

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 389/2016

G. E. dott.ssa BURRA ALESSANDRA

(prossima udienza in data 15.01.2020)

promossa da

NOTOS SPV S.R.L.

quale cessionaria dei crediti di
Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo soc. coop.

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto perito edile MAURIZIO TONON di Vittorio Veneto, con studio in Via Div. Nino Nannetti n° 4, libero professionista, iscritto al n° 376 dell'Albo dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa BURRA ALESSANDRA in data 10.12.2018, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nella presente esecuzione.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 15.01.2019.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare le mappe, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Treviso per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia dei titoli di provenienza e per



effettuare consultazioni;

- Ufficio Tecnico del Comune di Casier al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa e verificare la destinazione Urbanistica dei beni immobili;

Nelle date del 25 marzo, 2 aprile e 17 aprile 2019 sono stati effettuati i sopralluoghi presso tutti gli immobili, alla costante presenza di un funzionario del custode, Istituto Vendite Giudiziarie.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa e idonea, e consiste nella relazione notarile sostitutiva.

Per una completa identificazione dei beni, il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali attuali e storiche, con le mappe, attuali e storiche (si veda elaborato grafico), con le planimetrie catastali delle unità immobiliari e, ove presenti, con gli elaborati planimetrici descrittivi della suddivisione delle particelle (mappali del c.t.), nei vari subalterni.

Come da quesito/chiarimenti all'esperto, si allegano copie degli ultimi titoli di provenienza, mediante i quali sono stati acquisiti diritti sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Nel pignoramento sono comprese alcune unità immobiliari di fatto inesistenti, che avrebbero dovuto essere soppresse in occasione delle varie mutazioni subite dagli immobili, ma che per qualche errore sono ancora presenti nella banca dati catastale.

Si tratta delle aree urbane mappali 680 e 708 del foglio A/2 del comune di Casier, ossia di aree ancora censite al catasto fabbricati con il vecchio numero di mappale, mentre di fatto al catasto terreni i relativi mappali sono stati soppressi ed hanno formato l'unico mappale 1067 dove insiste l'edificio condominiale di cui ai lotti 4, 5 e 6.

Si tratta anche del garage censito al mappale 62 subalterno 23, inesistente in quanto demolito.

Tali unità, di fatto inesistenti e non più a ditta degli esecutati, risultano presenti nella certificazione notarile ventennale senza che vi sia cenno di tale fattispecie. Ciò è potuto accadere per il semplice fatto che i suddetti errori presenti nelle banche dati catastali non sono facilmente riscontrabili se non con accertamenti squisitamente tecnici. I beni, in quanto inesistenti non potevano risultare rivenduti e la storia a ritroso nel ventennio è correttamente ricostruibile.

La certificazione ventennale è ugualmente corretta. Essa, semmai, abbonda di



ricostruzioni nel ventennio di diritti pregressi relativi ad unità che hanno solo contribuito a formare il suddetto edificio condominiale.

Relativamente all'edificio condominiale, di cui al mappale 1067 del foglio 2 del comune di Casier, lo scrivente ritiene opportuno produrre un elaborato grafico esplicativo, sia per evidenziare i mappali impropriamente censiti e pignorati, sia quale ausilio alla comprensione dei diritti reali sulle unità immobiliari, sia per altre considerazioni che si andranno ad effettuare in tema di condominio.

La comprensione di tutti questi aspetti, infatti, sarebbe impossibile senza una ricostruzione storica delle mutazioni subite dagli identificativi catastali dei beni immobili ed a ciò non può risultare di ausilio il previgente copione cartaceo della mappa catastale in quanto praticamente illeggibile (si veda l'elaborato grafico).

I titoli di provenienza delle unità immobiliari del condominio, infatti, hanno ad oggetto mappali del catasto terreni, alcuni dei quali censiti anche al catasto fabbricati come aree urbane, e risalgono a prima che il condominio fosse costruito. Ciò sarebbe del tutto normale, se non fosse che gli originari mappali, su cui è stato realizzato il condominio e che in seguito sono stati fusi a formare l'attuale mappale 1067, non erano tutti di proprietà della società immobiliare, oggi eseguita.

L'edificio condominiale, infatti, ha una genesi, e quindi una situazione di titolarità giuridica, particolare. Esso, nella sua attuale unitaria entità condominiale, sorge parzialmente su terreni di proprietà del soggetto eseguita, parzialmente su terreni di proprietà di un altro soggetto e, in minima parte su terreni acquisiti dal soggetto eseguita e dall'altro soggetto in quota millesimale con convenzione di precostituzione di condominio (limitatamente alla sola porzione di fabbricato da realizzare su questi ultimi terreni). A costruzione ultimata, le unità immobiliari del fabbricato sono risultate di proprietà dei singoli soggetti, per accessione, ad eccezione della porzione realizzata congiuntamente dove esse sono risultate in proprietà esclusiva (superficiaria) sulla base del titolo di precostituzione di condominio.

Ecco che, per avere l'esatta corrispondenza fra i diritti delle unità immobiliari oggetto della presente ed i titoli di provenienza, serve avere cognizione della collocazione di tali unità rispetto agli originari mappali sui quali sorge l'edificio. Nell'elaborato grafico a ciò predisposto, risulterà tutto più chiaro.

Per quanto detto, si evidenzia che la tabella millesimale fornita dall'amministratore di condominio, se pur necessaria per le attività di amministrazione dello stabile, non può essere considerata come tabella di "proprietà generale". Essa, infatti, è stata elaborata considerando il fabbricato come unica entità giuridica, mentre così non è.



DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili di cui alla presente sono tutti oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà. Non si pone in nessun caso la questione della divisibilità.

Quanto alla possibilità di procedere con la formazione di lotti, va detto che il pignoramento ha ad oggetto una serie di singoli immobili indipendenti, convenientemente vendibili separatamente.

L'appartamento di cui al lotto 9, allo stato attuale non risulta vendibile in quanto carente di legittimazione edilizio-urbanistica. Come verrà meglio precisato nella relativa sezione della presente, non si esclude che detto immobile possa essere legittimo, tuttavia, negli archivi del Comune non è stato reperito alcunché.

Per tale lotto sono state espletate tutte le attività peritali, ad esclusione della stima, ed è stata completata la presente relazione, tuttavia, esso viene contrassegnato come **“INVENDIBILE”**.

In sintesi vengono formati i seguenti lotti:

Tutti nel comune di Casier

Lotto 1 – fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage e scoperto pertinenziale in via Maser n° 15 - mappale 134 del foglio 1;

Lotto 2 – fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage e scoperto pertinenziale in via Maser n° 13 - mappale 179 del foglio 1;

Lotto 3 – fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage e scoperto pertinenziale in via G. Pascoli n° 11, mappale 1127 del foglio 1;

Lotto 4 – ufficio in piazza Leonardo da Vinci n° 13, mappale 1067 sub. 63 del foglio 2;

Lotto 5 – ufficio in piazza Leonardo da Vinci n° 12, mappale 1067 sub. 28 del foglio 2;

Lotto 6 – appartamento con magazzino e posto auto in piazza Leonardo da Vinci n° 12 – mappale 1067 sub. 31 e 37 e mappale 709 sub. 6 del foglio 2;

Riguardo a questo lotto va detto che il magazzino al piano interrato è di modeste dimensioni, non convenientemente alienabile separatamente dall'appartamento, mentre il posto auto scoperto nell'adiacente mappale 709, al subalterno 6, è legato all'appartamento da vincolo di pertinenzialità derivante dalla Concessione Edilizia relativa alla costruzione del fabbricato.

Lotto 7 – ufficio in piazza Guglielmo Marconi n° 10, mappale 709 sub. 8 e 9 del foglio 2;

Lotto 8 – ufficio in Piazza Guglielmo Marconi n° 8, mappale 709 sub. 12 del foglio 2;



Lotto 9 – INVENDIBILE – appartamento in Piazza Guglielmo Marconi n° 8, mappale 709 sub. 13 del foglio 2;

Lotto 10 – unità direzionale con scoperto pertinenziale in piazza Guglielmo Marconi, mappale 62 sub. 28 e mappale 716 sub. 6 del foglio 2;

Si tratta di due originarie unità immobiliari indipendenti, facenti parte di due distinti fabbricati adiacenti intestati a differenti soggetti fra quelli eseguiti, che nel 2001 sono state ristrutturate ed accorpate, per essere destinate ad un'unica unità commerciale da adibire a filiale di banca.

Detta nuova unità derivata dalla ristrutturazione, è stata censita separatamente nelle due porzioni a diversa ditta, solo per questioni inventariali/catastali connesse alle necessità dei nuovi sistemi informatici. Essa, tuttavia, è un'unica unità immobiliare sotto tutti i profili (urbanistici, impiantistici, sanitari ecc..) e non può essere venduta separatamente nelle due porzioni catastali, pena una consistente perdita di valore.

Lotto 11 – appartamento con scoperto pertinenziale esclusivo, in piazza Guglielmo Marconi, mappale 62 sub. 29 del foglio 2;

Lotto 12 - appartamento in Piazza Guglielmo Marconi, mappale 716 sub. 3 del foglio 2;

Lotto 13 - Terreno destinato a servizi in via Ernest M. Hemingway, mappali 1554, 1557, 1560 e 1648 del foglio 9;

Lotto 14 - fabbricato diruto già ad uso abitativo, commerciale ed artigianale con scoperto pertinenziale, in via Corte D'Assise n° 1, 13 e 15, mappale 76 sub. 3 e 4 e mappale 204 sub. 4, 5, 6 e 7 del foglio 9.

Le unità immobiliari di questo lotto, sono parte di un fabbricato diruto già suddiviso nelle stesse, ossia suddiviso in piccole unità abitative, in minuscoli negozi e minuscoli laboratori artigianali, fra loro interconnessi e comunicanti. Il singolo recupero di tali unità sarebbe impraticabile, sia per il taglio e le dimensioni delle stesse, oggi improponibili, sia per questioni strutturali. Meglio che a una razionale ristrutturazione vi provveda un unico soggetto.

Si propone la vendita in unico lotto di tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, quale unica possibilità di collocazione di tali immobili nel mercato.

Lotto 15 - Fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage, magazzino agricolo e scoperto in via Zermanese Superiore al civico n° 4, mappale 1146 del foglio 2;

Questo lotto ha ad oggetto immobili di consistenza particolarmente importante. Si tratta di un fabbricato formato da due distinti corpi di fabbrica, dei quali uno



costituente un'unità immobiliare ad uso abitativo ed uno costituente un'unità immobiliare ad uso annesso rustico con un'unità ad uso garage. Le unità sono comunicanti e condividono uno scoperto pertinenziale, anch'esso di dimensioni importanti (13.310 mq.).

La vendita frazionata dei due corpi di fabbrica sarebbe possibile con minimi interventi volti ad eliminare le interconnessioni fra gli stessi e previa ridefinizione delle unità catastali e frazionamento dell'area, tuttavia, si evidenzia che siamo in presenza di una villa con parco di particolare pregio, dove le unità ad uso annesso rustico sono di fatto utilizzate quali pertinenze.

Una vendita separata snaturerebbe gli immobili e ne farebbe perdere quella caratteristica di pregio ed esclusività che ora li caratterizza.

Va detto anche, che gli immobili ricadono in zona agricola per cui sarebbe difficile ottenere mutamenti di destinazione d'uso della porzione adibita ad annesso rustico.

Si ritiene opportuno alienare gli immobili unitariamente.

Lotto 16 - Terreno agricolo in via Zermanese Superiore, mappale 6 del foglio 2.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1:

Fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage e scoperto pertinenziale, nel comune di Casier, via Maser, 15, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate - servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **A** - Foglio **1**

Mapp.	134	Sub.	2	Via Maser, 21*	p.	T-1	Cat.	A/3	cl.	2	vani	10	R.C.€	697,22
Mapp.	134	Sub.	3	Via Maser, 21*	p.	T	Cat.	C/6	cl.	5	mq.	21	R.C.€	57,48

* ora via Maser n° 15

Le unità immobiliari ai sub. 2 e 3 hanno diritto allo scoperto mappale 134 sub. 4 - B.C.N.C. – area scoperta di mq. 339.

Il tutto corrispondente all'intera consistenza del mappale 134 del catasto terreni al foglio 1: Ente Urbano di mq. 463.

Le planimetrie catastali delle suddette unità immobiliari sono allegate alla denuncia di variazione depositata in data 30/12/1992 al prot. 10695 e sono conformi allo stato di fatto.

Si segnala che nella mappa catastale il sedime del fabbricato non è corretto a causa della mancata evasione da parte del catasto della denuncia Tipo Mappale n. 187116 del 18/07/2006. Per di più la sagoma del mappale non risulta corretta a causa di un errore



commesso in fase di digitalizzazione della stessa dall'originario copione cartaceo. Ciò dipende, quasi certamente, dal fatto che nel copione cartaceo tale porzione di mappa risulta strappata e l'operatore in fase di digitalizzazione non ha effettuato tutti gli accertamenti del caso.

Va detto che tali difformità di mappa sono irrilevanti ai fini dell'emissione di un decreto di trasferimento; l'aggiornamento, infatti, potrà essere effettuato in qualsiasi momento da parte degli uffici catastali, eventualmente su segnalazione o su istanza di parte, anche in seguito ad un titolo di trasferimento.

Nella parte Sud dello scoperto pertinenziale, a ridosso della strada comunale, la situazione di possesso non coincide esattamente con quella di diritto. Le tre proprietà confinanti, mappale 134 in argomento, mappale 179 di cui al successivo lotto 2 e mappale 312 ad altra ditta, infatti, si sono realizzate recinzioni leggermente difformi dai confini di proprietà al fine di garantirsi reciprocamente dei comodi accessi e al fine di ricavare uno spazio di manovra comune, fra gli accessi carrai e la strada comunale. Si tratta di una situazione di possesso palesemente consolidata che non costituisce alcuna menomazione del diritto ed alcun ostacolo alle operazioni di vendita.

Nell'elaborato grafico allegato, vengono evidenziate tutte le particolarità appena descritte. Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

Il mappale 134 confina da Nord in senso orario, con strada via Archimede - mappale 1075 del foglio 2 e con mappali 3208 e 179 del foglio 1.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale Via Maser con la quale confinano.

LOTTO 2:

Fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage e scoperto pertinenziale, nel comune di Casier, via Maser, 13, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **A** - Foglio **1**

Mapp.	179	Sub.	1	Via Maser, 19 *	p.	T	Cat.	F/1		Area urbana di 191 mq.				
Mapp.	179	Sub.	2	Via Maser, 19 *	p.	T-1	Cat.	A/4	cl.	3	vani	6,5	R.C.€	335,70
Mapp.	179	Sub.	3	Via Maser, 19 *	p.	T	Cat.	C/6	cl.	5	mq.	12	R.C.€	32,85

* ora via Maser n° 13

Il tutto corrispondente all'intera consistenza del mappale 179 del catasto terreni al



foglio 1: Ente Urbano di mq. 282.

Le planimetrie catastali delle unità ai subalterni 1 e 3 sono rispettivamente quelle depositate in catasto in data 09/07/1986 ai protocolli 21815 e 21817 e sono conformi allo stato di fatto. La planimetria catastale dell'unità al subalterno 2 è quella depositata in catasto in data 09/07/1986 al protocollo 21816, e non è conforme allo stato di fatto in quanto risultano realizzate alcune lievi modifiche distributive interne. Si precisa, tuttavia, che non è necessario procedere con l'aggiornamento catastale in quanto dette minime modifiche distributive non comportano variazione della consistenza catastale (Circolari Agenzia del Territorio n° 2 e 3 del 2010).

Si segnala che nella mappa catastale il sedime del fabbricato non è corretto a causa della mancata evasione da parte del catasto della denuncia Tipo Mappale n. 63795 del 25/10/1985. Per di più la sagoma del mappale non risulta corretta a causa di un errore commesso in fase di digitalizzazione della stessa dall'originario copione cartaceo. Ciò dipende, quasi certamente, dal fatto che nel copione cartaceo tale porzione di mappa risulta strappata e l'operatore in fase di digitalizzazione non ha effettuato tutti gli accertamenti del caso.

