lato sud.

Il bene comune non censibile/area scoperta comprende:

- Il sub.8 catastalmente di m² 30 appartenente alla particella 1117 del Foglio 7 così come individuato nell'allegato 15;
- Il sub 5 catastalmente di m² 83 appartenente alla particella 101 del Foglio 7 così come individuato nell'allegato 15.1;

All'interno della maglia strutturale della costruzione sono stati ricavati, a seguito di regolare istanza, n.3 unità abitative ed una autorimessa.

(All. n. 17 Vista esterna lotti 2-3-4-5)

Descrizione lotto 2

Trattasi di appartamento al piano terra con relativa corte esclusiva di m² 20,00, esposto sui cardinali sud-est-ovest, la suddivisione interna comprende: cucina-soggiorno, camera, bagno e disimpegno.

L'altezza interna è di ml 2.57; la superficie calpestabile, al netto quindi delle murature portanti e divisorie è pari a m² 43,25, la superficie commerciale, al lordo delle murature portanti e divisorie, è pari a m² 50,40.



L'unità immobiliare presenta pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo, pareti intonacate al civile, portoncino d'ingresso blindato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, impianto gas autonomo; non si rileva la presenza delle porte interne e dei battiscopa.

Lo stato di conservazione risulta sufficiente, si rileva una risalita di umidità lungo la muratura perimetrale del fronte est, con conseguente sfogliamento dei supporti di tinteggiatura.

Per quanto inerente le parti impiantistiche non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità.

(All. n. 18 Documentazione fotografica lotto 2; All. n. 19 Planimetria catastale lotto 2)

Descrizione lotto 3

Trattasi di appartamento al piano primo, esposto sui cardinali sud-est-ovest, la suddivisione interna comprende: cucina-soggiorno, camera, bagno e disbrigo.

Le altezze interne sono pari a ml 2.23 e ml 3.43 sotto perlina, la superficie calpestabile, al netto quindi delle murature portanti e divisorie è pari a m² 42,24, la superficie commerciale, al lordo delle murature portanti e divisorie, è pari a m² 49,00.

L'unità immobiliare presenta pavimenti e rivestimento bagno in piastrelle di graniglia di marmo, rivestimenti in ceramica per la zona cottura, pareti intonacate al civile, le pareti verso sud della zona cucina-soggiorno e della camera sono in pietra a vista, porte interne tamburate presenti ma non installate, battiscopa in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, impianto gas autonomo.



Lo stato di conservazione risulta sufficiente, si rileva una risalita di umidità lungo il vano scala nella zona di accesso all'unità, con conseguente sfogliamento dei supporti di tinteggiatura.

Per quanto inerente le parti impiantistiche non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità.

(All. n. 20 Documentazione fotografica lotto 3; All. 21 Planimetria catastale lotto 3)

Descrizione lotto 4

Trattasi di appartamento al piano primo, esposto sui cardinali nord-est-ovest, la suddivisione interna comprende: cucina-soggiorno, camera, bagno e disbrigo.

Le altezze interne sono pari a ml 2.23 e ml 3.43 sotto perlina, la superficie calpestabile, al netto quindi delle murature portanti e divisorie è pari a m² 34,19, la superficie commerciale, al lordo delle murature portanti e divisorie, è pari a m² 39,65.

L'unità immobiliare presenta pavimenti e rivestimento bagno in piastrelle di graniglia di marmo, pareti intonacate al civile, portoncino d'ingresso blindato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, impianto gas autonomo; porte interne tamburate e battiscopa in legno.

Lo stato di conservazione risulta sufficiente, si rileva una risalita di umidità lungo il vano scala nella zona di accesso all'unità, con conseguente sfogliamento dei supporti di tinteggiatura.

Per quanto inerente le parti impiantistiche non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità.

(All. n. 22 Documentazione fotografica lotto 4; All. 23 Planimetria



catastale lotto 4)

Descrizione lotto 5

Trattasi di autorimessa composta da un unico vano, al piano terra, esposta sui cardinali nord-est-ovest, con corte esclusiva di m² 6,00.

L'altezza interna è pari a ml 2,59, la superficie calpestabile al netto delle murature portanti e divisorie è di 33,40, la superficie commerciale al lordo delle murature è di m² 38,40.

L'unità si presenta con pareti intonacate al civile, pavimenti in cemento, portone d'accesso in lamiera zincata.

