

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

R.G.E. N° 372 / 2022

Promosso da: **"PROCEDENTE 1"**
Contro: **"ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2"**

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
ESPERTO STIMATORE arch. Nicola Casagrande

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI
IN COMUNE DI ASOLO (TV) LOCALITA' VILLA D'ASOLO, VIA DELLA SEGA
n. 12 int. 2, DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO 1 E 2.

architetto NICOLA CASAGRANDE
31050 Vedelago (TV) via S. Giacometti 14, tel. 339 8035647
email: nicolacasagrande@libero.it / arch.nicolacasagrande@gmail.com
pec: nicola.casagrande@archiworldpec.it



Sommario

1.	INTRODUZIONE.....	3
2.	INDAGINI PERITALI	3
3.	IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA E DEGLI ALTRI SOGGETTI	4
4.	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	4
5.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
6.	IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	5
7.	DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA...	6
8.	SERVITÙ ED ALTRI ONERI.....	6
9.	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE.....	6
10.	DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
	10.1 APPARTAMENTO _ C.F., sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub 3.....	9
	10.2 POSTO AUTO scoperto _ C.F., sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub 14	11
	10.3 POSTO AUTO coperto _ C.F., sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub 26.....	11
	10.4 BENI COMUNI NON CENSIBILI	11
11.	SUPERFICI COMMERCIALI	12
12.	ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	13
13.	DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI.....	13
14.	VERIFICA CONFORMITA' DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI	14
	14.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	14
	14.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni.....	16
	14.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	16
	14.4 - Verifica di conformità dell'intestazione catastale.....	16
15.	EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO..	16
16.	EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	17
17.	PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA'	17
18.	ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	17
19.	VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC	17
20.	VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	18
21.	VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO	19
22.	VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO	19
	22.1 Criteri di stima.....	19
	22.2 Valutazione	19
	22.3 Valore di mercato dei beni.....	20
23.	INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	21
24.	CONCLUSIONI.....	22
25.	ELENCO ALLEGATI.....	22



1. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 30/09/2023 per la stima di beni immobili in Asolo (TV) località Villa d'asolo, via Della Sega n°12 int. 2 di proprietà dell'*Esecutato 1* ed *Esecutato 2*, il sottoscritto arch. Nicola Casagrande, con studio in Vedelago (TV) via S. Giacometti 14, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito posto dal Giudice.

2. INDAGINI PERITALI

- Con pec in data 02/10/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 30/09/2023 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

- In data 10/10/2023 lo scrivente depositava telematicamente l'accettazione di incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico, provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presente per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente acquisiva la documentazione catastale, relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati a mezzo portale telematico Sister: visure, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni e schede catastali (allegato 6).

- Con pec in data 25/01/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. Con pec in data 15/02/2024 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota nella quale comunicava che *“Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dalle persone in oggetto in relazione agli immobili citati.”* (allegato 7).

- Con mail in data 05/12/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Vicenza la richiesta di ottenere copia dell'atto di assegnazione dei beni del 31/07/2003 rep. 156.175 del Notaio Dott. Lafasciano Luigi con il quale all'*Esecutato 1* e *2* sono pervenuti i beni immobili oggetto di pignoramento. Successivamente e a seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile di Vicenza inviava copia dell'atto richiesto con pec del 18/12/2023 (allegato 4).



- Con pec in data 18/12/2023 lo scrivente depositava presso il Comune di Asolo (TV) richiesta per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica. Con pec in data 15/01/2024 il Comune di Asolo inviava al sottoscritto la documentazione tecnica reperita in archivio (allegato 10).

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Asolo non inviata e/o non reperita dai tecnici comunali.

La documentazione che verrà richiamata nella presente relazione è tutta e la sola che è stata inviata allo scrivente Esperto Stimatore da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel mese di gennaio 2024 veniva contattato IVG di Treviso, *Custode* nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previ accordi con il sottoscritto, il *Custode* fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 15/02/2024 alle ore 10:00.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del *Custode*, e dell'*Occupante 1*, il sottoscritto Esperto Stimatore effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di pignoramento ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi (allegati 3 e 9).

In data 24/02/2024 il sottoscritto Esperto Stimatore effettuava un secondo sopralluogo per completare il rilievo metrico del perimetro del fabbricato condominiale.

3. IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA E DEGLI ALTRI SOGGETTI

L'identificazione dell'*Esecutato 1 e 2*, oltre che degli altri soggetti citati nella perizia di stima, è contenuta nell'allegato 1 alla presente perizia di stima.

4. FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Asolo (TV), località Villa d'Asolo in via Della Sega n°12 int. 2, fanno parte di un fabbricato condominiale con n°6 alloggi denominato "Condominio Palladio".