Va detto che tali difformità di mappa sono irrilevanti ai fini dell'emissione di un decreto di trasferimento; l'aggiornamento, infatti, potrà essere effettuato in qualsiasi momento da parte degli uffici catastali, eventualmente su segnalazione o su istanza di parte, anche in seguito ad un titolo di trasferimento.

Nella parte Sud dello scoperto pertinenziale, a ridosso della strada comunale, la situazione di possesso non coincide esattamente con quella di diritto. Le tre proprietà confinanti, mappale 179 in argomento, mappale 134 di cui al precedente lotto 1 e mappale 312 ad altra ditta, infatti, si sono realizzate recinzioni leggermente difformi dai confini di proprietà al fine di garantirsi reciprocamente dei comodi accessi e al fine di ricavare uno spazio di manovra comune, fra gli accessi carrai e la strada comunale. Si tratta di una situazione di possesso palesemente consolidata che non costituisce alcuna menomazione del diritto ed alcun ostacolo alle operazioni di vendita.

Nell'elaborato grafico allegato, vengono evidenziate tutte le particolarità appena descritte. Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

Il mappale 179 confina da Nord in senso orario, con strada Via Archimede, con mappale 1075 del foglio 2 e con mappali 134, 3208, 2183 e 133.

accesso:



L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale Via Maser con la quale confinano.

LOTTO 3:

Fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage e scoperto pertinenziale, nel comune di Casier, via G. Pascoli, 11, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

A) Comune di CASIER Catasto Fabbricati - Sezione A - Foglio 1

Mapp.	1127	Sub.	1	via G. Pascoli	p.	T-1	Cat.	A/2	cl.	3	vani	13,5	R.C.€	1708,18
Mapp.	1127	Sub.	2	via G. Pascoli	p.	T	Cat.	C/6	cl.	3	mq.	42	R.C.€	82,43
Mapp.	1127	Sub.	3	via G. Pascoli	p.	T	Cat.	F/1			Area urbana di 886 mq.			

Il tutto corrispondente all'intera consistenza del mappale 1127 del catasto terreni al foglio 1: Ente Urbano di mq. 883.

B) Comune di CASIER Catasto Terreni - Foglio 1

Mapp.	1378	Seminativo			cl.	3	Ha.	00.02.30	R.D.	1,60 €	R.A.	0,83 €
-------	-------------	------------	--	--	-----	----------	-----	-----------------	------	---------------	------	---------------

Trattasi di porzione della sede stradale di via Giovanni Pascoli e via Giovanni XXIII.

Le planimetrie catastali delle suddette unità ai subalterni 1, 2 e 3 del mappale 1127 sono rispettivamente quelle depositate in catasto in data 03/10/1977 ai protocolli 3955, 3956 e 3957, e sono conformi allo stato di fatto. Si rileva che nella planimetria dello scoperto pertinenziale, e conseguentemente nella banca dati censuaria, la superficie viene erroneamente indicata pari a mq. 886 mentre di fatto essa risulta pari a circa mq. 669.

Si tratta di errore non grave ai fini del decreto di trasferimento; esso può essere eliminato alla prima occasione in cui i beni necessitano di una variazione catastale. La grafica è corretta così come è corretta la consistenza totale dell'originario mappale 1127; l'errore sta, sia nella determinazione della superficie adibita a strada, sia, concettualmente, nel fatto che nella determinazione della superficie scoperta va detratta la superficie coperta.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

I mappali 1127 e 1378 formano corpo unico confinante, da Nord in senso orario, con mappali 1427, 1379, 1394, 1377, 1026, 1025, 1128, 1008 e 1419.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene da strada di lottizzazione realizzata a cavaliere degli originari lotti, soggetta a reciproche servitù fra gli stessi; si tratta della strada, di fatto ora di uso pubblico, denominata via Giovanni Pascoli.



LOTTO 4:

Ufficio al pianterreno nel comune di Casier, Piazza Leonardo da Vinci n° 13, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	1067	Sub.	63	p.za L. da Vinci	p.	S1-T	Cat.	A/10	cl.	2	vani	5,5	R.C.€	1647,50
-------	-------------	------	-----------	------------------	----	------	------	-------------	-----	----------	------	------------	-------	----------------

L'immobile fa parte dell'edificio condominiale edificato sul mappale 1067 del catasto terreni al foglio 2: Ente Urbano di mq. 1246.

Con la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sul portico di uso pubblico mappale 1067 sub. 14, sull'area scoperta di uso pubblico mappale 1067 sub. 39, nonché sul seguente posto auto, Bene Comune Censibile:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	1067	Sub.	42	p.za L. da Vinci	p.	T	Cat.	C/6	cl.	1	mq.	17	R.C.€	23,71
-------	-------------	------	-----------	------------------	----	---	------	------------	-----	----------	-----	-----------	-------	--------------

con l'avvertenza che detto posto auto, ancorché di proprietà comune dell'edificio condominiale, risulta gravato da servitù di parcheggio a favore di altra ditta come da scrittura privata autenticata in data 06.02.1995, rep. 133.649 dott. Curione Domenico, Notaio in Treviso e con l'avvertenza, altresì, che l'area scoperta mappale 1067 sub. 39 è gravata da servitù di uso pubblico con divieto assoluto di sosta, parcheggio e transito veicoli, e soggetta alle servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti, come risultante dai rogiti rep. 124.038 del 05.11.1992 e rep. 133.649 del 06.02.1995 del Notaio Domenico Curione in Treviso.

La planimetria catastale della suddetta unità al subalterno 63 è allegata alla denuncia di variazione depositata al catasto in data 09/03/2019 al prot. TV0032697, ed è conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi. Essi non corrispondono ai dati identificativi attuali, in quanto nel pignoramento detto immobile è stato identificato con il subalterno 27 relativo ad uno stadio precedente, soppresso e sostituito dal sub. 63 a seguito di variazione in data 09/03/2019 al prot. TV0032697 avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso e modifiche distributive interne.

Si precisa che gli identificativi citati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato esattamente il medesimo immobile nella medesima consistenza.

confini:



l'unità mappale 1067 sub. 63 confina, da Nord in senso orario:

al piano terra con subalterni 39, 14, 24 e 25; al piano interrato con muri perimetrali e con subalterni 38, 37, 36, 35, 34.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla piazza comunale Leonardo da Vinci, attraverso scoperto e portico comuni dell'edificio.

LOTTO 5:

Ufficio al piano primo nel comune di Casier, Piazza Leonardo da Vinci n° 12, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	1067	Sub.	28	p.za L. da Vinci	p.	1	Cat.	A/10	cl.	1	vani	4,0	R.C.€	1022,58
-------	-------------	------	-----------	------------------	----	---	------	-------------	-----	----------	------	------------	-------	----------------

L'immobile fa parte dell'edificio condominiale edificato sul mappale 1067 del catasto terreni al foglio 2: Ente Urbano di mq. 1246.

Con la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sul portico di uso pubblico mappale 1067 sub. 14, sul vano scale mappale 1067 sub. 24, sull'area scoperta di uso pubblico mappale 1067 sub. 39, nonché sul seguente posto auto, Bene Comune Censibile:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	1067	Sub.	42	p.za L. da Vinci	p.	T	Cat.	C/6	cl.	1	mq.	17	R.C.€	23,71
-------	-------------	------	-----------	------------------	----	---	------	------------	-----	----------	-----	-----------	-------	--------------

con l'avvertenza che detto posto auto, ancorché di proprietà comune dell'edificio condominiale, risulta gravato da servitù di parcheggio a favore di altra ditta come da scrittura privata autenticata in data 06.02.1995, rep. 133.649 dott. Curione Domenico, Notaio in Treviso e con l'avvertenza, altresì, che l'area scoperta mappale 1067 sub. 39 è gravata da servitù di uso pubblico con divieto assoluto di sosta, parcheggio e transito veicoli, e soggetta alle servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti, come risultante dai rogiti rep. 124.038 del 05.11.1992 e rep. 133.649 del 06.02.1995 del Notaio Domenico Curione in Treviso.

La planimetria catastale della suddetta unità al subalterno 28 è allegata alla denuncia di variazione depositata al catasto in data 07/11/1994 al prot. 9632 ed è conforme allo stato di fatto. Si tratta di un ufficio open-space dove sono presenti alcune suddivisioni degli spazi interni ricavate con pannellature e mobili bifacciali. Trattandosi di elementi rimovibili non si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.



confini:

L'unità mappale 1067 sub. 28 confina, con muri perimetrali e con unità subalterni 24, 29 e 51.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla piazza comunale Leonardo da Vinci, attraverso scoperto, portico e vano scale comuni dell'edificio.

LOTTO 6:

A) appartamento al secondo piano con magazzino pertinenziale al piano interrato nel comune di Casier, Piazza Leonardo da Vinci n° 12, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto **Fabbricati** - Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	1067	Sub.	31	p.za L. da Vinci	p.	2	Cat.	A/2	cl.	2	vani	4,5	R.C.€	488,05
Mapp.	1067	Sub.	37	p.za L. da Vinci	p.	S1	Cat.	C/2	cl.	3	mq.	5	R.C.€	9,30

L'immobile fa parte dell'edificio condominiale edificato sul mappale 1067 del catasto terreni al foglio 2: Ente Urbano di mq. 1246.

Con la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sul portico di uso pubblico mappale 1067 sub. 14, sui vani scale mappale 1067 sub. 24 e 25, sull'area scoperta di uso pubblico mappale 1067 sub. 39, nonché sul seguente posto auto, Bene Comune Censibile:

Comune di **CASIER** Catasto **Fabbricati** - Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	1067	Sub.	42	p.za L. da Vinci	p.	T	Cat.	C/6	cl.	1	mq.	17	R.C.€	23,71
-------	-------------	------	-----------	------------------	----	---	------	------------	-----	----------	-----	-----------	-------	--------------

con l'avvertenza che detto posto auto, ancorché di proprietà comune dell'edificio condominiale, risulta gravato da servitù di parcheggio a favore di altra ditta come da scrittura privata autenticata in data 06.02.1995, rep. 133.649 dott. Curione Domenico, Notaio in Treviso, e con l'avvertenza, altresì, che l'area scoperta mappale 1067 sub. 39 è gravata da servitù di uso pubblico con divieto assoluto di sosta, parcheggio e transito veicoli, e soggetta alle servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti, come risultante dai rogiti rep. 124.038 del 05.11.1992 e rep. 133.649 del 06.02.1995 del Notaio Domenico Curione in Treviso.

Le planimetrie catastali delle suddette unità ai subalterni 31 e 37 sono allegate alla denuncia di variazione depositata al catasto in data 07/11/1994 al prot. 9632 e sono conformi allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.



confini:

L'unità mappale 1067 sub. 31 confina con muri perimetrali e con unità subalterni 24, 32 e 59.

L'unità mappale 1067 sub. 37 confina con unità subalterni 36, 63, 38 e 25.

accesso:

L'accesso alle unità avviene dalla piazza comunale Leonardo da Vinci, attraverso scoperto, portico e vano scale comuni dell'edificio.

B) posto auto scoperto nel comune di Casier, via Enrico Fermi, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati – Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	709	Sub.	6	p.za G. Marconi *	p.	T	Cat.	C/6	cl.	1	mq.	11	R.C.€	15,34
-------	------------	------	----------	-------------------	----	---	------	------------	-----	----------	-----	-----------	-------	--------------

** l'unità fa parte di immobili di piazza Marconi anche se l'accesso avviene dalla laterale via Enrico Fermi.*

L'unità insiste sul mappale 709 del catasto terreni al foglio 2: Ente Urbano di mq. 142.

La planimetria catastale della suddetta unità, al subalterno 6 è allegata alla denuncia di variazione depositata al catasto in data 02/01/1995, ed è conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

L'unità mappale 709 sub. 6 confina con unità subalterno 7, mappale 130, unità subalterno 5 e mappale 1067.

accesso:

L'accesso al posto auto avviene da via Enrico Fermi attraverso gli scoperti dei fabbricati mappali 130 e 1067, gravati da servitù.

LOTTO 7:

Ufficio al piano terra nel comune di Casier, Piazza Guglielmo Marconi n° 10, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	709	Sub.	8 9 }	p.za G. Marconi	p.	T	Cat.	A/10	cl.	2	vani	3,5	R.C.€	1048,41
-------	------------	------	------------------	-----------------	----	---	------	-------------	-----	----------	------	------------	-------	----------------

L'unità fa parte dell'edificio condominiale edificato sul mappale 709 del catasto terreni al foglio 2: Ente Urbano di mq. 142.

Il tutto con la proprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del



Codice Civile.

Si riscontra che nella mappa catastale manca la rappresentazione dell'ampliamento realizzato sul retro, verso Sud. Non è dato sapere se all'epoca dell'ampliamento sia stato presentato il Tipo Mappale in quanto non è stato trovato alcun riferimento, per cui risulta verosimile che in occasione di una variazione catastale il catasto richieda la produzione di tale elaborato di aggiornamento. Va detto, comunque, che si tratta di fattispecie irrilevante per il decreto di trasferimento e che tale elaborato potrà essere effettuato anche in seguito.

La planimetria catastale della suddetta unità ai subalterni 8 e 9 graffati, è allegata alla denuncia di variazione depositata al catasto in data 02/01/1995, e NON è conforme allo stato di fatto. Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria, infatti, sono presenti alcune modifiche distributive interne che necessitano di denuncia in quanto influenti sulla consistenza catastale. Non si ritiene di procedere con l'aggiornamento in quanto, come verrà evidenziato nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica, l'immobile necessita di una richiesta di sanatoria. Si ritiene opportuno che la variazione catastale sia redatta all'esito di tale sanatoria.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

L'unità confina, da Nord in senso orario, con mappali 706 e 130, con subalterno 7 del medesimo mappale 709 e con mappali 1067 e 214.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla piazza comunale Guglielmo Marconi.

LOTTO 8:

Ufficio al piano primo nel comune di Casier, Piazza Guglielmo Marconi n° 8, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati – Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	709	Sub.	12	p.za G. Marconi	p.	1-2	Cat.	A/10	cl.	2	vani	2,0	R.C.€	599,09
-------	------------	------	-----------	-----------------	----	-----	------	-------------	-----	----------	------	------------	-------	---------------

Con la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sul subalterno 11 - B.C.N.C. vano scala, comune ai sub. 12 e 13.

L'unità fa parte dell'edificio condominiale edificato sul mappale 709 del catasto terreni al foglio 2: Ente Urbano di mq. 142.

Si riscontra che nella mappa catastale manca la rappresentazione dell'ampliamento realizzato sul retro, verso Sud. Non è dato sapere se all'epoca dell'ampliamento sia stato



presentato il Tipo Mappale in quanto non è stato trovato alcun riferimento, per cui risulta verosimile che in occasione di una variazione catastale il catasto richieda la produzione di tale elaborato di aggiornamento. Va detto, comunque, che si tratta di fattispecie irrilevante per il decreto di trasferimento e che tale elaborato potrà essere effettuato anche in seguito.

La planimetria catastale della suddetta unità al subalterno 12, è allegata alla denuncia di variazione depositata al catasto in data 02/09/1996, ed è conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

L'unità mappale 709 sub. 12 confina con muri perimetrali e con unità subalterni 11 e 13.

accesso:

L'accesso all'immobile avviene dal vano scale comune, quest'ultimo con accesso dalla piazza comunale Guglielmo Marconi.