Lo stato di conservazione risulta sufficiente, per quanto inerente le parti impiantistiche non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità.

Non si ritiene di evidenziare alcun aspetto tecnico particolare
(All. n. 24 Documentazione fotografica lotto 5; All. 25 Planimetria catastale lotto 5)

14) ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTI 2-3-4-5

L'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in Zona Territoriale Omogenea A - Zone di Centro Storico - Parti di territorio con carattere storico e di pregio ambientale.

1. Le ZTO A sono destinate prevalentemente alla residenza. Si tratta di parti del territorio interessate da agglomerati urbani, loro porzioni ed aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico o di



particolare pregio ambientale.

2. Tali zone sono classificate come "centro storico" nell'Atlante regionale, ai sensi della LR 80/1980.

3. Tutte le ZTO A sono assoggettate alle disposizioni della legge 5 agosto 1978, n 457 e successive modifiche ed integrazioni e alla LR 61, nonché all'articolo 24 delle NT del PTRC.

4. Per queste zone il PI prevede una maggiore puntualizzazione, sia cartografica che normativa finalizzata al recupero, alla conservazione, alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e sociale presente.

5. Ai fini della nuova edificazione, negli ambiti e nelle UMI previsti dal PI, si applicano i seguenti indici:

- zona A/1 Castalcucco $I_f = 1,215 \text{ mc/mq}$

H massima = 9,50 ml;

- $D_s = H$, con un minimo di ml 5,00;

- $D_c = 0,5 H$, con un minimo di ml 5,00;

- $D_f = H$ del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00.

6. Distanze dalla strada minori di H, fino a zero, sono consentite in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati nelle tavole di PI, in base alle disposizioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

7. È consentita altresì l'edificazione fino ai confini laterali al fine di realizzare un profilo continuo, in base ai caratteri tipologici e formali del PI di cui Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

8 La disciplina dei Centri e Nuclei storici di Castalcucco è integrata



mediante i seguenti specifici elaborati:

- Tav. 04 PI - scala 1:1.000 - Centri e Nuclei storici di Castalcucco, Posa, Santa Margherita, Cannaregio - individuazione delle UMI;
- Repertorio Normativo delle UMI Centri e Nuclei storici di Castalcucco, Posa, Santa Margherita, Cannaregio.

9. Per ogni Unità Minima di Intervento l'attuazione avviene attraverso:

- interventi edilizi singoli;
- interventi edilizi coordinati entro le UMI; e nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi edilizi o di sistemazione degli spazi scoperti, nonché di eventuali opere di urbanizzazione comprese all'interno delle stesse, sono subordinate:
 - alla redazione di un Progetto Unitario di massima;
 - all'approfondimento analitico, mediante una specifica indagine filologica, se richiesta.

b) il progetto unitario di massima, presentato da tutti gli aventi titolo, definisce gli interventi edilizi e la sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione comprese. c) il progetto unitario di massima, approvato dal Comune, costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative e, comunque, il documento preliminare alla presentazione dei progetti per l'esecuzione degli interventi che possono essere attuati anche per stralci funzionali. Il PU deve contenere:

- la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli



edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;

- gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;

- lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc.;

- le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;

- il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni, le opere di decoro e arredo urbano, le pavimentazioni, le insegne, i sistemi di illuminazione;

- la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

10. Il perimetro delle UMI potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI, sulla base di un approfondimento dell'analisi filologica, preliminare alla progettazione, e potrà essere precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

11. Le UMI, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche gli edifici o manufatti privi di valore ad essi attigui, che si pongono in contrasto col i caratteri storici e culturali del sito. Per



tali fabbricati è consentita la demolizione e/o la ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume. Detti interventi devono essere in ogni caso compatibili con i valori culturali da tutelare e finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale del sito.

12. Nelle tavole di PI sono individuate, con specifica perimetrazione, le aree per le quali è previsto un intervento che prenda in considerazione l'intero ambito e gli edifici in esso presenti.

13 Ogni richiesta di titolo abilitativo sarà vincolata alla presentazione di un progetto generale ai sensi del precedente articolo 38 e nel rispetto di quanto previsto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e nelle Tabelle del dimensionamento di cui al repertorio allegato alle presenti NTO.