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono:

per l'intera proprietà di 1/1 (1/2 ciascuno *Esecutato 1 e 2*):

- un'unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico di cui al **M.N. 82 sub 3**;
- un'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto di cui al **M.N. 82 sub 14**;
- un'unità immobiliare ad uso posto auto coperto di cui al **M.N. 82 sub 26**;

Si considera un LOTTO UNICO costituito da un appartamento a piano terra, con lavanderia/ripostiglio e posto auto coperto a piano interrato e da un posto auto scoperto



a piano terra.

Il bene ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C.

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente perizia mira alla stima dell'intera proprietà di tre unità immobiliari Urbane (A/3 e n°2 C/6), riportate nell'atto di pignoramento, come meglio identificate di seguito:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - Comune di Asolo (TV) - Sez. C, Foglio 5

- **M.N. 82 sub 3**, Via Della Sega, Piano T-S1, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,0 vani, S.C. totale mq 107, S.C. totale escluse aree scoperte mq 102, R.C. € 490,63;
(Abitazione di tipo economico; proprietà per 1/1 (1/2 ciascuno Esecutato 1 e 2))
- **M.N. 82 sub 14**, Via Della Sega, Piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 25 mq, S.C. totale mq 25, R.C. € 58,10;
(Posto auto scoperto; proprietà per 1/1 (1/2 ciascuno Esecutato 1 e 2))
- **M.N. 82 sub 26**, Via Della Sega, Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 9 mq, S.C. totale mq 10, R.C. € 28,82;
(Posto auto coperto; proprietà per 1/1 (1/2 ciascuno Esecutato 1 e 2))

Le unità immobiliari sopra riportate, sono identificate al Catasto Terreni in Comune di Asolo (TV), Foglio 17, M.N. 82, consistenza 1.682 mq, ente urbano.

6. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Con riferimento ai terreni formanti il lotto unico, M.N. 82, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 768, N. 792, canale demaniale, strada via Della sega, mappale N. 85, salvo altri.

Con riferimento alle schede catastali:

M.N. 82 sub 3, appartamento, piano terra: Nord con altra unità sub 5 e vano scala sub 9; Est con altra unità sub 2; Sud con altra unità sub 19; Ovest con altra unità sub 19.
Piano interrato: Nord con altra unità sub 2; Est con altra unità sub 9; Sud con altra unità sub 5; Ovest con muro perimetrale.

M.N. 82 sub 14, posto auto scoperto, piano terra: Nord con altra unità sub 19; Est con altra unità sub 15; Sud con altra unità sub 19; Ovest con altra unità sub 13.

M.N. 82 sub 26, posto auto coperto, piano interrato: Nord con altra unità sub 27; Est con muro perimetrale; Sud con altra unità sub 25; Ovest con altra unità sub 24.



7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Gli intestatari dei beni oggetto di stima risultano essere l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* nella quota di proprietà di 1/2 ciascuno per gli immobili identificati al:

- C.F., sezione C, foglio 5, **M.N. 82, sub. 3-14-26**

come risulta dall'atto notarile di Compravendita del Notaio Luigi Lafasciano di Bassano del Grappa (VI) in data 31/07/2003, rep. 156.175 racc. 8.114, registrato a Bassano del Grappa (VI) in data 18/08/2003 al N. 1770-1T e trascritto a Treviso in data 21/08/2003 ai numeri 34882/23112 (allegato 4). Atto di Compravendita con cui gli immobili oggetto di stima sono pervenuti all'*Esecutato 1 e 2*.

8. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il lotto unico avverrà nello stato e grado in cui si troveranno gli immobili, a corpo e non a misura, con tutti i relativi annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, se e come esistenti, così come i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'*Esecutato 1 e 2* con atto di Compravendita del Notaio Luigi Lafasciano di Bassano del Grappa (VI) in data 31/07/2003, rep. 156.175 racc. 8.114, (allegato 4).

9. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione evasa dal portale telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/02/2024 (allegato 5), si evince che esistono le seguenti formalità contro e/o a favore dei beni oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/08/2003 - Registro Particolare 23112 Registro Generale 34882
Pubblico ufficiale Notaio LAFASCIANO LUIGI di Bassano del Grappa (VI) Repertorio 156175/8114 del 31/07/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Immobili siti in ASOLO (TV):
 - C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 3**, Via Della Sega, Piano T-S1, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,0 vani, S.C. totale mq 107, S.C. totale escluse aree scoperte mq 102, R.C. €



490,63;

- C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 14**, Via Della Sega, Piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 25 mq, S.C. totale mq 25, R.C. € 58,10;
- C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 26**, Via Della Sega, Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 9 mq, S.C. totale mq 10, R.C. € 28,82;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/08/2003 - Registro Particolare 8315 Registro Generale 34883

Pubblico ufficiale Notaio LAFASCIANO LUIGI di Bassano del Grappa (VI) Repertorio 156176/8115 del 31/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO - per l'importo capitale pari a € 117.000,00 e importo totale pari a € 210.600,00
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 3654 del 05/07/2023