LOTTO 9 - INVENDIBILE:

Appartamento al piano primo e secondo nel comune di Casier, Piazza Guglielmo Marconi n° 8, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	709	Sub.	13	p.za G. Marconi	p.	1-2	Cat.	A/2	cl.	2	vani	3,0	R.C.€	325,37
-------	------------	------	-----------	-----------------	----	-----	------	------------	-----	----------	------	------------	-------	---------------

Con la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sul subalterno 11 - B.C.N.C. vano scala, comune ai sub. 12 e 13.

L'unità fa parte dell'edificio condominiale edificato sul mappale 709 del catasto terreni al foglio 2: Ente Urbano di mq. 142.

Si riscontra che nella mappa catastale manca la rappresentazione dell'ampliamento realizzato sul retro, verso Sud. Non è dato sapere se all'epoca dell'ampliamento sia stato presentato il Tipo Mappale in quanto non è stato trovato alcun riferimento, per cui risulta verosimile che in occasione di una variazione catastale il catasto richieda la produzione di tale elaborato di aggiornamento. Va detto, comunque, che si tratta di fattispecie irrilevante per il decreto di trasferimento e che tale elaborato potrà essere effettuato anche in seguito.

La planimetria catastale della suddetta unità, al subalterno 13 è allegata alla denuncia di variazione depositata al catasto in data 02/09/1996, ed è conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.



confini:

L'unità mappale 709 sub. 13 confina con muri perimetrali e con unità subalterni 11 e 12.

accesso:

L'accesso all'immobile avviene dal vano scale comune, quest'ultimo con accesso dalla piazza comunale Guglielmo Marconi.

LOTTO 10:

Negoziato al piano terra con scoperto pertinenziale nel comune di Casier Piazza Guglielmo Marconi, formato da due porzioni di unità insistenti su differenti mappali ed a diversa ditta, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

A) Comune di CASIER Catasto Fabbricati - Sezione A - Foglio 2

Mapp.	62	Sub.	28	p.za G. Marconi	p.	T	Cat.	C/1	cl.	3	Mq.	70	R.C.€	1493,08
-------	-----------	------	-----------	-----------------	----	---	------	------------	-----	----------	-----	-----------	-------	----------------

Trattasi di negozio con corte esclusiva di mq. 20.

L'unità fa parte del fabbricato edificato sul mappale 62 del catasto terreni al foglio 2 - Ente Urbano di mq. 166 e ad essa spetta la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile.

La planimetria della suddetta unità subalterno 28 è allegata alla denuncia di variazione depositata al catasto prot. TV0109720 del 27/05/2013, ed è conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

L'unità confina da Nord in senso orario, con i mappali 454 e 716, con il subalterno 29 del medesimo mappale 62 e con il mappale 672.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla piazza comunale Guglielmo Marconi.

B) Comune di CASIER Catasto Fabbricati - Sezione A - Foglio 2

Mapp.	716	Sub.	6	Via Roma *	p.	T	Cat.	C/1	cl.	4	mq.	64	R.C.€	1589,86
-------	------------	------	----------	------------	----	---	------	------------	-----	----------	-----	-----------	-------	----------------

** ora piazza Guglielmo Marconi*

L'unità fa parte dell'edificio condominiale edificato sul mappale 716 del catasto terreni al foglio 2: Ente Urbano di mq. 224 e le spetta la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sul subalterno 5 - B.C.N.C. – area scoperta, comune ai sub. 2, 3 e 6.

Si evidenzia che la mappa catastale riporta erroneamente il numero mappale precedente 554, ora soppresso e sostituito dal numero 716, ed inoltre è ancora presente un manufatto



pertinenziale, ad oggi inesistente in quanto demolito.

Non è dato sapere se per la demolizione di tale manufatto sia stato presentato il Tipo Mappale in quanto negli archivi catastali non è stato trovato alcun riferimento. È verosimile che in occasione di una variazione catastale, il catasto richieda la produzione di tale elaborato di aggiornamento. Va detto, comunque, che si tratta di fattispecie irrilevante per il decreto di trasferimento e che tale elaborato potrà essere effettuato anche in seguito.

L'elaborato planimetrico è errato nella grafica in quanto si estende anche al limitrofo mappale già 717, ora fuso nel 1067, e la superficie dello scoperto pertinenziale comune subalterno 5 è erroneamente quantificata in 435 mq mentre essa misura circa 140 mq.

La planimetria della suddetta unità subalterno 6 è allegata alla denuncia di variazione depositata al catasto al prot. 146226 del 03/03/2003 ed è conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

L'unità confina da Nord in senso orario, con i mappali 555, 214, con subalterni 4 e 5 del medesimo mappale 716 e con mappale 62.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla piazza comunale Guglielmo Marconi.

LOTTO 11:

Appartamento con scoperto pertinenziale esclusivo di mq. 61, nel comune di Casier, Piazza Guglielmo Marconi, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	62	Sub.	29	p.za G. Marconi	p.	T-1-2	Cat.	A/3	cl.	3	vani	8,5	R.C.€	702,38
-------	-----------	------	-----------	-----------------	----	-------	------	------------	-----	----------	------	------------	-------	---------------

L'unità fa parte del fabbricato edificato sul mappale 62 del catasto terreni al foglio 2: Ente Urbano di mq. 166, e ad essa spetta la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile.

La planimetria catastale della suddetta unità al subalterno 29 è allegata alla denuncia di variazione depositata al catasto prot. TV0109720 del 27/05/2013 ed è conforme allo stato di fatto,

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

L'unità, al piano terra confina con subalterno 28, stesso mappale e con mappali 716, 1067



e 672; al piano primo e secondo confina con muri perimetrali e con mappale 716.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla piazza comunale Guglielmo Marconi.

LOTTO 12:

Appartamento con scoperto pertinenziale comune, nel comune di Casier, Piazza Guglielmo Marconi, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate - servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	716	Sub.	3	p. G. Marconi	p.	2	Cat.	A/2	cl.	2	vani	4,0	R.C.€	433,82
-------	------------	------	----------	---------------	----	----------	------	------------	-----	----------	------	------------	-------	---------------

L'unità fa parte dell'edificio condominiale edificato sul mappale 716 del catasto terreni al foglio 2: Ente Urbano di mq. 224 e le spetta la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare, sul subalterno 4 - B.C.N.C. – ingresso e vano scale comune ai sub. 2 e 3, e sul subalterno 5 - B.C.N.C. – area scoperta comune ai sub. 2, 3 e 6.

Si evidenzia che la mappa catastale riporta erroneamente il numero mappale precedente 554, ora soppresso e sostituito dal numero 716.

L'elaborato planimetrico è errato nella grafica in quanto si estende anche al limitrofo mappale già 717, ora fuso nel 1067, e la superficie dello scoperto pertinenziale comune subalterno 5 è erroneamente quantificata in 435 mq mentre essa misura circa 140 mq.

Nella mappa è ancora presente un manufatto pertinenziale, ad oggi inesistente in quanto demolito. Non è dato sapere se per la demolizione di tale manufatto sia stato presentato il Tipo Mappale in quanto negli archivi catastali non è stato trovato alcun riferimento. È verosimile che in occasione di una variazione catastale, il catasto richieda la produzione di tale elaborato di aggiornamento. Va detto, comunque, che si tratta di fattispecie tutte irrilevanti per il decreto di trasferimento e che la sistemazione di tali anomalie potrà essere effettuata anche in seguito.

La planimetria catastale della suddetta unità al subalterno 3 è allegata alla denuncia di variazione depositata al catasto in data 11/09/1997 al prot. D01158, ed è conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

L'unità confina con muri perimetrali, con subalterno 4 e con mappali 62 e 214.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla piazza comunale Guglielmo Marconi, attraverso lo



scoperto pertinenziale del confinante mappale 1067, già a ditta del medesimo soggetto esecutato.

LOTTO 13:

Terreno agricolo nel comune di Casier, così identificato e censito c/o l’Agenzia delle Entrate - servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CASIER** Catasto Terreni - Foglio **9**

Mapp.	1554	Seminativo arborato	cl.	2	Ha.	00.20	R.D.	0,19 €	R.A.	0,10 €
Mapp.	1557	Seminativo arborato	cl.	3	Ha.	00.01.21	R.D.	0,84 €	R.A.	0,44 €
Mapp.	1560	Seminativo arborato	cl.	3	Ha.	00.44	R.D.	0,31 €	R.A.	0,16 €
Mapp.	1648	Seminativo arborato	cl.	3	Ha.	00.66.75	R.D.	46,54 €	R.A.	24,13 €
Totale					Ha.	00.68.60				

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

accesso:

L’accesso al fondo agricolo avviene attraverso la strada comunale Via Ernest M. Hemingway.

confini:

Il fondo agricolo confina da Nord in senso orario con i mappali 800, 161, 1553, 1558, 1584, 1555, 1561, 1563, 1649 e 1611.

LOTTO 14:

Fabbricato diruto già ad uso abitativo, commerciale ed artigianale con scoperto pertinenziale, nel comune di Casier, Via Corte D'Assise n° 1, 13 e 15, così identificato e censito c/o l’Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

1) Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **B** - Foglio **1**

Mapp.	76	Sub.	3	Via Principale *	p.	T-1	Cat.	C/1	cl.	3	mq.	24	R.C.€	511,91
Mapp.	76	Sub.	4	Via Principale *	p.	T-1	Cat.	A/4	cl.	3	vani	4,5	R.C.€	232,41
Mapp.	204	Sub.	4	Via Principale *	p.	T-1	Cat.	A/4	cl.	3	vani	4,0	R.C.€	206,58
Mapp.	204	Sub.	5	Via Principale *	p.	T	Cat.	C/3	cl.	2	mq.	24	R.C.€	50,82
Mapp.	204	Sub.	6	Via Principale *	p.	T	Cat.	C/6	cl.	5	mq.	20	R.C.€	54,74
Mapp.	204	Sub.	7	Via Principale *	p.	1	Cat.	A/4	cl.	3	vani	2,5	R.C.€	129,11

* ora via Corte d'Assise

Il tutto corrispondente all’intera consistenza dei mappali 76 e 204 del catasto terreni al foglio 9: Enti Urbani rispettivamente di mq. 61 e mq. 320.



Le planimetrie catastali delle suddette unità ai subalterni 3 e 4 del mappale 76, e ai subalterni 4 - 5 - 6 - 7 del mappale 204, sono rispettivamente quelle ai protocolli 1316, 1317, 1318, 1319, 1320 e 1321 del 20/01/1989 e sono conformi allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

I mappali 76 e 204 formano corpo unico confinante da Nord in senso orario, con i mappali 414, 75, 283, con strada comunale Via Corte d'Assise e con il mappale 719.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale Via Corte d'Assise con la quale confinano.

servitù:

Si evidenzia che la porzione verso strada dello scoperto pertinenziale, è gravata da servitù di fatto a favore delle proprietà confinanti mappali 75 e 283 che su detta porzione di scoperto hanno il loro accesso.

LOTTO 15:

Fabbricato ad uso abitazione, garage e magazzino, con scoperto pertinenziale, nel comune di Casier, Via Zermanese Superiore, 4, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate - servizi catastali della Provincia di Treviso:

A) per l'intera piena proprietà

Comune di **CASIER** Catasto Fabbricati - Sezione **A** - Foglio **2**

Mapp.	1146	Sub.	2	via Zermanese S.	p.	S1-T-1	Cat.	A/7	cl.	2	vani	12,0	R.C.€	1487,40
Mapp.	1146	Sub.	3	via Zermanese S.	p.	T	Cat.	C/6	cl.	1	mq.	45	R.C.€	62,75
Mapp.	1146	Sub.	4	via Zermanese S.	p.	T-1-2	Cat.	D/1					R.C.€	5810,14

Le unità immobiliari ai sub. 2, 3 e 4, hanno diritto allo scoperto mappale 1146 sub. 1 - B.C.N.C. – area scoperta di mq. 13310.

Il tutto corrispondente all'intera consistenza del mappale 1146 del catasto terreni al foglio 2: Ente Urbano di mq. 14217.

Le planimetrie catastali delle suddette unità ai subalterni 2, 3 e 4 sono allegate alla denuncia di nuova costruzione depositata al catasto in data 29.06.1998 al prot. C03284, e sono conformi allo stato di fatto.

confini:

Il mappale 1146 confina da Nord in senso orario, con mappali 1447, 1454, 1455, 6, 416, 415, 113, 733, 732, 622, 579 e 623.



B) per la quota di 1/2 della piena proprietà

Comune di **CASIER** Catasto Terreni - Foglio 2

Mapp.	113	Seminativo arborato	cl.	3	Ha.	00.02.10	R.D.	1,46 €	R.A.	0,76 €
-------	------------	---------------------	-----	----------	-----	-----------------	------	---------------	------	---------------

confini:

Il mappale 113 confina da Nord in senso orario, con i mappali 1146, 419, 9,121, 641 e 608.

C) per la quota di 1/6 della piena proprietà

Comune di **CASIER** Catasto Terreni - Foglio 2

Mapp.	121	Seminativo arborato	cl.	3	Ha.	00.05.10	R.D.	3,56 €	R.A.	1,84 €
Mapp.	296	Seminativo arborato	cl.	2	Ha.	00.05.84	R.D.	5,58 €	R.A.	3,02 €

confini:

I mappali 121 e 296 formano corpo unico confinante, da Nord in senso orario, con i mappali 7, 370, 610, 642, 643, 641, 113, 9, 381, 380 e strada comunale.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

accesso:

i mappali 113, 121 e 296, unitamente ai mappali 415 e 419 di altra ditta, sono sede della strada per l'accesso agli immobili mappale 1146 dalla pubblica via. I primi di proprietà o comproprietà, i secondi soggetti a servitù costituita con l'atto in data 10.08.1977 rep. 31884 Notaio dott. Pietro Maria De Mezzo.

servitù:

I mappali 113, 121 e 296, sono porzione di sede stradale, gravati da servitù di passaggio a favore di altre proprietà limitrofe; il mappale 1146 è gravato da servitù di passaggio a favore del mappale 417 per una larghezza di metri 4 lungo il confine Sud.

Il tutto come risultante dal rogito notarile in data 10.08.1977 rep. 31884 Notaio dott. Pietro Maria De Mezzo.

LOTTO 16:

Terreno agricolo nel comune di Casier, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate - servizi catastali della Provincia di Treviso:

A) per l'intera piena proprietà

Comune di **CASIER** Catasto Terreni - Foglio 2

Mapp.	6	Seminativo arborato	cl.	3	Ha.	00.67.65	R.D.	47,17 €	R.A.	24,46 €
-------	----------	---------------------	-----	----------	-----	-----------------	------	----------------	------	----------------

confini:

Il mappale 6 confina da Nord in senso orario con mappale 966 del foglio 48 del comune



di Treviso, con mappale 90 del foglio 49 del comune di Treviso e con mappali 417, 418, 1146, 1455, 1459 e 1427.

B) per la quota di 1/2 della piena proprietà

Comune di **CASIER** Catasto Terreni - Foglio 2

Mapp.	113	Seminativo arborato	cl.	3	Ha.	00.02.10	R.D.	1,46 €	R.A.	0,76 €
-------	-----	---------------------	-----	---	-----	----------	------	--------	------	--------

confini:

Il mappale 113 confina da Nord in senso orario, con i mappali 1146, 419, 9,121, 641 e 608.

C) per la quota di 1/6 della piena proprietà

Comune di **CASIER** Catasto Terreni - Foglio 2

Mapp.	121	Seminativo arborato	cl.	3	Ha.	00.05.10	R.D.	3,56 €	R.A.	1,84 €
Mapp.	296	Seminativo arborato	cl.	2	Ha.	00.05.84	R.D.	5,58 €	R.A.	3,02 €

confini:

I mappali 121 e 296 formano corpo unico confinante, da Nord in senso orario, con i mappali 7, 370, 610, 642, 643, 641, 113, 9, 381, 380 e strada comunale.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

accesso:

i mappali 113, 121 e 296, unitamente ai mappali 415 e 419 di altra ditta, sono sede della strada per l'accesso agli immobili mappali 6 e 1146 dalla pubblica via. I primi di proprietà o comproprietà, i secondi soggetti a servitù costituita con l'atto in data 10.08.1977 rep. 31884 Notaio dott. Pietro Maria De Mezzo.