L'edificio che ospita le unità oggetto di pignoramento ricade all'interno della UMI 12 – Casa rurale in linea con edifici aggiunti in epoca recente in contrasto, si prevede il recupero dell'edificio rurale in linea di valore ambientale con l'eliminazione dei corpi aggiunti e la possibilità di un edificio nei limiti previsti, relizzazione del marciapiede.

(All. n. 26 Estratto di P.R.C. lotti 2-3-4-5)

15) VERIFICA URBANISTICA LOTTI 2-3-4-5

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia, si precisa che l'edificazione del fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è avvenuta in forza delle istanze rilasciate dal Comune di Castelcuoco, più precisamente:



- Concessione Edilizia n.08/01 del 9 aprile 2001 prot. n.800/ev/01 per l'esecuzione di intervento di trasformazione edilizia e/o urbanistica, lavori di ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso da agricola a civile abitazione con ricavo di n.3 alloggi;

- Condono edilizio n.130 depositato il 28 aprile 2004 prot. n.1938;

- Certificato di agibilità del 12 luglio 2004.

Si precisa che in data 19 maggio 2017 è stata presentata CILA per interventi di edilizia libera prot. n.0003157 pratica edilizia 54/17 per accorpamento di unità abitative per ricavo di un'unica abitazione. Non avendo avuto più seguito, il Comune di Castelcuoco considera l'istanza decaduta, come confermato in data 2 agosto 2021.

(All. n. 27 Istanze edilizie lotti 2-3-4-5, All. n. 28 Grafici concessionati lotti 2-3-4-5)

16) DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

LOTTI 2-3-4-5

E' stata eseguita in sede di sopralluogo verifica al fine di poter confrontare la corrispondenza di quanto depositato presso la Pubblica Amministrazione rispetto allo stato di fatto dei luoghi; si precisa pertanto che dall'analisi dei documenti reperiti in sede di accesso agli atti del Comune di Castelcuoco rip. Edilizia Privata e degli Uffici del Catasto, risultano rilevate le seguenti irregolarità:

Lotto 2: Gli elaborati grafici depositati in Comune e la scheda catastale presentano alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi, le misure riportate nei grafici concessionati non corrispondono con quelle



determinate in sede di accesso ai luoghi, con qualche tolleranza superiore al 10%; nel locale disbrigo si evidenzia una apertura di ml 0.92 che accede ad una zona “ripostiglio” al di sotto della scala che sale al piano primo fino al prolungamento della muratura perimetrale ad ovest, creando di fatto un aumento della superficie calpestabile dell’unità di m² 5.79.

A fronte delle rilevate difformità, bisognerà procedere alla regolarizzazione dell’unità rispetto ai regolamenti edilizi, amministrativi, urbanistici e catastali, occorrerà ricorrere alla presentazione di apposite istanze, con il conseguente aggiornamento dei grafici di progetto nonché delle schede catastali.

La spesa per la regolarizzazione dell’immobile, comprensiva di versamenti, oneri comunali, oblazioni e spese tecniche viene quantificata con costi presumibili pari a Euro 3.300,00 (Tremilatrecento/00).

Lotti 3 e 4: Non risultano esserci difformità evidenti tra lo stato odierno con quanto riscontrato nella documentazione urbanistica legittimata e nelle planimetrie catastali depositate.

Lotto 5: Si rileva un restringimento del locale di circa ml 1,10 lungo il lato sx (sud) per una lunghezza di ml 5,75, bisognerà procedere alla regolarizzazione dell’unità rispetto ai regolamenti edilizi, amministrativi, urbanistici e catastali, occorrerà ricorrere alla presentazione di apposite istanze, con il conseguente aggiornamento dei grafici di progetto nonché delle schede catastali.

La spesa per la regolarizzazione dell’immobile, comprensiva di versamenti, oneri comunali, oblazioni e spese tecniche viene quantificata con costi presumibili pari a Euro 2.700,00 (Duemilasettecento/00).



Si precisa che, alla data odierna, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti normative urbanistiche a riguardo delle unità immobiliari sopradescritte.

17) LOCAZIONE E OCCUPAZIONE LOTTI 2-3-4-5

In data 12 luglio 2021 si è provveduto a richiedere presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Treviso, la presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato a nome degli esecutati. In data 14 luglio 2021 veniva comunicato che, dagli accertamenti eseguiti, la ricerca ha avuto esito negativo.