Immobili siti in ASOLO (TV):

- C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 3**, Via Della Sega, Piano T-S1, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,0 vani, S.C. totale mq 107, S.C. totale escluse aree scoperte mq 102, R.C. € 490,63;
- C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 14**, Via Della Sega, Piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 25 mq, S.C. totale mq 25, R.C. € 58,10;
- C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 26**, Via Della Sega, Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 9 mq, S.C. totale mq 10, R.C. € 28,82;

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2022 - Registro Particolare 27564 Registro Generale 39731

Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5603 del 09/09/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ASOLO (TV):

- C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 3**, Via Della Sega, Piano T-S1, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,0 vani, S.C. totale mq 107, S.C. totale escluse aree scoperte mq 102, R.C. € 490,63;
- C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 14**, Via Della Sega, Piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 25 mq, S.C. totale mq 25, R.C. € 58,10;
- C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 26**, Via Della Sega, Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 9 mq, S.C. totale mq 10, R.C. € 28,82;

4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2023 - Registro Particolare 3654 Registro Generale 25232

Pubblico ufficiale Notaio LAFASCIANO LUIGI di Bassano del Grappa (VI) Repertorio 156176/8115 del 31/07/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - per l'importo capitale pari a € 117.000,00 e importo totale pari a € 210.600,00

SOGGETTO DEBITORE



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8315 del 2003

Immobili siti in ASOLO (TV):

- C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 3**, Via Della Sega, Piano T-S1, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,0 vani, S.C. totale mq 107, S.C. totale escluse aree scoperte mq 102, R.C. € 490,63;
- C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 14**, Via Della Sega, Piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 25 mq, S.C. totale mq 25, R.C. € 58,10;
- C.F: sez. C, f.g. 5, **M.N. 82 sub 26**, Via Della Sega, Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 9 mq, S.C. totale mq 10, R.C. € 28,82;

Si rinvia alla Certificazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

10. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Asolo (TV), frazione di Villa d'Asolo, precisamente in Via Della Sega n°12 int. 2, sono poste a ovest dal centro abitato di Villa d'Asolo e a circa 4 km a nord dal casello autostradale di Riese Pio X (TV) della Nuova Superstrada Pedemontana Veneta.

Le unità sono poste nel centro frazionale di Villa d'Asolo (TV), frazione di circa 2.400 abitanti posta a sud del capoluogo (a circa 4 km), dotata dei servizi essenziali quali farmacia, scuola dell'infanzia e primaria, banca, chiesa e centro parrocchiale, impianti sportivi e alcuni esercizi commerciali.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico mediamente popolato, di carattere residenziale e agricolo ad andamento pianeggiante. Gli immobili in oggetto sono accessibili da via Della Sega (strada comunale).

Descrizione del fabbricato condominiale:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato condominiale residenziale "Condominio Palladio" con pianta a forma quadrangolare, con un piano interrato e due piani fuori terra. Il fabbricato è costituito da n°6 alloggi (n°3 al piano terra e n°3 al piano primo). L'alloggio oggetto di perizia è situato al piano terra con esposizione a sud, a ovest e a nord.

Il fondo di sedime del complesso residenziale, individuato al C.T., f.g. 17, m.n. 82, presenta una superficie catastale di 1.682 mq e risulta accessibile per mezzo della strada via Della Sega.

Il fabbricato risulta accessibile al piano terra, da est, per mezzo dello scoperto individuato al sub 19 (parcheggio e giardino), da cui si accede ad un vialetto individuato al sub 19 e ad un vano scala comune individuato al sub 9 che conduce infine



all'appartamento oggetto di stima individuato al sub 3.

Il fabbricato risulta accessibile al piano interrato, per mezzo di una rampa carraia individuata al sub 19 che conduce al posto auto coperto oggetto di stima individuato al sub 26.

Il fabbricato, ultimato nell'anno 1976, presenta finiture conformi e tipiche del luogo, con serramenti esterni in legno con singolo vetro (non vetrocamera) persiane in pvc, copertura a falde inclinate con coppi in laterizio e grondaie/pluviali in lamiera metallica. Le murature perimetrali dei piani fuori terra sono costituite da pareti in laterizio dello spessore di 25 cm, intonacate e tinteggiate. Le murature perimetrali del piano interrato sono in calcestruzzo. Gli accessi pedonali ed i marciapiedi presentano una pavimentazione in piastrelle in cemento per esterni.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche sono quelle caratteristiche dell'epoca. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la documentazione riguardante le strutture portanti del fabbricato e il collaudo statico.

10.1 APPARTAMENTO _ C.F., sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub 3

L'appartamento al piano terra, individuato al sub 3, presenta un soggiorno-pranzo, un disimpegno, n. 2 camere, un bagno, due terrazze a sud, una terrazza a ovest, una lavanderia/ripostiglio al piano interrato.