Per l'accesso al mappale 6 attraverso il mappale 1146 va detto che esiste una servitù di passaggio della larghezza di 4 metri, lungo il lato sud dei medesimi mappali 6 e 1146, costituita con il rogito in data 10.08.1977 rep. 31884 Notaio dott. Pietro Maria De Mezzo, a favore del mappale 417.

Con la vendita frazionata della proprietà mappali 6 e 1146, tale servitù sarà automaticamente costituita anche a favore del mappale 6 ed a carico del mappale 1146, per "destinazione del padre di famiglia" art. 1062 C.C. (si veda la sentenza della Cassazione Civile – sez. II, n° 14481 del 06.06.2018)

servitù:

I mappali 113, 121 e 296, sono porzione di sede stradale, gravati da servitù di passaggio a favore di altre proprietà limitrofe; il mappale 6 è gravato da servitù di passaggio a favore del mappale 417 per una larghezza di metri 4 lungo il confine Sud.



Il tutto come risultante dal rogito notarile in data 10.08.1977 rep. 31884 Notaio dott. Pietro Maria De Mezzo.

PROPRIETÀ

Le generalità degli *esecutati 1, 2 e 3*, vengono descritte nell'allegato A).

LOTTI 1 e 2:

I beni immobili di cui ai lotti 1 e 2, risultano in piena proprietà per l'intero dell'esecutato n° 3.

LOTTO 3:

I beni immobili di cui al lotto 3 risultano in piena proprietà degli esecutati n° 1 e n° 2 per la quota di 1/2 ciascuno.

LOTTI 4 e 5:

I beni immobili di cui ai lotti 4 e 5 risultano in piena proprietà per l'intero dell'esecutato n° 3.

LOTTO 6:

I beni immobili di cui al lotto 6 risultano in piena proprietà per l'intero dell'esecutato n° 1.

LOTTI 7, 8 e 9:

I beni immobili di cui ai lotti 7, 8 e 9 risultano in piena proprietà per l'intero degli esecutati n° 1 e n° 2 per 1/2 ciascuno in comunione legale.

LOTTO 10:

la porzione di bene immobile di cui alla lettera "A" dell'identificazione catastale (mapp. 62 sub. 28), risulta in piena proprietà degli esecutati n° 1 e n° 2 per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale.

la porzione di bene immobile di cui alla lettera "B" dell'identificazione catastale (mapp. 716 sub. 6), risulta in piena proprietà per l'intero dell'esecutato n° 3.

LOTTO 11:

I beni immobili di cui al lotto 11 risultano in piena proprietà degli esecutati n° 1 e n° 2 per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale.

LOTTO 12:

Il bene immobile di cui al lotto 12, risulta in piena proprietà per l'intero dell'esecutato n° 3.



LOTTO 13:

I beni immobili di cui al lotto 13 risultano in piena proprietà per l'intero degli esecutati n° 1 e n° 2 per 1/2 ciascuno: i mappali 1554, 1557 e 1560 in regime di separazione dei beni; il mappale 1648 in regime di comunione legale.

LOTTO 14:

I beni immobili di cui al lotto 14 risultano in piena proprietà per l'intero dell'esecutato n° 1.

LOTTO 15 e 16:

I beni immobili di cui ai lotti 15 e 16 risultano nella piena proprietà dell'esecutato n° 2 con le quote specificate nella sezione relativa all'identificazione catastale

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alle attuali proprietà in forza dei seguenti titoli:

LOTTO 1:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 12.09.2006 rep. 154459, trascritto a Treviso in data 28.09.2006 ai numeri 48131/27288.

LOTTO 2:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 31.05.2004 rep. 151.145, trascritto a Treviso in data 15.06.2004 ai numeri 24761/15947.

LOTTO 3:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Gianfranco Spinelli di Treviso in data 21.12.1975 rep. 24.568, trascritto a Treviso in data 14.01.1976 ai numeri 994/878.

LOTTO 4 e 5:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 03.11.1992 rep. 124.020, trascritto a Treviso in data 19.11.1992 ai numeri 29569/22268.
- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 05.11.1992 rep. 124.038, trascritto a Treviso in data 23.11.1992 ai numeri 29781/22431.
- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 30.12.1992 rep. 124.940, trascritto a Treviso in data 22.01.1993 ai numeri 1805-



6/1519-20.

LOTTO 6:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 05.05.2008 rep. 156.295, trascritto a Treviso in data 20.05.2008 ai numeri 19366/12295.

LOTTO 7, 8 e 9:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 06.10.1987 rep. 82.648, trascritto a Treviso in data 24.10.1987 ai numeri 25676/19490.

LOTTO 10:

relativamente alla porzione di cui alla lettera "A" della superiore identificazione catastale (mapp. 62 sub. 28)

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 20.11.1985 rep. 61.848, trascritto a Treviso in data 04.12.1985 ai numeri 23575/19089.

relativamente alla porzione di cui alla lettera "B" della superiore identificazione catastale (mapp. 716 sub. 6)

- ◆ Atto di permuta a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 14.06.1996 rep. 138.843, trascritto a Treviso in data 01.07.1996 ai numeri 17432/12687.

LOTTO 11:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 20.11.1985 rep. 61.848, trascritto a Treviso in data 04.12.1985 ai numeri 23575/19089.

LOTTO 12:

- ◆ Atto di permuta a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 14.06.1996 rep. 138.843, trascritto a Treviso in data 01.07.1996 ai numeri 17432/12687.

LOTTO 13:

Mappali 1554, 1557, 1560 al foglio 9 del catasto terreni

- ◆ Atto di Cessione di Quote a rogito Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 05.03.2001 rep. 112.505, trascritto a Treviso in data 27.03.2001 ai numeri 12222/8868.

Mappale 1648 al foglio 9 del catasto terreni



- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Gianfranco Spinelli di Treviso in data 26.04.1980 rep. 27.882, trascritto a Treviso in data 08.05.1980 ai numeri 10762/9020.

LOTTO 14:

relativamente alle sole unità mapp. 76 sub. 3 e 4:

- ◆ Denuncia di successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 04.04.1972; denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Treviso al n° 80 Vol. 457 e trascritta a Treviso in data 13.11.1972 ai numeri 20857/18406.

per tutte le unità:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Luigi di Francia di Conegliano in data 17.06.1972 rep. 41.287, trascritto a Treviso in data 14.07.1972 ai numeri 13392/11797.

LOTTO 15 e 16:

- ◆ Atto di Compravendita a rogito Notaio Domenico Curione di Treviso in data 31.01.1996 rep. 137.258, trascritto a Treviso in data 17.02.1996 ai numeri 4367/3514.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile.

Lo scrivente in data 16/01/2019, ha effettuato una consultazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando che non ci sono variazioni rispetto a quanto risultante dalla suddetta certificazione.

LOTTO 1:

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
19.07.10	26166	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario	CENTROMARCA BANCA-CREDITO COOPERATIVO S.C. c.f. 00176640266 - sede in TV	460.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	5886			230.000,00 €		
11.11.13	32589	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura credito	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPER. c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	1.260.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	4658			630.000,00 €		



LOTTO 2:**Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
19.07.10	26166	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario	CENTROMARCA BANCA-CREDITO COOPERATIVO S.C. c.f. 00176640266 - sede in TV	460.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	5886			230.000,00 €		
11.11.13	32589	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura credito	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPER. c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	1.260.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	4658			630.000,00 €		

LOTTO 3:**Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
01.12.08	46118	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura credito	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	2.000.000,00 €	Piena proprietà	1/1 escluso mapp 1378
	10142			1.000.000,00 €		
28.04.15	11340	IPOTECA LEGALE derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. (ex EQUITALIA NORD S.P.A.) c.f. 13756881002 - sede in ROMA	229.685,90 €	Piena proprietà	1/2 mapp 1127 sub. 1 e 2
	1759			114.842,95 €		

LOTTO 4 e 5:**Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà



Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
19.10.06	51890	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura credito	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	1.500.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	13326			750.000,00 €		

LOTTO 6:**Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
01.12.08	46118	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura credito	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	2.000.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	10142			1.000.000,00 €		
28.04.15	11340	IPOTECA LEGALE derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. (ex EQUITALIA NORD S.P.A.) c.f. 13756881002 - sede in ROMA	229.685,90 €	Piena proprietà	1/1 su mapp. 1067 sub. 31 e 37
	1759			114.842,95 €		

LOTTO 7, 8 e 9:**Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
01.12.08	46118	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura credito	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	2.000.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	10142			1.000.000,00 €		



LOTTO 10:Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
11.11.13	32589	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura credito	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPER. c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	1.260.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	4658			630.000,00 €		

LOTTO 11:Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
11.11.13	32590	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura credito	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPER. c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	800.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	4659			400.000,00 €		

LOTTO 12:Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà

Iscrizioni:

NESSUNA



LOTTO 13:**Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
11.11.13	32590	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura credito	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPER. c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	800.000,00 €	Piena proprietà	1/1 su mapp. 1648, 1554, 1557 NO mapp 1560
	4659			400.000,00 €		

LOTTO 14:**Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
11.11.13	32590	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura credito	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPER. c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	800.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	4659			400.000,00 €		

LOTTE 15 e 16:**Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
29.06.16	21368	14686	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
18.06.15	16663	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	1.500.000,00 €	Piena proprietà
	2778			1.446.553,87 €	
30.06.15	17852	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO c.f. 03588770267 - sede in MONASTIER di TREVISO (TV)	2.100.000,00 €	Piena proprietà
	2998			2.099.290,50 €	



ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Sono diversi i beni immobili dei singoli lotti che insistono su un edificio condominiale. Alcuni di questi edifici sono già configurati come condominio, altri lo diverranno giuridicamente a seguito dell'alienazione separata delle unità immobiliari di cui alla presente procedura, ma quasi tutti consistono in piccole porzioni di un edificio di tipo contiguo e sono privi di regolamento di condominio, di tabelle millesimali e di amministratore.

L'unico immobile in condominio dotato di regolamento, di tabelle millesimali e di amministratore, è quello sito in piazza Leonardo Da Vinci a Dosson, censito al mappale 1067 del foglio 2, ove insistono le unità immobiliari di cui ai lotti 4, 5 e 6.

LOTTE 4, 5 e 6:

Su richiesta dello scrivente, l'Amministratore del condominio ha fornito il regolamento di condominio, la tabella millesimale e la situazione contabile relativa alle unità immobiliari in questione. Relativamente al condominio non ci sono norme o situazioni particolari da segnalare. L'unico rilievo è quello già esposto nella parte finale della sezione dedicata alla completezza della documentazione, ossia che a causa della particolare genesi dell'edificio condominiale, i millesimi indicati nella tabella millesimale non possono essere considerati quali millesimi di proprietà generale.

Quanto alle spese condominiali, l'amministratore riferisce che esse sono state pagate regolarmente fino allo scorso anno e che alla ripresa delle attività relative alla procedura esecutiva ogni pagamento è stato sospeso. Quasi certamente, pertanto, al momento della vendita ci saranno spese insolute delle quali l'acquirente dovrà rispondere in solido (annualità in corso e quella precedente) come previsto dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C.

Nella peggiore delle ipotesi, ossia che la vendita avvenga verso il termine di una gestione annuale, l'acquirente si troverà a dover versare due intere annualità a lui non imputabili ma delle quali debba rispondere in solido.

Con riferimento alla comunicazione PEC dell'amministratore, le somme indicate come "rate 2019 scadute" corrispondono all'ammontare dell'intera annualità (così ha riferito telefonicamente l'amministratore) per cui si stimano quali oneri da portare in detrazione al valore di mercato due annualità, pari al doppio di tali importi leggermente aumentati ed arrotondati. Gli importi che ne derivano sono i seguenti:

lotto 4 (mappale 1067 sub. 63) Euro 1.430,00

lotto 5 (mappale 1067 sub. 28) Euro 400,00



lotto 6 (mappale 1067 sub. 31-37) Euro 370,00

DESTINAZIONE URBANISTICA

Per le operazioni di vendita dei beni relativi ai lotti da 1 a 12 e al lotto 14 non si rende necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Diversamente detta certificazione servirà per la vendita dei beni dei lotti 13 e 16 in quanto costituiti da terreni e per i beni del lotto 15 che, ancorché trattino di terreno pertinenziale ad un edificio censito al catasto fabbricati, esso ha superficie superiore a 5.000 mq. (ultimo periodo del comma 2, art. 30 D.P.R. 380/01).

Relativamente a tutti i lotti si allega, comunque, un estratto degli strumenti di pianificazione urbanistica e delle relative Norme Tecniche e nella presente sezione verrà data una sintetica descrizione della zonizzazione in cui ricadono gli immobili e delle più significative prescrizioni edilizio-urbanistiche.

LOTTO 1:

Gli immobili ricadono in ZTO B/54 “parti di territorio totalmente o parzialmente edificate” caratterizzata da indice di edificabilità fondiaria pari a 2,25 mc/mq. con possibilità di intervento diretto (IED). La zona non è soggetta a vincoli.

Nel caso in argomento il lotto residua di capacità edificatoria e ciò è risultato di fondamentale importanza per le successive valutazioni in merito alla sanabilità di alcuni abusi presenti nel fabbricato.

Sarebbero possibili anche ulteriori ampliamenti, tuttavia, la conformazione del lotto non rende agevole la loro realizzazione.

LOTTO 2:

Gli immobili ricadono in ZTO B/54 “parti di territorio totalmente o parzialmente edificate” caratterizzata da indice di edificabilità fondiaria pari a 2,25 mc/mq. con possibilità di intervento diretto (IED). La zona non è soggetta a vincoli.

Per gli immobili sono possibili tutti gli interventi volti alla manutenzione e ristrutturazione con recupero e ricomposizione di volumi.

Sarebbero possibili anche ulteriori ampliamenti, tuttavia, la conformazione del lotto non rende agevole la loro realizzazione.

LOTTO 3:

Gli immobili ricadono in ZTO B/31 “parti di territorio totalmente o parzialmente edificate” caratterizzata da indice di edificabilità fondiaria pari a 2,25 mc/mq. con possibilità di intervento diretto (IED). La zona non è soggetta a vincoli.



Per gli immobili sono possibili tutti gli interventi volti alla manutenzione e ristrutturazione con recupero e ricomposizione di volumi.

Con l'elevato indice di edificabilità fondiaria, sarebbero possibili anche ampliamenti, tuttavia, la conformazione del lotto e del fabbricato esistente non rende agevole la loro realizzazione.

LOTTE 4 - 5 - 6:

Gli immobili ricadono in zona ZTO B/53 "parti di territorio totalmente o parzialmente edificate" caratterizzata da indice di edificabilità fondiaria pari a 2,25 mc/mq. con possibilità di intervento diretto (IED). La zona non è soggetta a vincoli.

Nel caso in questione tale destinazione urbanistica risulta pressoché ininfluyente ai fini della stima in quanto siamo in presenza di un lotto saturo e di un fabbricato condominiale realizzato in tempi recenti. Sono sempre possibili tutti gli interventi volti alla manutenzione e ristrutturazione dei singoli immobili.

LOTTE 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12:

Gli immobili ricadono in ZTO A/1a "centri storici" con insediamenti di valore storico-ambientale, caratterizzata da indice di edificabilità fondiaria pari all'esistente e con possibilità di intervento attraverso il PUA – Progetto unitario – IED all'interno delle singole "Unità Minima di Intervento". Il fabbricato risulta un edificio di interesse nei centri storici di Dosson e catalogato alla Scheda A – n. 1/A, la quale classifica l'immobile con grado di protezione C. Si tratta del grado di protezione relativo a "*edifici di cui interessa la conservazione di tutti gli elementi di pregio*".