Al momento del sopralluogo i lotti 2-3-4-5 risultano liberi, si precisa che l’esecutato 3 alla data odierna risulta residente in Castalcucco Via Posa civ.20, di fatto domiciliato in Viareggio.

(All. n. 29 Risposta Agenzia delle Entrate)

18) CERTIFICAZIONE ENERGETICA LOTTI 1-2-3-4-5

In merito alla classificazione energetica degli immobili di cui ai lotti 1-2-3-4, si precisa che questi ultimi sono stati edificati in data anteriore al 08.10.2005, e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica degli stessi. Dalla verifica della documentazione depositata presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Asolo e Castalcucco e presso il sito della Regione Veneto non sono stati rinvenuti né l’Attestato di Qualificazione Energetica, né l’Attestato di Certificazione Energetica né l’Attestato di Prestazione Energetica.



In merito alla classificazione energetica dell'immobile di cui al lotto 5, si precisa che la destinazione del lotto non è tra quelle contemplate nell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, pertanto il documento comprovante la certificazione energetica non si rende necessario.

19) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1

Relativamente alle formalità nel ventennio in esame a favore e a carico risultano pubblicate le seguenti procedure:

- ISCRIZIONE del 06/04/2012 - Registro Particolare 1523 Registro Generale 10973 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO - SEZ.DIST. CASTELFRANCO V.TO Repertorio 775 del 16/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 24/09/2012 - Registro Particolare 20940 Registro Generale 28585 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA Repertorio 1736 del 28/08/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta l'11 settembre 2014 ai numeri 24536 R.G. e 3665 R.P. a favore di VENETO BANCA S.C.P.A., con sede in Montebelluna, e contro gli esecutati 1 e 2 per la piena proprietà di ½ ciascuno.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2019 - Registro Particolare 34265 Registro Generale 48758 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10054/2019 del 10/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO



IMMOBILI Immobili siti in ASOLO (TV)

20) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTI 2-3-4-5

Relativamente alle formalità nel ventennio in esame a favore e a carico risultano pubblicate le seguenti procedure:

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/04/2012 - Registro Particolare 1527 Registro Generale 10977 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO - SEZ.DIST. CASTELFRANCO V.TO Repertorio 775 del 16/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 26/10/2018 - Registro Particolare 6475 Registro Generale 37800 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2467/11318 del 25/10/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO;

- TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 34265 Registro Generale 48758 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10054/2019 del 10/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

21) MODALITA' DI STIMA E VALORE LOTTI 1-2-3-4-5

In relazione a quanto sopra esposto, dopo aver visitato gli immobili, recepite le opportune informazioni, sulla scorta della propria esperienza, sentiti altri pareri, svolti gli adempimenti di competenza, lo scrivente tecnico ha potuto adottare un metodo di stima per comparazione diretta, il ché consentirà di determinare il più probabile



valore di mercato mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto ha portato alla formazione di un prezzo unitario al metro quadrato, i parametri principali considerati sono:

-risultati interrogazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Treviso, Comuni di Asolo e Castelcucco, primo trimestre 2021;

-le caratteristiche di posizione del compendio, che comprendono la panoramicità, la luminosità, la prospicienza, l'altezza dal piano stradale;

-le caratteristiche tipologiche, che comprendono l'età dell'edificio e degli interventi di manutenzione e restauro eseguiti in epoche successive alla sua costruzione, le caratteristiche architettoniche, i vincoli di destinazione e di modificazione, le condizioni statiche dell'immobile, le caratteristiche di manutenzione degli ambienti comuni, le caratteristiche degli impianti idro-termo-sanitari.

-le caratteristiche produttive, che comprendono la situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, la presenza di servitù attive o passive, diritti ed oneri di qualsivoglia natura, compreso il minor valore che scaturisce dalla vendita forzata, il tutto calcolato come segue, tenendo conto che la valutazione è calcolata sulle superfici commerciali, comprese quindi di murature portanti e divisorie, considerato in percentuale del 20%.