Dallo scoperto condominiale al piano terra si accede ad un vialetto comune individuato al sub 19 che conduce ad un vano scala comune individuato al sub 9. Da detto vano scala, per mezzo di un portoncino in legno (non blindato) con sopra luce in vetro, si accede all'appartamento (sub 3). Si entra nel locale adibito a soggiorno-pranzo di superficie pari a 35,51 mq c.a che presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate.

Dal soggiorno-pranzo, per mezzo di una porta in legno, si accede ad un disimpegno di superficie pari a 6,42 mq c.a che presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno, si accede ad una camera di superficie pari a 16,60 mq c.a che presenta una pavimentazione in moquette, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno, si accede al bagno di superficie pari a 7,80 mq c.a che presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti rivestite in piastrelle di gres porcellanato, soffitto intonacato e tinteggiato. Detto servizio presenta inoltre un lavabo, una vasca, un bidet e un wc.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno, si accede ad una camera di superficie pari a 15,23 mq c.a che presenta una pavimentazione in moquette, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.



Tutti i locali al piano terra hanno altezza pari a 2,78 ml c.a, le finestre e porte finestre esterne sono in legno con unico vetro (non vetrocamera) e persiane in pvc.

L'appartamento è dotato di un locale lavanderia/ripostiglio al piano interrato. Dal vano scala comune individuato al sub 9, per mezzo di una porta in metallo si accede alla lavanderia/ripostiglio di superficie pari a 9,45 mq c.a, altezza pari a 2,18 ml c.a, che presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto a vista in c.a. tinteggiato. Il locale è dotato di finestra apribile, con serramento metallico e vetro unico (non vetrocamera), che si affaccia sulla "bocca di lupo". Dai rilievi eseguiti in loco e come risulta rinvenibile dalla documentazione fotografica il locale risulta ricolmo di materiale vario quali mobilia e scatolame vario.

I terrazzi al piano terra, quelli a sud di mq 2,59 c.a e mq 6,44 c.a (chiuso su tre lati) e quello a est di mq 5,23 c.a, presentano una pavimentazione in piastrelle di gres per esterni.

Impianti

L'appartamento è dotato di:

- Impianto citofonico;
- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fognario.

L'impianto citofonico è attestato in corrispondenza dell'ingresso dell'appartamento.

L'impianto elettrico, da un esame visivo, risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conformi all'epoca di costruzione, con cavidotti entro traccia. Il contatore dell'energia elettrica è posto internamente al fabbricato, in corrispondenza della scala condominiale al piano interrato, identificata con il sub 9.

Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria al bagno e alla cucina. I corpi scaldanti sono termosifoni in acciaio. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano, con produzione dell'acqua calda sanitaria, della ditta "Baltur", posta in corrispondenza della centrale termica (c.t.) condominiale al piano interrato, identificata con il sub 9.

Il contatore del gas è posto esternamente al fabbricato, in corrispondenza della recinzione che prospetta su via Della Sega, a est dello scoperto identificato con il m.n. 82.

Dalle indagini documentali non si sono rinvenute le certificazioni di conformità



dell'impianto gas, dell'impianto termico e dell'impianto idricosanitario.

L'immobile, come confermato dai condomini, è allacciato alla pubblica fognatura e all'acquedotto. L'immobile presenta un Permesso di abitabilità n°6004 del 26/11/1976 (allegato 10).

Stato conservativo e manutentivo

Da un esame visivo dei locali emerge un mediocre stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti. Si evidenziano degradi in corrispondenza dei serramenti esterni dovuti all'azione degli agenti atmosferici. Sulle pareti e soffitto del bagno, si riscontrano muffe da condensa. Sui soffitti del locale soggiorno-pranzo si ha un generale scrostamento della tinteggiatura.

10.2 POSTO AUTO scoperto _ C.F., sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub 14

L'unità residenziale gode inoltre di un posto auto scoperto identificato al m.n. 82 sub 14, posto al piano terra, raggiungibile per mezzo dell'area comune identificata al sub 19. Il posto auto scoperto di superficie netta pari a 25,00 mq c.a (ml 5x5) presenta una pavimentazione in cemento.

Il posto auto scoperto non è dotato di impianti.

10.3 POSTO AUTO coperto _ C.F., sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub 26

L'unità residenziale gode inoltre di un posto auto coperto identificato al m.n. 82 sub. 26, posto al piano interrato, raggiungibile per mezzo della rampa carraia e relativa area di manovra comune identificata al sub 24 e per mezzo della scala interna e relativa area comune individuata al sub 9. Il posto auto di superficie netta pari a 9,45 mq c.a e altezza pari a 2,18 ml c.a, presenta una pavimentazione in gres porcellanato, parete e soffitto in c.a. tinteggiati. Il locale è dotato di finestra apribile, con serramento metallico e vetro unico (non vetrocamera) che si affaccia sulla "bocca di lupo".