Per gli immobili, in sintesi, sono possibili tutti gli interventi volti alla manutenzione e ristrutturazione, senza demolizione.

LOTTO 13:

Gli immobili ricadono in ZTO Fb/21 - Fb/22 "aree per attrezzature di interesse collettivo" e non sono soggetti a vincoli. L'immobile mappale 1557 ricade nello Zto Fb/22 che comprende una superficie attuata nella sua destinazione di piano; la restante superficie del fondo invece corrisponde allo Zto Fb/21 che prevede una superficie, non ancora attuata, pari a 6.535 mq.

LOTTO 14:

Gli immobili ricadono in ZTO A/4a "centri storici" con insediamenti di valore storico-ambientale, caratterizzata da indice di edificabilità fondiaria pari all'esistente e con obbligo di intervento attraverso il PUA. Il fabbricato risulta un edificio di interesse nei centri storici di Casier e catalogato alla Scheda A – n. 25, la quale classifica l'immobile con il grado di protezione D. Si tratta del grado di protezione meno vincolante, relativo a



“edifici di scarso carattere intrinseco e ambientale” dove è possibile finanche la demolizione con ricostruzione. La zona è soggetta a vincoli e ricade in “aree a rischio idraulico”, ed “aree di notevole interesse pubblico”.

LOTTO 15:

Gli immobili ricadono in zona ZTO E3 “zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario”, regolamentata dalla L.R. 11/2004 s.m.i..

LOTTO 16:

Gli immobili ricadono in zona ZTO E3 “zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario”, regolamentata dalla L.R. 11/2004 s.m.i..

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/01

Relativamente alla documentazione progettuale e tecnico-amministrativa

La documentazione in possesso sulla base della quale lo scrivente effettua le proprie valutazioni è stata reperita presso l’archivio dell’Ufficio Tecnico Comunale.

Si tratta di archivio non molto organizzato che permette di reperire le pratiche edilizie quando si è in possesso dei loro estremi ma che non offre garanzie di risultato allorché non si sia in possesso di alcunché e si debbano compiere ricerche con i soli dati catastali e con i nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo.

Al primo accesso agli atti, infatti, il Comune ha fornito solo parte della documentazione, dall’analisi della quale sembrava che molti immobili fossero affetti da difformità.

Lo scrivente, pertanto, ha effettuato ricerche in proprio, talvolta tramite i tecnici che si sono trovati ad operare con pratiche edilizie o catastali negli immobili, talvolta con ricerche più complesse. Nel caso dell’unità immobiliare relativa al lotto 12, ad esempio, lo scrivente avendo notato che un immobile del medesimo fabbricato era stato oggetto di una recente compravendita, ha effettuato ispezioni ipotecarie e, reperiti gli estremi del titolo, si è recato all’archivio notarile per cercare nel testo di tale titolo gli estremi della pratica edilizia. Reperiti gli estremi delle pratiche edilizie con tali ricerche, il Comune è riuscito a fornire i relativi fascicoli.

Non sempre, però, c’è stata la possibilità di effettuare queste ulteriori ricerche e le analisi dello scrivente si sono dovute basare unicamente su quanto fornito dal Comune, con tutte le criticità del caso.

Ciò, naturalmente, rileva solo laddove vengono rilevate difformità e rileva in misura differente da caso a caso. Nella trattazione dei singoli lotti verranno esposte di volta in volta le eventuali criticità.



Relativamente alle valutazioni di merito

È doveroso precisare che le valutazioni formulate dallo scrivente, soprattutto in merito alla sanabilità delle opere difformi ed ai costi conseguenti, sono valutazioni di massima e di verosimiglianza effettuate per le sole finalità peritali. La variabilità delle interpretazioni in materia urbanistica messe in atto dagli Enti Locali, infatti, fa sì che non risulti possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte anche gli stessi tecnici Comunali formulano pareri di massima, subordinando di esprimersi compiutamente solo all'esito dell'istruttoria di una istanza di sanatoria, completa degli elaborati scritto-grafici di dettaglio.

LOTTO 1:

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione oggetto di manutenzione straordinaria ed ampliamento in forza di Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 11.11.1967 n. 137/67 con abitabilità rilasciata in data 16.11.1968.

Nel 1976 è stata rilasciata Licenza di Costruzione n. 32/76 del 09.03.1976 per ampliamento e ricavo di servizio igienico.

A seguito realizzazione di alcuni manufatti in assenza di titolo abilitativo, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, alla quale ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria prot. 1784 del 18.01.1996, pratica edilizia n° 86/102.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, sono emerse alcune difformità.

Al piano terra, il vano cucina, è stato realizzato con una larghezza maggiore rispetto ai grafici autorizzati, mentre al piano primo, la sopraelevazione per il ricavo della camera a Sud-Est risulta effettuata in totale assenza di un titolo.

Nelle premesse della presente sezione si è avuto modo di riferire in merito all'attendibilità delle valutazioni edilizio-urbanistiche formulate. Nel caso in argomento, l'assenza di un titolo abilitativo per le suddette opere è suffragata anche dalla documentazione in possesso. Infatti, nell'atto di acquisto da parte dell'odierna esecutata, stipulato nel 2006, non è citato alcun provvedimento edilizio che legittimi l'ampliamento del vano cucina e la sopraelevazione, mentre tali porzioni di immobile erano già presenti in quanto rappresentate nelle planimetrie catastali del 1992. Non può trattarsi neppure di una variante al progetto del 1967 citato nel rogito, in quanto sembra palese che la realizzazione della sopraelevazione sia avvenuta in un momento successivo. È tuttora visibile la precedente copertura a terrazza sporgente rispetto al paramento murario perimetrale.



Si tratta di abusi attualmente sanabili con sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, in quanto conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento attuale.

Si stima quale costo per l'ottenimento della sanatoria una somma, determinata a corpo, in Euro 8.000,00 comprensiva di spese tecniche, diritti, sanzioni e quant'altro.

A ridosso del vano ad uso cucina è presente un manufatto precario in lamiera ondulata che non è stato oggetto del condono edilizio e che andrà demolito. Si tratta di manufatto talmente precario la cui rimozione potrà avvenire con poche ore di lavoro. Si stima un costo onnicomprensivo pari ad Euro 250,00.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

LOTTO 2:

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione oggetto di manutenzione straordinaria ed ampliamento in forza della Licenza di Costruzione del 09.03.1976 n. 32/76.

Successivamente è stata presentata richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, alla quale ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria prot. 6723 del 21.01.1987 - pratica edilizia n° 85/198, per realizzazione dell'ampliamento di cui alla licenza che precede in difformità e con dimensioni maggiori e per la realizzazione di alcuni manufatti in totale assenza di titolo abilitativo.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, è emersa una difformità.

A piano terra, sulla parete Nord-Est del soggiorno è stato aperto un foro porta ed è stata realizzata una tramezzatura all'interno del ripostiglio esterno, al fine di creare un andito per l'accesso diretto al bagno.

Si tratta di abuso di modesta entità relativo alle partizioni interne, sicuramente ammissibile ma che, comunque, necessita di sanatoria.

Il costo per tale sanatoria viene stimato, a corpo, in Euro 2.000,00 comprensivi di spese tecniche, diritti, sanzione ed accessori.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

LOTTO 3:

Il fabbricato è stato edificato in forza di Licenza di Costruzione n° 28/76 del 09.03.1976 con abitabilità rilasciata in data 16.06.1977.



Dal raffronto fra la documentazione progettuale e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, non sono emerse difformità.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

LOTTO 4:

L'immobile in oggetto è compreso in un edificio condominiale edificato in forza della Concessione Edilizia n. 92/119 del 09.11.1992 e Variante n. 92/119/VR2 del 17.10.1994. L'Autorizzazione di Agibilità dell'unità immobiliare in argomento è stata rilasciata in data 14.12.1994 al n. 92/119.2.

Successivamente è stato effettuato un mutamento della destinazione d'uso da commerciale a direzionale con modifiche distributive interne, in forza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 1772 del 10.02.2016 alla quale è seguita l'Attestazione di Agibilità del professionista prot. 4186 del 22.03.2016.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, non sono emerse difformità.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

LOTTO 5:

L'immobile in oggetto è compreso in un edificio condominiale edificato in forza della Concessione Edilizia n. 92/119 del 09.11.1992 e Variante n. 92/119/VR2 del 17.10.1994. L'Autorizzazione di Agibilità dell'unità immobiliare in argomento è stata rilasciata in data 14.12.1994 al n. 92/119.1.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, non sono emerse difformità.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

LOTTO 6:

Gli immobili in oggetto sono compresi in un edificio condominiale edificato in forza della Concessione Edilizia n. 92/119 del 09.11.1992 e Variante n. 92/119/VR2 del 17.10.1994. Le Autorizzazioni di Agibilità delle unità immobiliare in argomento sono state rilasciate in data 12.01.1995 al n. 92/119.3 e . in data 02.02.1995 al n. 92/119.4.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, non sono emerse difformità.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o



sanzionatoria.

LOTTO 7:

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di vecchia costruzione oggetto di ampliamento del sedime in forza della Concessione Edilizia n. 31/79 del 26.06.1979.

A seguito realizzazione di alcuni manufatti nello scoperto pertinenziale, in totale assenza di titolo, è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, alla quale è seguito il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 2341 del 31.12.1992, pratica edilizia n° 86/344. Tali manufatti successivamente sono stati assoggettati a demolizione sulla base di un piano di recupero.

Con Concessione Edilizia n. 88/108 del 28.09.1988 veniva autorizzata una ristrutturazione per frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari, fra le quali quella al pianterreno oggetto del presente lotto. L'agibilità è stata rilasciata in data 17.11.1988 al n. 88/108.1.

Infine, in forza di Denuncia Inizio Attività prot. 63 del 03. 10.1996 venivano effettuate alcune modifiche distributive interne nell'unità immobiliare in argomento, finalizzate all'insediamento di un ambulatorio veterinario.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, sono emerse alcune minime modifiche distributive interne. Si veda l'allegato elaborato grafico.

Si tratta di abuso di modesta entità relativo alle partizioni interne, sicuramente ammissibile ma che, comunque, necessita di sanatoria.

Il costo per tale sanatoria viene stimato, a corpo, in Euro 2.500,00 comprensivi di spese tecniche, diritti, sanzione e variazione catastali.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

LOTTO 8:

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di vecchia costruzione oggetto di ampliamento del sedime in forza della Concessione Edilizia n. 31/79 del 26.06.1979.

A seguito realizzazione di alcuni manufatti nello scoperto pertinenziale, in totale assenza di titolo, è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, alla quale è seguito il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 2341 del 31.12.1992, pratica edilizia n° 86/344. Tali manufatti successivamente sono stati assoggettati a demolizione sulla base di un piano di recupero.

Con Concessione Edilizia n. 88/108 del 28.09.1988 veniva autorizzata una



ristrutturazione per frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari, fra le quali quella al piano primo oggetto del presente lotto. L'agibilità è stata rilasciata in data 17.11.1988 al n. 88/108.1.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, sono emerse alcune minime modifiche distributive interne realizzate per ricavare un andito comune dal quale accedere all'unità immobiliare di cui al successivo lotto n. 9 ed è stata realizzata una partizione interna per suddividere l'unico vano in due uffici. Si veda l'allegato elaborato grafico.

Si tratta di abuso di modesta entità relativo alle partizioni interne, sicuramente ammissibile ma che, comunque, necessita di sanatoria.

Il costo per tale sanatoria viene stimato, a corpo, in Euro 2.000,00 comprensivi di spese tecniche, diritti, sanzione ed accessori.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

LOTTO 9 INVENDIBILE:

L'unità immobiliare del presente lotto consiste in un appartamento ai piani primo e secondo, realizzato sopraelevando una porzione del fabbricato ad un piano fuori terra fino ad eguagliare in altezza la rimanente porzione di fabbricato già a tre piani fuori terra.

Negli archivi del Comune sono stati reperiti alcuni progetti riguardanti il resto del fabbricato (vedi lotti 7 e 8) dove palesemente la porzione in argomento risulta mancante, ma nessun progetto che legittimi tale porzione, ossia tale unità immobiliare.

Consultata sul punto, la figlia dell'esecutato riferisce che sicuramente esiste un progetto, tuttavia, non è in grado di fornire alcunché.

Nelle premesse della presente sezione si è avuto modo di riferire in merito alla scarsa attendibilità di talune tipologie di ricerche nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale e di conseguenza delle criticità cui possono essere affette le valutazioni edilizio-urbanistiche formulate nella presente.

Stante la situazione di totale illegittimità e non essendo stato possibile effettuare ricerche in proprio per mancanza di elementi dai quali poter attingere indizi o riferimenti, lo scrivente ha ritenuto di richiedere una precisa risposta da parte del Comune. La risposta è arrivata e conferma che non esiste alcun altro titolo edilizio oltre a quelli forniti.

Va detto che i soggetti eseguiti operavano nel settore immobiliare con finalità commerciali e si presume ben conoscano le problematiche connesse all'abusivismo edilizio e soprattutto alla non commerciabilità di tali tipologie di beni. Risulta difficile pensare che essi abbiano potuto realizzare un'unità immobiliare completamente abusiva,



peraltro in pieno centro del paese di fronte al Municipio, ma tant'è. L'unità immobiliare del presente lotto non risulta legittimata da alcun titolo.

Attualmente non esiste la possibilità di ottenere una sanatoria in quanto manca la conformità con gli strumenti di pianificazione che, per il fabbricato in argomento con grado di protezione "C", permettono solamente interventi sull'esistente senza possibilità di ampliamento.

LOTTO 10:

L'immobile in oggetto è formato da due porzioni dei fabbricati di vecchia costruzione, distinti dai numeri di mappa 716 e 62.

Il fabbricato identificato dal mappale 716 è stato oggetto di ristrutturazione in forza della Concessione Edilizia n. 96/073 del 29.05.1996, successiva variante con Concessione Edilizia n. 96/073/VR del 23.06.1997 ed ulteriore variante con Denuncia Inizio Attività prot. 7095 del 21.07.1997. L'Agibilità dell'unità commerciale al piano terra è stata ottenuta in data 09.12.1997 al n. 96/073.2.

Il fabbricato identificato dal mappale 62 è stato oggetto di ristrutturazione in forza della Licenza Edilizia n. 137/75 del 11.11.1975 e successiva variante in corso d'opera n. 137/75/VR del 14.10.1976. l'Abitabilità è stata ottenuta in data 27.06.1977 al n. 137/55.

Con Concessione Edilizia n. 00/155 del 13.09.2000, successiva variante Concessione Edilizia n. 00/155/VR del 02.04.2001 ed ulteriore variante con Denuncia Inizio Attività prot. 19047 del 11.12.2001 veniva effettuato il mutamento di destinazione con accorpamento dei piani terra di entrambi i fabbricati ai suddetti mappali, per formare un'unica unità immobiliare da adibire a sportello bancario.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, non sono emerse difformità.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

LOTTO 11:

L'immobile in oggetto è compreso in un fabbricato di vecchia costruzione ristrutturato in forza della Licenza Edilizia n. 137/75 del 11.11.1975 e successiva variante in corso d'opera n. 137/75/VR del 14.10.1976. l'Abitabilità è stata ottenuta in data 27.06.1977 al n. 137/55.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, sono emerse alcune difformità nella distribuzione dei vani e lievi difformità nelle altezze interne.



Nelle intenzioni di chi le ha apportate, le modifiche distributive miravano a suddividere l'unità in due appartamenti, uno al primo piano ed uno al secondo piano, tuttavia ciò non è ammissibile a causa delle ridotte altezze dei vani del secondo piano.

Le modifiche apportate, pertanto, vengono trattate come semplici modifiche distributive interne dell'unica unità immobiliare abitativa che si sviluppa nei due piani.