LOTTO 1



Abitazione P.T. m² 130,07 x € 1.050,00/m² = € 136.573,50

Abitazione P.S1° m² 130,07 x € 550,00/m² = € 71.538,50

Area scoperta a corpo € 20.000,00

Totale = € 228.112,00

a detrarre il 20% per le motivazioni sopraesposte = € 182.489,60

a detrarre le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a

€ 3.950,00 = € 178.539,60

Prudenzialmente arrotondato a

€ 178.000,00 (Euro centosettantottomila/00)

LOTTO 2

Appartamento P.T. m² 50,40 x € 1.100,00/m² € 55.440,00

Corte esclusiva m² 20 a corpo € 2.500,00

Totale = € 57.940,00

detraendo il 20% per le motivazioni sopraesposte si otterrà il valore di:

= € 46.352,00

detraendo le spese per la regolarizzazione e ripristino pari a € 3.300,00,

si avrà un valore di € 43.052,00

Prudenzialmente arrotondato a:

€ 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)

Pertanto la quota di proprietà pari a ½ dell'intero avrà un valore pari a

€ 21.500,00 (Euro ventunomilacinquecento/00)

LOTTO 3

Appartamento P.1° m² 49,00 x € 1.250/m²= € 61.250,00



detraendo il 20% per le motivazioni sopraesposte si otterrà il valore di:

€ 49.000,00 (Euro quarantanovemila/00)

La quota di proprietà pari a ½ dell'intero avrà un valore pari a:

€ 24.500 (Euro ventiquattromilacinquecento/00)

LOTTO 4

Appartamento P.1° m² 39,65 x € 1.150/m²= € 45.597,50

detraendo il 20% per le motivazioni sopraesposte si otterrà il valore di

€ 36.478,00,00

Prudenzialmente arrotondato a:

€ 36.000,00,00 (Euro trentaseimila/00)

La quota di proprietà pari a ½ dell'intero avrà un valore pari a:

€ 18.000,00 (Euro diciottomila/00)

LOTTO 5

Autorimessa P.T m² 38,40 x € 625,00/m²= € 24.000,00

detraendo il 20% per le motivazioni sopraesposte si otterrà il valore di

€ 19.200,00

detraendo le spese per la regolarizzazione e ripristino pari a € 2.700,00,

si avrà un valore di

€ 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00)

La quota di proprietà pari a ½ dell'intero avrà un valore pari a:

€ 8.250,00 (Euro ottomiladuecentocinquanta/00)

NOTA: Non sono compresi nei lotti e nella relativa stima del valore gli arredi mobili presenti nei locali dei 5 lotti.



22) OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DELLE PARTI

In data 19 novembre 2021 lo scrivente trasmetteva per via telematica la bozza della relazione peritale ai creditori procedenti, al Custode e ai legali degli esecutati. Non sono pervenute osservazioni e repliche nei termini fissati.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Verbale di nomina
- 2) Verbale di giuramento
- 3) Verbale di sopralluogo
- 4) Estratto di mappa lotto 1
- 5) Visure storiche lotto 1
- 6) Elaborato planimetrico lotto 1
- 6.1) Documentazione fotografica lotto 1
- 7) Grafici concessionati lotto 1
- 8) Planimetria catastale lotto 1
- 9) Estratto P.R.G. lotto 1
- 10) Cattura aerofotogrammetrica lotto 1
- 11) Istanze edilizie lotto 1
- 11.1) Comunicazioni Comune
- 12) Risposta Agenzia delle Entrate
- 13) Estratto di mappa lotti 2-3-4-5
- 14) Visure storiche lotti 2-3-4-5
- 15) Elaborato planimetrico part. 1117 lotti 2-3-4-5



15.1) Elaborato planimetrico part. 101 lotti 2-3-4-5

16) Cattura aerofotogrammetrica lotti 2-3-4-5

17) Vista esterna lotti 2-3-4-5

18) Documentazione fotografica lotto 2

19) Planimetria catastale lotto 2

20) Documentazione fotografica lotto 3

21) Planimetria catastale lotto 3

22) Documentazione fotografica lotto 4

23) Planimetria catastale lotto 4

24) Documentazione fotografica lotto 5

25) Planimetria catastale lotto 5

26) Estratto di P.R.C. lotti 2-3-4-5

27) Istanze edilizie lotti 2-3-4-5

28) Grafici concessionati lotti 2-3-4-5

29) Risposta Agenzia delle Entrate

30) Anagrafica esecutati

31) Scheda di perizia sintetica

A conclusione del mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Mogliano Veneto, 7 dicembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. **Guido** Stefano