Impianti

Il posto auto è dotato di impianto elettrico. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conforme all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

Stato conservativo e manutentivo

Da un esame visivo del locale emerge un mediocre stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti.

Dai rilievi eseguiti in loco e come risulta rinvenibile dalla documentazione fotografica il locale risulta ricolmo di materiale vario quali mobilia e scatolame vario.

10.4 BENI COMUNI NON CENSIBILI

L'immobile condominiale presenta i seguenti Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.)



identificati al C.F. sez. C, f.g. 5, m.n. 82:

- **sub. 9**, via Della Sega, piano S1-1, B.C.N.C. ai sub. 2-3-4-5-6-7-11-12, vano scale e corridoio;
- **sub. 19**, via Della Sega, piano T, B.C.N.C. ai sub. 2-3-4-5-6-7-12-13-14-15-16-20-21-22-23-25-26-27, area scoperta di mq 1.170;
- **sub. 24**, via Della Sega, piano S1, B.C.N.C. ai sub. 12-23-25-26-27, garage.

L'appartamento (sub 3) gode dei beni comuni individuati al C.F., sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub 9-19.

Il posto auto scoperto (sub 14) gode dei beni comuni individuati al C.F., sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub 19.

Il posto auto coperto (sub 26) gode dei beni comuni individuati al C.F., sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub 19-24.

11. SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale convenzionale risulta di 115,86 mq.

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE (%)	SUP. COMMERCIALE (mq)
1) APPARTAMENTO _ Asolo, C.F. sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub. 3, prop. 1/1					
T.	Soggiorno-pranzo	35,51	40,49	40,49 x 1,00 (100%) =	40,49
T.	Disimpegno	6,42	7,24	7,24 x 1,00 (100%) =	7,24
T.	Bagno	7,80	10,11	10,11 x 1,00 (100%) =	10,11
T.	Camera	16,60	19,73	19,73 x 1,00 (100%) =	19,73
T.	Camera	15,23	17,55	17,55 x 1,00 (100%) =	17,55
Int.	Lavanderia/Rip.	9,45	10,69	10,69 x 0,50 (50%) =	5,34
T.	Terrazzo ovest	5,23	5,94	5,94 x 0,30 (30%) =	1,78
T.	Terrazzo sud	2,59	3,06	3,06 x 0,30 (30%) =	0,92
T.	Terrazzo sud	6,44	6,87	6,87 x 0,30 (30%) =	2,06
<i>Sommano mq</i>		<i>105,27</i>	<i>121,68</i>		
Totale superficie commerciale Appartamento =					105,22
2) POSTO AUTO scoperto _ Asolo, C.F. sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub. 14, prop. 1/1					
T.	Posto auto scoperto	25,00	25,00	25,00 x 0,25 (25%) =	6,25



Totale superficie commerciale Posto auto scoperto =					6,25
3) POSTO AUTO coperto _ Asolo, C.F. sez. C, f.g. 5, m.n. 82, sub. 26, prop. 1/1					
Int.	Posto auto coperto	9,13	9,76	9,76 x 0,45 (45%) =	4,39
Totale superficie commerciale Posto auto coperto =					4,39

Totale superficie commerciale 1) + 2) + 3) =					mq 115,86
---	--	--	--	--	------------------

Ai fini della valutazione delle superfici comuni si ricomprendono nella valutazione dei beni principali.

12. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento accertandone la conformità.

Tuttavia si rileva la mancanza della precisazione dei beni comuni non censibili afferenti alle unità oggetto di pignoramento.

Si rimanda al punto 20 la trattazione rispetto a una maggiore precisazione dei beni comuni afferenti ai beni pignorati.

13. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica del terreno in cui si trovano i beni accertando quanto segue.

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente del Comune di Asolo (TV) classifica le zone in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

C.T., f.g. 17, m.n. 82

Zonizzazione: Tavola 13.1.1 "Zone territoriali omogenee intero territorio comunale" e Tavola 13.3.7 "Zone significative Villa", datate settembre 2017:

Il mappale ricade nella "**Zona territoriale omogenea di tipo B**", **Z.T.O. B/8** (art. 18 delle NTO);

Il mappale ricade nelle "**Fasce di rispetto previste in applicazione della Legge 8/8/1985 n°431**" (art. 36 delle NTO);

Il mappale ricade nelle "**Fasce di rispetto previste dalla L.R. 61/85 art. 27 6° comma**" (art. 21 delle NTO);

Si allegano gli estratti del P.I. e delle NTO (allegato 8).