Tali semplici modifiche sono sanabili con sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, con un costo onnicomprensivo che si stima a corpo in Euro 2.000,00.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

LOTTO 12:

L'immobile in oggetto è compreso in un fabbricato di vecchia costruzione ristrutturato in forza della Concessione Edilizia n. 96/073 del 29.05.1996, successiva variante con Concessione Edilizia n. 96/073/VR del 23.06.1997 ed ulteriore variante con Denuncia Inizio Attività prot. 7095 del 21.07.1997. L'Abitabilità dell'unità in argomento è stata ottenuta in data 12.09.1997 al n. 96/073.1.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, non sono emerse difformità.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

LOTTO 13:

Trattasi di terreni agricoli privi di costruzioni o manufatti.

LOTTO 14:

Trattasi di fabbricato diruto composto da un corpo principale di antica costruzione, già presente nelle mappe di impianto risalenti al primo decennio del secolo scorso, e da un corpo di fabbrica di più recente realizzazione, addossato al corpo principale verso Nord.

Tale corpo più recente a sua volta è composto da un piano terra che per tipologia costruttiva è anch'esso di antica costruzione, e da un piano primo realizzato successivamente in blocchi di cemento.

Per detto immobile il Comune non ha fornito alcuna pratica edilizia, tuttavia, esso è verosimilmente legittimo. Il corpo di fabbrica di più recente realizzazione, infatti, per tipologia costruttiva e vetustà è databile agli anni 40÷50 del secolo scorso.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.



LOTTO 15:

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 96/159 del 09.01.1997 e successiva Variante in corso d'opera con Denuncia Inizio Attività prot. 3443 del 08.04.1998. L'Abitabilità ed Agibilità è stata ottenuta in data 07.07.1998 al n. 96/159.1.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, è emersa una difformità sostanziale.

Nei grafici progettuali il soffitto del piano primo era previsto piano, ad un'altezza interna pari a 2,70 metri. A quella quota, infatti, doveva essere realizzato un solaio ligneo al di sopra del quale, fra lo stesso ed il tetto, veniva ricavata una soffitta non praticabile.

In realtà quel solaio ligneo non è stato realizzato ed i vani al piano primo risultano mansardati, con le travature lignee del tetto a vista.

L'involucro non è variato, ma l'aver eliminato quel solaio ha comportato un aumento della volumetria urbanistica del fabbricato. La soffitta non praticabile, infatti, non viene conteggiata ai fini volumetrici mentre l'aumento di altezza dei vani abitabili viene computato e comporta aumento del volume urbanistico.

Tale aumento di volume è avvenuto in misura che eccede, sia quello assentibile all'epoca della sua realizzazione sia quello assentibile con l'attuale normativa, ne consegue che allo stato attuale non vi è alcuna possibilità di ottenere una sanatoria.

Si ritiene che la soluzione migliore per questo immobile sia quella di ricondurlo ad uno stato di legittimità, realizzando, ora per allora, quel solaio già previsto in sede progettuale.

Non sarà sufficiente realizzare una semplice controsoffittatura, dal momento che ai fini del calcolo del volume le altezze interne devono essere computate fino all'intradosso di elementi strutturali; dovrà necessariamente trattarsi di un vero e proprio solaio in legno che, per quanto esile, possa configurarsi come strutturale in modo tale che il volume soprastante possa essere considerato come soffitta, ancorché non praticabile.

Si tratta di realizzare circa 130 mq di solaio che, verosimilmente, dovrà essere ancorato in parte alle strutture portanti verticali ed in parte alle travature del tetto, mediante profili metallici.

Per tali lavori viene stimato, a corpo, un costo pari ad Euro 25.000,00 onnicomprensivi.

Presso il Comune di Casier non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

LOTTO 16:

Trattasi di terreno agricolo privo di costruzioni o manufatti.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

Fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage e scoperto pertinenziale, sito nel centro della frazione di Dosson del comune di Casier, via Maser n° 15.

Il fabbricato fa parte di un più ampio fabbricato bifamiliare, diviso terra-cielo dall'unità adiacente verso Ovest ed è di antica costruzione, ristrutturato ed ampliato in più fasi negli anni 60 e 70 del secolo scorso. È a due piani fuori terra con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e copertura a due falde parte con struttura in legno e manto in tegole di cemento e parte con struttura in latero-cemento e manto in coppi di laterizio. Le facciate sono intonacate "a civile" e tinteggiate ed i serramenti esterni sono in scuretti di legno.

L'abitazione al piano terra è formata da un ingresso e soggiorno, una cucina con sala pranzo, un ripostiglio sotto scala, un disimpegno ed un bagno. Dal disimpegno parte la scala in legno che conduce al piano primo, formato da un disimpegno, un bagno, una camera singola e tre camere doppie. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 137 mq. ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala pari a circa 163 mq.. Le altezze interne misurano circa m.2,35 al piano terra e circa m.2,50 al piano primo.

Completa la parte abitativa una terrazza della superficie di circa 6 mq..

Le finiture e gli accessori degli impianti sono in prevalenza quelle dell'epoca delle ristrutturazioni ed ampliamento (anni 60-70), con pavimenti in piastrelle per la zona giorno al piano terra ed in tavolato, piastrelle e linoleum per la zona notte al piano primo; le finestre sono in legno massello con vetro singolo; le porte interne sono miste in legno massello e in legno tamburato.

Il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione SCADENTE.

L'impianto di riscaldamento è assente mentre l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico installato in anni recenti.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è vetusto ed obsoleto, con dotazioni minimali.

Nell'angolo Sud/Est del fabbricato c'è il garage che ha una superficie lorda di circa 26 mq., una superficie netta di circa 22 mq. ed un'altezza interna di circa m.2,35. È pavimentato in piastrelle e dotato di portone a due ante in lamiera semplice.

A ridosso del garage, sul retro, comunicanti con esso e con l'abitazione, ci sono i due vani ad uso ripostiglio e magazzino, già oggetto di condono edilizio; sono manufatti precari realizzati con esili strutture metalliche, parzialmente tamponati in muratura e parzialmente tamponati e coperti con ondulati plastici verniciati.



Lo scoperto pertinenziale misura catastalmente 339 mq., è interamente recintato e dotato di cancello carrabile.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 137 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

LOTTO 2:

Fabbricato d'abitazione unifamiliare con garage e scoperto pertinenziale, sito nel centro della frazione di Dosson del comune di Casier, via Maser n° 13.

Il fabbricato fa parte di un più ampio fabbricato bifamiliare, diviso terra-cielo dall'unità adiacente verso Est ed è di antica costruzione, ristrutturato ed ampliato in più fasi negli anni 60 e 70 del secolo scorso. È a due piani fuori terra con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, copertura a due falde con struttura in legno e latero-cemento e manto in tegole di cemento. Le facciate sono intonacate "a civile" e tinteggiate ed i serramenti esterni sono in persiane avvolgibili in plastica.

L'abitazione al piano terra è formata da una sala da pranzo, una cucina, un soggiorno ed un w.c.-lavanderia. Dalla sala da pranzo parte la scala rivestita in moquette che conduce al piano primo, a sua volta formato da tre camere, un disimpegno ed un bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 112 mq. ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala pari a circa 130 mq.. Le altezze interne misurano circa m.2,35 al piano terra e circa m.2,60 al piano primo.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono in prevalenza quelle dell'epoca delle ristrutturazione ed ampliamento (anni 60-70), con pavimenti in piastrelle per la zona giorno al piano terra ed in parquet di legno per la zona notte al piano primo, talvolta coperti da linoleum; le finestre sono in legno massello con vetro singolo; le porte interne sono miste in legno massello e in legno tamburato.

Il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione SCADENTE.



L'impianto di riscaldamento è assente mentre l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico installato in anni recenti.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è vetusto ed obsoleto.

Verso Nord, sul retro del fabbricato, ci sono due manufatti pertinenziali già oggetto di condono edilizio, più precisamente un box in lamiera ad uso garage ed un manufatto realizzato con gli elementi modulari prefabbricati in cemento armato solitamente utilizzati per le recinzioni industriali, coperto con intelaiatura metallica e pannelli di legno con soprastanti lastre in ondulato plastico. All'interno di quest'ultimo manufatto è stato realizzato il locale w.c.-lavanderia, successivamente collegato all'abitazione mediante realizzazione di un'apertura nel soggiorno.

La superficie di tali manufatti (escluso il w.c.-lavanderia già conteggiato con l'abitazione) è pari a 21 mq.

Lo scoperto pertinenziale misura catastalmente 191 mq., è interamente recintato e dotato di cancello carrabile.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 112 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

LOTTO 3:

Villetta unifamiliare, con garage e scoperto pertinenziale, sita in zona semicentrale della frazione Dosson del comune di Casier, via G. Pascoli, n° 11.

Si tratta di zona residenziale posta a ridosso del centro cittadino, formatasi intorno agli anni 70 e caratterizzata prevalentemente da edifici unifamiliari o bifamiliari con sporadici piccoli edifici condominiali. Il livello di urbanizzazione è quello tipico delle zone residenziali dell'epoca, alquanto carenti di dotazioni infrastrutturali (marciapiedi, parcheggi pubblici, illuminazione, ecc.), tuttavia, l'esiguo carico urbanistico, connesso alla tipologia degli edifici, quasi tutti dotati di proprie aree pertinenziali, non fa sentire



eccessivamente tali carenze.

Il fabbricato è stato edificato circa quarantadue anni fa, ad un piano fuori terra ed un piano seminterrato suddivisi in due corpi di fabbrica posti a differente quota, con struttura mista in muratura e cemento armato, solai in latero-cemento, copertura a padiglione con sovrastanti coppi di cemento, facciate intonacate “a civile” e tinteggiate, serramenti esterni in persiane avvolgibili.

I vani principali dell’abitazione si trovano nei due semipiani superiori dei corpi di fabbrica sfalsati: la zona giorno nel piano rialzato del corpo posto a quota inferiore, con ingresso aperto sul soggiorno e sala pranzo, cucina con zona cottura separata, disimpegno con ingresso secondario ed un ampio terrazzo tutt’intorno; la zona notte al primo piano del corpo posto a una quota superiore, con disimpegno, guardaroba con loggia, camera singola, ripostiglio, camera doppia con terrazzo, bagno e camera matrimoniale con bagno e terrazzo.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 170 mq. ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scale pari a circa 205 mq.; terrazze e logge misurano complessivamente 99 mq..

Il piano inferiore è destinato agli accessori dove, nel corpo posto a quota inferiore a livello seminterrato ci sono un’ampia taverna con ripostiglio, una stanza gioco e una cantina, mentre nel corpo a quota superiore a livello pianterreno, ci sono una lavanderia, la centrale termica, un wc ed un ampio garage con possibilità di parcheggio di due vetture.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 177 mq. ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scale pari a circa 214 mq..

Le finiture e gli accessori degli impianti sono quelle dell’epoca di costruzione, con pavimenti in lastre di marmo e piastrelle per la zona giorno, in moquette per le camere, mentre il pavimento del piano terra è tutto in piastrelle; le finestre sono in legno massello ai semipiani superiori ed in alluminio ai semipiani inferiori, tutte con vetro semplice; le porte interne sono prevalentemente in legno massello.

La scala che collega i piani è costituita da elementi di calcestruzzo con finitura in marmo.

Il tutto in BUONO stato di manutenzione e conservazione.

L’impianto di riscaldamento è autonomo, comprensivo dell’impianto di produzione di acqua calda sanitaria, gli scambiatori sono in acciaio lamellare.

L’impianto elettrico è sottotraccia ed è dell’epoca della costruzione del fabbricato con dotazioni sufficienti.

L’area scoperta pertinenziale misura circa 669 mq. ed è interamente recintata con muretto intonacato e tinteggiato, cancelletto pedonale e cancello carrabile in ferro battuto. Il



giardino presenta variegati arbusti floreali ed alcune piante d'alto fusto.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 305 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

LOTTO 4:

Ufficio al piano terra con magazzino al piano interrato, su edificio condominiale sito nella piazza principale della frazione di Dosson del comune di Casier, Piazza Leonardo da Vinci n° 13.

Il condominio è stato edificato nel 1994 a tre piani fuori terra ed un piano interrato, con struttura intelaiata in cemento armato, tamponamenti in muratura finiti con intonaco "a civile" tinteggiato, serramenti esterni con scuri in legno e copertura principale di tipo a capanna con manto in coppi tradizionale integrata sul fronte della piazza con alternanza di porzioni coperte a terrazza e corpi di fabbrica affiancati con tetti a capanna.

Il fabbricato è privo di ascensore ed ha un porticato prospiciente la piazza ad uso pubblico. Complessivamente nel fabbricato trovano sede sei negozi, un ufficio ed un laboratorio al piano terra, cinque uffici ed un appartamento al piano primo e sei appartamenti al piano secondo. Al piano interrato ci sono magazzini e cantine pertinenziali.

L'ufficio in argomento è al pianterreno, di testa lato Est, e vi si accede attraverso il porticato comune.

Recentemente nell'unità sono stati effettuati lavori di miglioria consistenti nella realizzazione di nuove partizioni interne in cartongesso con adeguamento dell'impianto elettrico, nella posa di nuovo pavimento, e nella realizzazione di un impianto di climatizzazione. Si tratta di opere effettuate dall'attuale conduttore per le proprie specifiche esigenze.

Nel contratto di locazione non è scritto in modo sufficientemente chiaro il destino di tali



opere di miglioria, tuttavia, si ritiene di poter interpretare che esse al termine della locazione rimangano di proprietà del locatore. Verosimilmente la riduzione del canone per i primi due bienni era prevista a compensazione della realizzazione di tali opere.

Nella presente relazione peritale, pertanto, l'unità immobiliare verrà trattata così come essa si presenta nello stato attuale.

La nuova partizione interna prevede un ingresso/reception con ripostiglio, un archivio, un ufficio con ripostiglio, e un bagno con anti bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 99 mq ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala, pari a circa 119 mq..

Tramite scala interna si accede al piano interrato, destinato a magazzino e suddiviso in due ampi locali, avente superficie utile di circa 90 mq. ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala, pari a circa 106 mq.. Le altezze interne misurano m.3,20 al piano terra e m.2,70 nel magazzino interrato.

I pavimenti sono in listoni prefiniti di legno al piano terra ed in piastrelle ceramiche nel bagno e al piano interrato; i serramenti di finestre, porta d'ingresso e vetrate esterne sono in legno massello al pianterreno ed in metallo al piano interrato, tutti con vetrocamera; le porte interne sono prevalentemente in legno tamburato laccato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in acciaio, integrato con un impianto di climatizzazione ambientale in pompa di calore.

L'impianto elettrico è sottotraccia dell'epoca della costruzione del fabbricato, integrato ed ammodernato in occasione della realizzazione delle nuove partizioni interne.

Il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione OTTIMO

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso, come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio-alti e che il bene appartenga alla classe energetica E.



LOTTO 5:

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo su edificio condominiale senza ascensore, sito nella piazza principale della frazione di Dosson del comune di Casier, Piazza Leonardo da Vinci n° 12.

Il condominio è stato edificato nel 1994 a tre piani fuori terra ed un piano interrato, con struttura intelaiata in cemento armato, tamponamenti in muratura finiti con intonaco "a civile" tinteggiato, serramenti esterni con scuri in legno e copertura principale di tipo a capanna con manto in coppi tradizionale integrata sul fronte della piazza con alternanza di porzioni coperte a terrazza e corpi di fabbrica affiancati con tetti a capanna.

Il fabbricato è privo di ascensore ed ha un porticato prospiciente la piazza ad uso pubblico. Complessivamente nel fabbricato trovano sede sei negozi, un ufficio ed un laboratorio al piano terra, cinque uffici ed un appartamento al piano primo e sei appartamenti al piano secondo. Al piano interrato ci sono magazzini e cantine pertinenziali.

L'ufficio in argomento è in posizione centrale del condominio con accesso dal vano scale al civico n° 12 attraverso il porticato comune, ed è formato da un piccolo corridoio d'ingresso, aperto nel locale ad uso reception e sala d'attesa, tre uffici più un doppio servizio igienico con anti-bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 84 mq. e una corrispondente superficie lorda compresi muri pari a circa 96 mq.; l'altezza interna misura m.2,75.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo comune con pavimenti in piastrelle ceramiche, porta d'ingresso in legno massello, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno massello con vetro-camera.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale a metano, distribuzioni sottotraccia e radiatori in acciaio a lamelle, mentre per il raffrescamento estivo è installata una pompa di calore con canalizzazioni esterne.

Il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione BUONO.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né



l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio-alti e che il bene appartenga alla classe energetica E o F.

LOTTO 6:

Appartamento al secondo piano con magazzino al piano interrato e posto auto scoperto, su edificio condominiale senza ascensore sito nella piazza principale della frazione di Dosson del comune di Casier, Piazza Leonardo da Vinci n° 12.

Il condominio è stato edificato nel 1994 a tre piani fuori terra ed un piano interrato, con struttura intelaiata in cemento armato, tamponamenti in muratura finiti con intonaco "a civile" tinteggiato, serramenti esterni con scuri in legno e copertura principale di tipo a capanna con manto in coppi tradizionale integrata sul fronte della piazza con alternanza di porzioni coperte a terrazza e corpi di fabbrica affiancati con tetti a capanna.

Il fabbricato è privo di ascensore ed ha un porticato prospiciente la piazza ad uso pubblico. Complessivamente nel fabbricato trovano sede sei negozi, un ufficio ed un laboratorio al piano terra, cinque uffici ed un appartamento al piano primo e sei appartamenti al piano secondo. Al piano interrato ci sono magazzini e cantine pertinenziali.

L'appartamento in questione è in posizione centrale del condominio, sito al secondo ed ultimo piano, con accesso dal vano scale al civico n° 12 attraverso il porticato comune.

È formato da un ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio/guardaroba, una camera un servizio igienico ed un bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 68 ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri, pari a circa 81 mq.. Dal soggiorno si accede ad un terrazzo rivolto a Sud, sulla piazza, di circa 7 mq. dal quale si accede ad un piccolo ripostiglio esterno di poco più di un metro quadrato.

Nel piano interrato c'è un piccolo magazzino/cantina pertinenziale avente superficie utile di circa 5 mq. ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri, di circa 6 mq. Detto magazzino non è collegato all'appartamento da scala interna ma per accedervi bisogna uscire dal fabbricato e raggiungere un'ulteriore scala con accesso nel lato nord del fabbricato.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo ordinario dell'epoca della costruzione del fabbricato, con pavimenti in piastrelle ceramiche per la zona giorno ed in parquet per le camere, porte interne in legno tamburato, finestre in legno massello con vetrocamera.

L'unità è mansardata con travature in legno a vista, raccordate nel colmo con giunti in



acciaio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano posta nel vano scale comune e corpi scaldanti in acciaio; l'impianto elettrico è sottotraccia di tipo tradizionale. Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è BUONO.

Il posto auto scoperto è ubicato a nord dello scoperto condominiale, in un mappale adiacente, con accesso da via Enrico Fermi attraverso gli scoperti dei fabbricati mappali 130 e 1067 soggetti a servitù. Sia il posto auto, sia le aree di accesso e manovra sono pavimentati con masselli cementizi autobloccanti.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 68 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medi e che il bene appartenga alla classe energetica E o F.

LOTTO 7:

Unità ad uso direzionale al piano terra con piccolo scoperto pertinenziale su fabbricato di tipo contiguo sito in Piazza Guglielmo Marconi, al n° 10, nella frazione di Dosson del comune di Casier.

Il fabbricato è del tipo contiguo / in linea, facente parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione del centro storico di Dosson. È a tre piani fuori terra in muratura portante, solai in latero cemento, tetto in legno con manto di copertura in coppi a canale, facciate intonacate a civile e tinteggiate. Il fronte principale verso piazza Marconi conserva le caratteristiche del prospetto originario con tetto bordato da cornicione e fori finestre di foggia tradizionale con scuretti di legno, mentre sul retro, l'ampliamento realizzato in tempi più recenti, ha il tetto con sporti in legno e fori finestra di varie fogge con sole grate metalliche.

L'unità in argomento è al piano terra ed è dotata di un'ampia vetrata sulla piazza, attualmente è utilizzata come ambulatorio veterinario ed è formata da un ingresso/sala



d'attesa, tre uffici, tre ripostigli ed un servizio igienico con anti-bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 71 mq. ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri, pari a circa 86 mq.; l'altezza interna varia da m.2,90 a m.3,10.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo comune, prevalentemente dell'epoca della ristrutturazione del 1979, con pavimenti in piastrelle di marmo per gli uffici ed i ripostigli ed in piastrelle in cotto smaltato nel servizio igienico; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro-camera, le porte interne sono miste, alcune in alluminio ed alcune in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è generato da una caldaia murale a metano con condutture di distribuzione sottotraccia e radiatori in acciaio a lamelle o ventilconvettori, mentre per il raffrescamento estivo è installata una pompa di calore a servizio di ventilconvettori a split con canalizzazioni di distribuzioni esterne a parete.

Completa l'unità una loggia esterna, venutasi a creare a seguito dell'accostamento di nuovi corpi di fabbrica facenti parte dell'adiacente condominio, la cui copertura si interseca con una preesistente pensilina dell'unità in argomento.

Tale loggia è utilizzata come centrale termica e locale di deposito ed ha una superficie utile pari a circa 3,6 mq.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è SUFFICIENTE.

L'area scoperta pertinenziale è ubicata nel lato Sud dell'edificio, misura 8 mq. e vi si accede da via Enrico Fermi attraverso gli scoperti dei fabbricati mappali 130 e 1067.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie utile di circa 71 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

LOTTO 8:

Ufficio al piano primo con soffitta pertinenziale al piano secondo su fabbricato di tipo



contiguo sito in Piazza Guglielmo Marconi, al n° 8, nella frazione di Dosson del comune di Casier.

Il fabbricato è del tipo contiguo / in linea, facente parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione del centro storico di Dosson. È a tre piani fuori terra in muratura portante, solai in latero cemento, tetto in legno con manto di copertura in coppi a canale, facciate intonacate a civile e tinteggiate. Il fronte principale verso piazza Marconi conserva le caratteristiche del prospetto originario con tetto bordato da cornicione e fori finestre di foggia tradizionale con scuretti di legno, mentre sul retro, l'ampliamento realizzato in tempi più recenti, ha il tetto con sporti in legno e fori finestra di varie fogge con sole grate metalliche.

L'unità in argomento è al piano primo ed è formata da due uffici comunicanti ed un servizio igienico con anti bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 39 mq. ed una corrispondente superficie lorda compresi muri pari a circa 45 mq.

Tramite una botola sul soffitto dotata di scala retrattile, si accede ad una soffitta non praticabile, avente una superficie utile pari a circa 51 mq. ed una superficie lorda pari a circa 56 mq.. L'altezza interna dei locali principali è pari a m.2,68 mentre la soffitta ha varie altezze con una media dichiarata nella planimetria catastale pari a m.1,65.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo comune, in parte risalenti alla ristrutturazione del 1979 ed in parte risalenti al frazionamento delle unità immobiliari operato nel 1988. I pavimenti degli uffici sono in parquet, in piastrelle quelli del servizio igienico; i serramenti esterni sono in legno massello con vetro-camera; le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è sottotraccia, con caldaia murale a gas metano e ventilconvettori, mentre per il raffrescamento estivo è stata installata una pompa di calore nella soffitta a servizio di una unità tipo split a parete.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è BUONO.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.



Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie utile di circa 39 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

LOTTO 9 INVENDIBILE:

Appartamento ai piani primo e secondo su fabbricato di tipo contiguo sito in Piazza Guglielmo Marconi, al n° 8, nella frazione di Dosson del comune di Casier. Si tratta dell'unità immobiliare per la quale negli archivi del comune non è stata reperita la relativa documentazione progettuale. Si veda la sezione della presente relativa alla conformità urbanistico-edilizia.

Il fabbricato è del tipo contiguo / in linea, facente parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione del centro storico di Dosson. È a tre piani fuori terra in muratura portante, solai in latero cemento, tetto in legno con manto di copertura in coppi a canale, facciate intonacate a civile e tinteggiate. Il fronte principale verso piazza Marconi conserva le caratteristiche del prospetto originario con tetto bordato da cornicione e fori finestre di foggia tradizionale con scuretti di legno, mentre sul retro, l'ampliamento realizzato in tempi più recenti, ha il tetto con sporti in legno e fori finestra di varie fogge con sole grate metalliche.

L'appartamento al piano primo è formato da un unico vano destinato a soggiorno e cucina e da un servizio igienico con anti-bagno. Tramite una scala interna in legno si accede al piano superiore, con accesso diretto nell'unica camera, servita da un bagno con anti-bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 59 mq. ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala, pari a circa 77 mq.. Completa l'appartamento un piccolo terrazzino al piano primo, avente superficie di circa 1,5 mq.

Le altezze interne misurano m.2,50 al piano primo mentre al piano secondo variano da m. 1,30 a m. 2,80.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo comune, databili a circa trent'anni fa, con pavimenti in piastrelle ceramiche per l'intero piano primo ed in parquet per l'intero piano secondo; le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno massello con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio a piastra con lamelle, mentre per il raffrescamento estivo è installata una pompa di calore con split a parete.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è BUONO.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.



Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 59 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

LOTTO 10:

Trattasi di unità direzionale, già adibita a sportello bancario, con piccolo scoperto pertinenziale sito in piazza Guglielmo Marconi della frazione Dosson del comune di Casier.

Il fabbricato è del tipo contiguo / in linea, facente parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione del centro storico di Dosson. L'unità immobiliare insiste su due distinte porzioni di tale fabbricato corrispondenti ai due mappali catastali che la identificano, ognuno con una propria recente storia edilizia e con proprie caratteristiche intrinseche.

Si tratta di fabbricato a tre piani fuori terra in muratura portante, solai misti in legno e in latero-cemento, tetto, parzialmente in legno e parzialmente in latero-cemento, del tipo a capanna con manto di copertura in coppi a canale, facciate intonacate a civile e tinteggiate. Il fronte principale verso piazza Marconi conserva le caratteristiche del prospetto originario con tetto bordato da cornicione mentre sul retro gli sporti sono misti in legno e cemento armato. I fori ai piani primo e secondo sono chiusi con scuretti di legno mentre al piano terra ci sono solo vetrate, alcune delle quali munite di grata metallica.

L'unità immobiliare è al piano terra ed è formata da un unico grande vano open-space all'interno del quale è stato ricavato un ufficio mediante pareti mobili vetrate, da un servizio igienico con locale anti-bagno e da un piccolo ripostiglio destinato, unitamente al servizio igienico, ad ospitare gli impianti.

La superficie utile totale è pari a circa 135 mq, per una superficie lorda complessiva pari a circa mq 172. L'altezza interna utile è pari a circa m.2,65.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono stati ammodernati in occasione dei lavori di ristrutturazione effettuati nel 2001 e prevedono: pavimenti flottanti con lastre in laminato



nel negozio ed in piastrelle ceramiche negli accessori; serramenti esterni in alluminio con vetro-camera; porte interne in laminato o legno tamburato.

L'impianto di climatizzazione avviene con caldaia murale a gas metano e pompa di calore, mediante ventilconvettori e risulta installato un sistema di trattamento dell'aria con canalizzazioni esterne a soffitto.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente una cablatura di rete dati con distribuzione al di sotto del pavimento flottante e terminali parzialmente realizzati con canalizzazioni esterne.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi BUONO.

L'area scoperta pertinenziale è ubicata nel lato Ovest dell'edificio, ha una superficie di 20 mq e vi si accede da piazza Guglielmo Marconi attraverso un cancello in metallo.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie utile di circa 135 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica F.

LOTTO 11:

Appartamento al piano primo e secondo con scoperto pertinenziale su edificio condominiale, sito nel centro della frazione Dosson del comune di Casier, in Piazza Guglielmo Marconi.

Il fabbricato è del tipo contiguo / in linea, facente parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione del centro storico di Dosson. È a tre piani fuori terra in muratura portante, solai in latero-cemento, tetto in latero-cemento del tipo a capanna con manto di copertura in coppi a canale, facciate intonacate a civile e tinteggiate. Il fronte principale verso piazza Marconi conserva le caratteristiche del prospetto originario con tetto bordato da cornicione mentre sul retro gli sporti sono misti in cemento armato. I fori sono chiusi con scuretti di legno quelli ai piani primo e secondo mentre al piano terra ci sono solo vetrate, alcune delle quali munite di grata metallica.



L'appartamento in questione corrisponde agli interi piani primo e secondo del fabbricato e vi si accede dallo scoperto pertinenziale, attraverso una scala esterna.

Come evidenziato nella sezione della presente destinata alla conformità edilizio-urbanistica, nell'appartamento sono state apportate alcune modifiche, con l'intento di creare due distinte unità abitative indipendenti. Quello che avrebbe dovuto essere l'entrata/disimpegno del piano primo è stato suddiviso in un ingresso/vano scala, similmente comune alle due unità, e in un disimpegno per i locali al piano terra. Nel secondo piano, quella che avrebbe dovuto essere una camera è diventata una cucina, mentre, lavanderia e ripostiglio sono divenute camere. Attualmente il piano primo risulta locato mentre il piano secondo risulta libero. La suddivisione dell'immobile in due unità non è sanabile a causa delle ridotte altezze di taluni vani al piano secondo, mentre le modifiche alle partizioni interne sono ammissibili e sanabili. La descrizione dell'immobile, pertanto, viene effettuata per quello che esso è legittimamente, ossia un unico appartamento, considerando le attuali partizioni interne ma con le destinazioni dei vani legittime o possibili, indipendentemente da quelle oggi in uso.

Tanto premesso, l'appartamento è formato: al piano primo, da un ingresso-vano scala, un disimpegno, un soggiorno-sala pranzo, una cucina, un bagno, una camera matrimoniale e una camera singola; al piano secondo, da un disimpegno-vano scala, un corridoio, un vano principale ad uso tinello o camera, due ripostigli ed un bagno.

La scala che collega i piani è in legno del tipo prefabbricata.

Stanti le difformità riscontrate, per detto immobile è stato predisposto un elaborato grafico, al quale si rimanda per gli ulteriori dettagli.

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare è pari a circa 129 mq. mentre la superficie lorda è di circa 80 mq. per ogni piano. Le altezze interne misurano 2,70 m. al piano primo mentre al piano secondo sono variabili da un minimo di 1,63 m. ad un massimo di 3,23 m..

Le finiture e gli accessori degli impianti sono quelli dell'epoca della ristrutturazione del fabbricato del 1976. Al piano primo i pavimenti sono in piastrelle ceramiche su zona giorno e servizio igienico, in parquet sulle due camere, al piano secondo i pavimenti sono in piastrelle ceramiche su tutti locali.

I serramenti esterni sono in legno massello con vetrocamera, le porte interne in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio a lamelle.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione è SUFFICIENTE.



L'area scoperta pertinenziale è ubicata nel lato Sud dell'edificio, ha una superficie di circa mq. 61 ed è interamente recintata con zoccolo in cemento armato e ringhiera nei lati Ovest e Sud e con rete metallica plastificata verso Est a confine con altra unità del medesimo fabbricato. L'accesso avviene da strada laterale facente parte di piazza Guglielmo Marconi, attraverso un cancello pedonale ed un cancello carraio scorrevole.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 129 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica F.

LOTTO 12:

Trattasi di appartamento al secondo piano su edificio condominiale privo di ascensore, con scoperto pertinenziale comune, sito nel centro della frazione Dosson del comune di Casier, in piazza Guglielmo Marconi al civico n° 6.