14. VERIFICA CONFORMITA' DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito.

14.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

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

L'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, fa parte di un compendio immobiliare di n°6 alloggi. Detto compendio è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie (allegato 10):

- Licenza di costruzione del 15/11/1973 prot. 6004, registro costruzioni n°9, per “Costruire un fabbricato urbano di n.6 appartamenti”;
- Richiesta di autorizzazione a costruire una recinzione, prot. 2853 del 01/06/1976.
- Esito domanda presentata per ottenere la licenza di costruzione. Pratica edilizia n°99/73. Prot. 2852 del 01/07/1976 per “eseguire una variante in corso d’opera riguardante poggioli e recinzione”;
- Permesso di abitabilità n°6004 del 26/11/1976;

Per il bene pignorato (appartamento e posto auto coperto) e per il fabbricato condominiale, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione



autorizzata dai titoli abilitativi, per quanto potuto ricevere dall'archivio del Comune di Asolo, sono state rilevate le seguenti irregolarità geometriche e planimetriche:

- **Appartamento (sub 3)**: al piano terra è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi e delle tramezzature interne con variazione delle dimensioni dell'appartamento e dei terrazzi a sud (aumento della superficie utile); al piano interrato è stata variata la dimensione del ripostiglio e la posizione della porta d'ingresso.
- **Posto auto coperto (sub 26)**: è stata rilevata una parete in cartongesso e un pilastro a confine con il sub 25; è stata variata la dimensione della finestra sulla parete a est.
- **Fabbricato condominiale (M.N. 82)**: è stata variata la sagoma del fabbricato con aumento della superficie coperta di circa mq 12,64 (aumento di circa il 4,22%); aumento della superficie del piano interrato di circa mq 22,48 (aumento di circa il 7,70%); aumento del volume fuori terra di circa mc 125,74 (aumento di circa il 7,00%) e aumento del volume interrato di circa mc 106,04 (aumento di circa il 16,51%).

Data la natura delle difformità riscontrate, si presume che le stesse siano risalenti all'epoca di costruzione del condominio e che in sede di ultimazione dei lavori non sia stata presentata la variante finale aggiornata con le modifiche effettuate.

Dopo un confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) si ritiene che le difformità rilevate siano sanabili per mezzo di pratica edilizia in sanatoria (SCIA o Permesso di Costruire) per la legittimazione delle modifiche rilevate, con applicazione della sanzione amministrativa.

Le difformità rilevate nel Fabbricato condominiale (M.N. 82) rientrano in quanto stabilito dall'art. 34 comma 2 "*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*" del D.P.R. 380/2001 (non rientrano nell'art. 34-bis "*Tolleranze costruttive*") e art. 36-bis comma 5 "*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità*".

Bisogna procedere con pratica edilizia in sanatoria sia per l'intero fabbricato condominiale sia per l'unità residenziale oggetto di stima. Nello specifico:

- **SCIA/Permesso di Costruire in sanatoria per il Fabbricato condominiale (M.N. 82), (salvo effettuare il rilievo dettagliato di tutto il fabbricato condominiale)** per aumento di volume fuori terra e interrato e per aumento superficie coperta e superficie dell'interrato, pagando la sanzione amministrativa di cui all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale. La sanzione calcolata ammonta a € 65.000,00 oltre ai diritti di segreteria di € 500,00 e le spese tecniche quantificabili in circa € 8.000,00 (comprenditive di contributo previdenziale e iva); per complessivi € 73.500,00 circa da dividersi tra i condomini secondo le quote millesimali.



Non essendo stato possibile risalire alle tabelle millesimali si ipotizza una spesa a carico dell'immobile oggetto di esecuzione di circa € 12.250,00 arrotondata a **€ 12.500,00** (considerando l'importo complessivo di € 73.500 diviso il numero 6 degli appartamenti facenti parte del condominio).

- SCIA/Permesso di Costruire in sanatoria riferita all'Appartamento (sub 3) ed al posto auto coperto (sub 26), pagando la sanzione amministrativa di cui all'art. 36-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra € 1.032 e € 30.984. La sanzione calcolata è il minimo e ammonta a € 1.032,00 oltre diritti di segreteria di € 500,00 e le spese tecniche in circa € 4.000,00 (comprehensive di contributo previdenziale e iva); per complessivi **€ 5.532,00** circa.

E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Quanto indicato viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, può essere soggetto a possibili modificazioni e non assume valore probatorio ai fini di una eventuale futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

14.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità con lo stato attuale, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:2000.

14.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone la conformità dell'abitazione e dei posti auto, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

14.4 - Verifica di conformità dell'intestazione catastale

L'attuale intestazione catastale degli immobili identificati al C.F., Sez. C, F.g. 5, M.N. 82, sub 3-14-26 corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

15. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

Si rende necessario procedere ad un progetto edilizio in sanatoria per la legittimazione delle modifiche rilevate.



16. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

17. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA'

Dalla documentazione emerge che l'*Esecutato 1 e 2* risultano:

- unici intestatari dei beni di cui al C.F. Sez. C, Fg. 5, **m.n. 82 sub. 3-14-26**, in quota di proprietà 1/1 (1/2 ciascuno)

Come già rilevato al punto "16", detti beni non risultano divisibili.

18. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione o comodato a nome dell'*Esecutato 1 e 2* sul bene oggetto di esecuzione (allegato 7).

Il giorno 15/02/2024, il sottoscritto, alla presenza del *Custode* ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Asolo (località Villa d'Asolo), riscontrando che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato senza titolo dall'*Occupante 1*.

Con mail in data 15/02/2024 il *Custode* chiedeva al sottoscritto di stimare un'indennità occupazionale per l'immobile sito ad Asolo (TV), via della sega n°12 int. 2

Con mail in data 26/02/2024 il sottoscritto comunicava al *Custode* la stima dell'indennità occupazionale: "... *Visto lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova l'appartamento si ritiene congrua un indennità occupazionale provvisoria mensile tra i 250/300 €.*" (allegato 11).

19. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente nel Comune di Asolo (TV) e ha riscontrato la presenza dei seguenti vincoli sull'area su cui insiste il bene oggetto di esecuzione:

C.T., f.g. 17, m.n. 82

Tavola T.01 "*Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale*", datata novembre 2023.

Il mappale ricade nei seguenti vincoli:



- VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI:

Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004; Linea dei 150 m dal limite dell'idrografia vincolata (art. 5 commi 6-7 delle NTA).

- VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE:

Aree a rischio idraulico ed idrogeologico ai sensi degli artt. 57-60 delle N. di A. del PTCP 2010: P0 - Pericolo di allagamento (art. 6 commi 15-16 delle NTA).

- ALTRI VINCOLI:

Zone di tutela relative all'idrografia principale (art. 7 commi 17-22 delle NTA).

Fasce di servitù idraulica relative all'idrografia pubblica (art. 7 commi 13-16 delle NTA).

Classificazione sismica, classe n°2 (art. 7 commi 27-29 delle NTA).

Si è riscontrato l'assenza di vincoli artistici e storici, sul bene oggetto di esecuzione.

Si allegano gli estratti del P.A.T. e delle NTA (allegato 8).

20. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte è denominato "Condominio Palladio". A seguito delle ricerche eseguite e delle informazioni assunte presso i Condomini e l'*Occupante 1*, non è presente un Amministratore di Condominio e un Regolamento Condominiale con le rispettive tabelle millesimali che determina la ripartizione delle spese tra i condomini. I Condomini si autogestiscono.

Da informazioni assunte non risultano pendenze di spese condominiali insolute a carico dell'*Esecutato 1 e 2* relative agli anni passati.

Si riportano i beni comuni afferenti alle unità oggetto di pignoramento:

B.C.N.C. al sub 3 Appartamento:

C.F.: Sez. C, Fg. 5, m. n. 82, sub. 9: vano scale e corridoio;

C.F.: Sez. C, Fg. 5, m. n. 82, sub. 19: area scoperta di mq 1.170;

B.C.N.C. al sub 14 Posto auto scoperto:

C.F.: Sez. C, Fg. 5, m. n. 82, sub. 19: area scoperta di mq 1.170;

B.C.N.C. al sub 26 Posto auto coperto:

C.F.: Sez. C, Fg. 5, m. n. 82, sub. 19: area scoperta di mq 1.170;

C.F.: Sez. C, Fg. 5, m. n. 82, sub. 24: garage.

La stima della presente perizia riporterà una valutazione comprensiva senza lo specifico delle superfici con relative valutazioni delle parti comuni.

L'atto di Compravendita (con cui i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'*Esecutato 1 e 2*) del Notaio Luigi Lafasciano di Bassano del Grappa (VI) rep. 156.175 racc. 8.114 del 31/07/2003 al punto 1 riporta: "**I**)

Unitamente a quanto sopra alienato viene trasferito la quota proporzionale delle parti



comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C., in particolare sui seguenti beni comuni non censibili di cui ai m.nn. 82 sub. 9 (vano scale e corridoio) e 82 sub. 19 (area scoperta di mq. 1170) e quant'altro in ragione della superficie utile agli enti in oggetto.
.....”.

21. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO

Per il bene pignorato, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile in loco non sono presenti servitù e/o vincoli apparenti che condizionano l'uso.

22. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

22.1 Criteri di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni attese in calo; il permanere dell'andamento delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano un peggioramento influenzato dalla probabile stabilità dei tassi di interesse, dai rincari dei beni energetici e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nello specifico possono essere descritte come basse. Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del Lotto oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

22.2 Valutazione

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relative a compravendite di immobili simili; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare, da ricerca di mercato con media delle quotazioni a mq; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati sulle abitazioni (OMI, Asolo,



frazione Villa d'Asolo, zona E2, 2° semestre 2023: - civili abitazioni, stato conservativo ottimo, valore di mercato min. 1.150 / max 1.350 €/mq - autorimesse, stato conservativo normale, valore di mercato min. 850 / max 1.150 €/mq); dalla verifica del valore catastale. Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione-manutenzione e dell'età del bene (48 anni). Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la facilità di connessione con la viabilità di collegamento verso Treviso - Bassano del Grappa e Castelfranco Veneto - Montebelluna, la presenza di scuole e impianti sportivi, l'edificio è situato in zona a carattere residenziale con servizi nelle immediate vicinanze. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati lo stato di manutenzione-conservazione, la classe energetica (E/G).

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di 650 €/mq (allegato 12).

Il prezzo dichiarato nell'atto di compravendita del 31/08/2003 è di € 65.000 (circa 561 €/mq).

22.3 Valore di mercato dei beni

Identificati al:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Asolo (TV) - Sez. C, Foglio 5

- M.N. **82 sub 3**, Via Della Sega, Piano T-S1, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,0 vani, S.C. totale mq 107, S.C. totale escluse aree scoperte mq 102, R.C. € 490,63 (*Abitazione di tipo economico; proprietà Esecutato 1 e 2 per 1/2 ciascuno*)
- M.N. **82 sub 14**, Via Della Sega, Piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 25 mq, S.C. totale mq 25, R.C. € 58,10 (*Posto auto scoperto; proprietà Esecutato 1 e 2 per 1/2 ciascuno*)
- M.N. **82 sub 26**, Via Della Sega, Piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 9 mq, S.C. totale mq 10, R.C. € 28,82 (*Posto auto coperto; proprietà Esecutato 1 e 2 per 1/2 ciascuno*)

Le unità immobiliari sopra riportate, sono identificate al C.T. in Comune di Asolo (TV), Foglio 17, M.N. 82, consistenza 1.682 mq, ente urbano.

LOTTO UNICO

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI M.N. 82 sub 3-14-26, appartamento con posto auto coperto e posto auto scoperto, prop. 1/1 <i>Esecutato 1 e 2 (1/2 ciascuno)</i> .	mq 115,86
mq 115,86 x 650 €/mq =	€ 75.309,00
A detrarre per: - Quota parte Spese per <u>Sanatoria Fabbricato</u>	



<u>condominiale (M.N. 82)</u> (comprese spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, ed assistenza tecnica in genere; Oneri e sanzione art. 34 D.P.R. 380/01; Diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa).....	- € 12.500,00
- Spese per <u>Sanatoria Appartamento (sub 3) e Posto auto coperto (sub 26)</u> (comprese spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, ed assistenza tecnica in genere; Oneri e sanzione art. 36-bis D.P.R. 380/01; Diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa).....	- € 5.532,00
- Spese tecniche per pratiche catastali.....	- € 0,00
- Spese catastali.....	- € 0,00
- Spese condominiali insolute.....	- € 0,00
TOTALE A DEDURRE	- € 18.032,00
Resta il valore	€ 57.277,00
Che si arrotonda a	€ 58.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 58.000,00
RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- € 11.600,00
TOTALE VALORE DI VENDITA	€ 46.400,00
TOTALE VALORE DI VENDITA ARROTONDATO	€ 47.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 47.000,00
Diconsi quarantasettemilaeuro/00	

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative è stata operata alla luce delle informazioni assunte con l'U.T.C.. Pertanto, detta valutazione deve intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione della pratica edilizia in sanatoria che potrebbe subire qualche variazione di entità inerente alla modalità e alle valutazioni tangibili del momento. Si precisa comunque che detta incertezza è di fatto anche ricompresa nella riduzione del valore "per assenza di garanzie per vizi" e "rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese" operata nella stima sopra riportata.

23. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE



DEFINITIVA

Il sottoscritto esperto estimatore ha inviato nei termini prescritti per mezzo di “pec” in data 14/07/2024 (alla parte *Procedente 1* e al *Custode*) e “postedelivery europe” in data 15/07/2024 (alla parte *Esecutato 1* e 2) la bozza della relazione peritale alle parti.

A seguito di tale invio non ha ricevuto alcuna osservazione.

24. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

25. ELENCO ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1	Identificazione dell'esecutato e degli altri soggetti
2	Scheda sintetica e riepilogativa
3	Documentazione fotografica
4	Copia atto di compravendita
5	Ispezioni e trascrizioni ipotecarie
6	Visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali
7	Locazione agenzia delle entrate
8	Estratto di Piano degli Interventi (P.I.) con relative Norme Tecniche Operative (NTO). Estratto di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) con relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
9	Rilievo dello stato attuale
10	Autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, permesso di abitabilità
11	Stima indennità occupazionale
12	Quotazioni immobiliari



Asolo (TV), li 29/07/2024.

L'ESPERTO ESTIMATORE

Arch. Nicola Casagrande

(firmato digitalmente)