Il fabbricato è del tipo contiguo / in linea, facente parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione del centro storico di Dosson. È a tre piani fuori terra in muratura portante; solai in legno, verosimilmente con cappa collaborante in cemento armato; tetto in legno con tavelle in cotto, del tipo a capanna con manto di copertura in coppi a canale; facciate intonacate a civile e tinteggiate. Il fronte principale verso piazza Marconi conserva le caratteristiche del prospetto originario con tetto bordato da cornicione mentre sul retro gli sporti sono in legno. I fori sono chiusi con scuretti di legno quelli ai piani primo e secondo mentre al piano terra sono protetti da grate metalliche.

L'unità in argomento è al secondo piano e vi si accede da vano scale comune, dallo scoperto pertinenziale comune, sito nel retro del fabbricato. L'accesso allo scoperto avviene attraverso lo scoperto del condominio al mappale 1067, soggetto a servitù.

Si tratta di appartamento mansardato, dove il restauro ha previsto un sapiente recupero delle vecchie travature in legno, sopra alle quali vi sono listelli lignei a sostegno di tavelle



in cotto. Il tutto a vista con un ottimo risultato estetico.

La distribuzione dei vani prevede un ingresso/corridoio, un soggiorno e cucina, un guardaroba, una camera, un piccolo ripostiglio ed un bagno, per una superficie utile calpestabile pari a circa mq 65. La superficie lorda complessiva è pari a circa mq 79 mentre l'altezza media interna è di m.2,90.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono quelli dell'epoca della ristrutturazione del 1997, con pavimenti in piastrelle ceramiche su zona giorno e servizio igienico, in parquet sulle due camere; i serramenti esterni sono in legno massello con vetrocamera e le porte interne in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio a lamelle.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è BUONO.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune sono stati reperiti un certificato di conformità cumulativo per gli impianti di riscaldamento, sanitario e rete gas ed il certificato di conformità dell'impianto elettrico.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 65 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio-alti e che il bene appartenga alla classe energetica E.

LOTTO 13:

Terreno destinato ad attrezzature di interesse collettivo avente superficie catastale pari a 6.860 mq., situato nel centro del comune di Casier, ricompreso fra edifici pubblici destinati a scuole e palestra, fra un edificio di società telefonica e fra lottizzazioni residenziali.

L'appezzamento si presenta con forma simile ad un trapezio irregolare, con basi quasi parallele e dimensioni proporzionate. La giacitura è in lieve pendenza ed attualmente è utilizzato come seminativo.



L'accesso è comodo, direttamente dalla strada comunale con la quale confina, via Ernest M. Hemingway.

LOTTO 14:

Fabbricato diruto con scoperto pertinenziale, posto nel centro del Comune di Casier, in fregio a via Corte d'Assise, nell'intersezione della stessa con la strada denominata piazza San Pio X, quale estensione dell'omonima Piazza principale del paese.

Si tratta di immobile diruto, già adibito a tre unità residenziali, ad un negozio, ad un laboratorio e ad un garage; minuscole unità fra loro interconnesse, tipiche di realtà immobiliari e di attività umane di tempi andati.

È un fabbricato a due piani fuori terra, con struttura portante in muratura, solai e tetto in legno, oggi parzialmente crollato che necessita di un'integrale ristrutturazione di tipo pesante, se non di demolizione e ricostruzione.

La consistenza è pari a circa 145 mq. ciascun piano per un totale di 290 mq. lordi compresi muri.

Lo scoperto pertinenziale misura circa 235 mq. ed è ubicato nei lati Nord/Est e Nord/Ovest dell'edificio. Si tratta di scoperto un po' risicato in rapporto alla consistenza del fabbricato ma è dovuta una precisazione. L'area recintata e posta a servizio del fabbricato è maggiore rispetto a quella pertinenziale censita al mappale 204 ed oggetto della presente. L'area recintata, infatti, comprende anche il mappale 414 che però non è oggetto della procedura in quanto, probabilmente per qualche dimenticanza, è rimasto a ditta del padre dell'esecutato, suo dante causa.

LOTTO 15:

Moderna villa unifamiliare, di notevoli dimensioni e di pregio, con 13.310 mq. di scoperto pertinenziale, sita in Dosson di Casier via Zermanese superiore n° 4.

Si tratta di un immobile formato da due distinti corpi di fabbrica, dei quali uno costituente una villa unifamiliare ed uno costituente un'unità immobiliare ad uso annesso rustico, con al suo interno un'unità ad uso garage, pertinenziale all'abitazione. Così, tale immobile è stato progettato e realizzato e così risulta censito in catasto. Il corpo di fabbrica ad uso annesso rustico, tuttavia, sia per caratteristiche costruttive, sia per le diverse connessioni con il corpo ad uso abitativo, sia per il suo effettivo utilizzo, sia per com'è organizzato lo scoperto nel suo intorno, si configura quale pertinenza su cui si estende l'abitazione. Si tratta di una pertinenza di dimensioni talmente importanti che solo una parte di essa oggi viene effettivamente utilizzata, mentre la parte preponderante di fatto non lo è. Siamo in presenza, quindi, di un immobile formato da corpi di fabbrica che, nella loro



unitarietà ed organizzazione funzionale, si configurano come una grande villa unifamiliare con annesso parco/scoperto pertinenziale.

In modo semplicistico si può descrivere il fabbricato come formato da due corpi di fabbrica rettangolari con tetto a capanna disposti ortogonalmente, più un ulteriore corpo rettangolare di raccordo. Il corpo destinato all'abitazione ha altezza media superiore ed è a due piani fuori terra, con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto in legno, tamponamenti in muratura, finitura esterna parzialmente con intonaco a civile tinteggiato e parzialmente in cotto a vista, con inserti di vetro-cemento.

Il corpo con destinazione di annesso rustico ha altezza leggermente inferiore, pari a poco più di un piano e mezzo, all'interno del quale è stato ricavato un piano primo di superficie inferiore rispetto a quella del pianterreno, mediante strutture miste assimilabili a sopalature talvolta quasi interamente chiuse, con vista sul sottostante piano terra. La struttura è intelaiata in cemento armato, il solaio interpiano è parzialmente in latero-cemento e parzialmente in acciaio-legno ed il tetto è in legno con inseriti una serie di abbaini a struttura mista acciaio-legno. I tamponamenti sono in muratura intonacata e tinteggiata, la facciata Ovest è interamente vetrata fra pilastrature in cotto.

A margine del corpo di fabbrica ad uso annesso rustico, su corpo staccato, c'è una torretta a tre piani fuori terra, che architettonicamente richiama un silos, e che ora nella parte alta rappresenta un osservatorio.

L'insieme risulta un immobile di ottima qualità architettonica, ben studiato, curato nei dettagli ed ottimamente inserito nel contesto agricolo in cui si trova, posto a ridosso di una zona residenziale e nelle immediate vicinanze di prestigiose ville e villette.

L'abitazione al piano terra è formata da un ingresso a tutta altezza sul piano primo, un grande bagno con antibagno, un disimpegno sul vano scala, una cucina, una lavanderia-centrale termica con w.c. ed un ulteriore disimpegno che immette nel corpo ad uso annesso rustico. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 146 mq. ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala pari a circa 197 mq.. Il piano è parzialmente contornato da porticati, di cui una buona parte a tutta altezza sul piano primo, aventi superficie lorda pari a circa 72 mq.

Il piano primo è formato da disimpegni e corridoi posti attorno al vuoto sopra l'ingresso, che conducono ad un bagno, due camere doppie un guardaroba ed una camera matrimoniale con bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 97 mq. ed una corrispondente superficie lorda compresi muri e scala pari a circa 152 mq. escluso il vuoto sul piano terra. Da tutte le camere e dal bagno si accede a logge e terrazzi coperti aventi superficie complessiva pari a 37 mq.



Al piano interrato, oltre ad un piccolo ripostiglio sottoscala, c'è un unico grande locale ad uso taverna con cucina e salottino-sala giochi, avente una superficie utile calpestabile di circa 107 mq. ed una corrispondente superficie lorda compresi muri e scala pari a circa 136 mq.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di buona qualità con pavimenti in listoni di legno quasi ovunque ed in piastrelle nei bagni e negli accessori; porte interne in legno massello; finestre in legno massello con vetrocamera; finitura delle pareti mista in tinteggiatura e spatolato; bagni con sanitari e rubinetterie di qualità e con vasca idromassaggio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano; l'impianto elettrico è sottotraccia, di tipo tradizionale ma ben accessoriato e distribuito.

L'annesso rustico è formato da ampi vani non compartimentati, se non in un vano al piano terra di collegamento con l'abitazione ed un locale destinato a garage a servizio dell'abitazione e dalle soppalcature del piano primo. La superficie lorda è pari a 554 mq. al piano terra e pari a 266 mq. al piano primo.

Dal piano primo dell'annesso, tramite una piccola passerella, si accede alla torretta. Qui al piano primo troviamo un ripostiglio dal quale, tramite scala interna, si accede al piano secondo formato da un unico vano ad uso osservatorio, interamente vetrato. Il piano terra è formato da un unico vano ad uso magazzino con accesso dallo scoperto pertinenziale. La superficie lorda di questa torretta è pari a circa 23 mq per piano.

I pavimenti sono in cemento al quarzo quelli del piano terra, ad eccezione di quelli del garage e del vano di collegamento con l'abitazione pavimentati in piastrelle, sono misti in tavolato e piastrelle ceramiche quelli del piano primo e sono in piastrelle quelli dei piani primo e secondo della torretta. I serramenti sono misti in alluminio e legno massello con vetrocamera; le pareti sono intonacate e tinteggiate; soffitti e tetto sono prevalentemente lignei o acciaio-legno ed intonacati e tinteggiati quelli del garage e del vano di collegamento con l'abitazione.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi **OTTIMO**.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune sono stati reperiti: un certificato di conformità cumulativo per gli impianti di riscaldamento, sanitario e rete gas ed un certificato di conformità dell'impianto elettrico.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che il corpo di fabbrica ad uso annesso rustico non è dotato di impianti di riscaldamento o climatizzazione e che



per esso non sussiste l'obbligo di certificarne le caratteristiche prestazionali.

Quanto al fabbricato abitativo, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso, come desunti dal sopralluogo, si ritiene che esso abbia costi di gestione medio-alti e che appartenga alla classe energetica E.

Gli immobili godono di un'importante scoperto pertinenziale di circa 13.310 mq. avente forma pressoché rettangolare, quasi quadrata, e giacitura piana.

Una porzione di detto scoperto, lungo tutto il lato Est per una profondità di poco più di una decina di metri, è utilizzata per scopi agricoli unitamente a quella di cui al successivo lotto 16, mentre lungo tutto il lato Sud insiste una servitù di passaggio per l'accesso a fondi agricoli confinanti.

La rimanente porzione è interamente recintata con muricciolo in cemento armato e soprastante rete metallica ed è in parte destinata a vialetto di ingresso e piazzali, pavimentati con masselli cementizi autobloccanti, e per la maggior parte destinata a giardino.

L'area è dotata di accesso pedonale e carroia, con cancelli in ferro battuto sorretti da pilastri in mattoni pieni a faccia vista.

LOTTO 16:

Terreno agricolo di superficie catastale di 6.765 mq., situato in zona semicentrale della frazione di Dosson, a ridosso della zona residenziale e a ridosso degli immobili di cui al precedente lotto 15.

L'appezzamento si presenta con forma di due rettangoli allungati ed irregolari, sfalsati, con direzione Nord/Sud ed è contornato da altri fondi agricoli ad eccezione del lato Ovest del rettangolo posto più a Nord, che confina con una lottizzazione residenziale.

La giacitura piana e la qualità è seminativo.

L'accesso avviene da via Zermanese superiore, attraverso una strada privata ed una capezzagna soggette a servitù di passaggio.



STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

In data 06 marzo 2019 lo scrivente inoltra una richiesta all'Agenzia delle Entrate di Treviso al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione in essere, ed in caso affermativo, per ottenerne copia.

In risposta l'Agenzia ha fornito, oltre a dati relativi ad altri immobili, solo due contratti di locazione ed il modello 69 riepilogativo dei dati, di un terzo contratto, mentre di fatto gli immobili locati al momento dei sopralluoghi erano nove (di cui uno liberatosi nel frattempo).

Lo scrivente, pertanto, ha chiesto copie di tutti i contratti di locazione al custode che, diligentemente, ne chiedeva copia di volta in volta ai conduttori.

I contratti ottenuti portavano timbri con gli estremi di registrazione per cui lo scrivente si è recato presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate verificando che effettivamente anche gli ulteriori contratti forniti dal custode risultavano correttamente registrati.

LOTTO 1:

L'immobile è locato al "*conduttore 1*" (v. allegato A) con contratto stipulato il 30.06.2016, registrato a Treviso il 20.07.2016 al n° 6912 serie 3T, in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

La durata della locazione è prevista in 4 anni dal 01.07.2016 al 30.06.2020 con tacito rinnovo di ulteriori 4 anni a meno di disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 L. 431/98.

Il canone annuo è pari ad Euro 6.000,00 da aggiornare annualmente al 100% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.

LOTTO 2:

Gli immobili di cui al presente lotto sono liberi.

LOTTO 3:

Trattasi dell'ex abitazione principale degli "*esecutati 1 e 2*" (v. allegato A), attualmente disabitata ma nella disponibilità degli stessi che la mantengono arredata.

LOTTO 4:

L'immobile risulta locato al "*conduttore 4*" (v. allegato A), con contratto stipulato il 23.12.2015, registrato a Treviso il 12.01.2016 al n° 201 serie 3T, in data precedente alla trascrizione del pignoramento.

La durata della locazione è prevista in 6 anni dal 01.01.2016 con termine erroneamente indicato nel contratto al 01.01.2022 ed erroneamente indicato nella registrazione al 31.12.2022, con tacito rinnovo di ulteriori 6 anni.



Il canone annuo veniva stabilito in Euro 14.400,00, pari a 1.200,00 Euro/mese per il primo biennio, da aumentarsi di 200 Euro/mese nel secondo biennio e di ulteriori 200,00 Euro/mese nel terzo biennio, oltre agli aggiornamenti nella misura del 75% degli indici ISTAT.

Attualmente il canone è pari a 1.464,00 Euro/mese e a metà dicembre p.v. scatterà l'incremento di 200 Euro/mese relativo al terzo biennio.

LOTTO 5:

L'immobile risulta locato al "conduttore 5" (v. allegato A), con contratto stipulato il 01.02.2015, registrato a Treviso il 12.02.2015 al n° 1377 serie 3T, in data precedente alla trascrizione del pignoramento.

La durata della locazione è prevista in 6 anni dal 01.02.2015 al 31.01.2021, con tacito rinnovo di ulteriori 6 anni.

Il canone annuo veniva stabilito in Euro 4.800,00, pari a 400,00 Euro/mese da aggiornarsi annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% degli indici ISTAT.

Attualmente il canone annuo dovrebbe essere pari a circa Euro 4.900,00 corrispondenti a circa 408,00 Euro/mese.

LOTTO 6:

Gli immobili sono locati ai "conduttori 6" (v. allegato A) con contratto stipulato il 26.02.2019, registrato a Treviso il 06.03.2019 al n° 1011 serie 3T, in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

La durata della locazione è prevista in 4 anni dal 01.03.2019 al 28.02.2023 con tacito rinnovo di ulteriori 4 anni a meno di disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 L. 431/98.

Il canone annuo è pari ad Euro 6.000,00, corrispondente ad una rata mensile pari a 500,00 Euro, da aggiornare annualmente al 100% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.

LOTTO 7:

L'immobile risulta locato al "conduttore 7" (v. allegato A), con contratto stipulato il 01.04.1996, registrato a Treviso il 09.04.1996 al n° 4416 serie 3, in data precedente alla trascrizione del pignoramento.

La durata della locazione è prevista in 6 anni dal 01.04.1996 al 31.03.2002, ma è tuttora in corso.

Il canone annuo veniva stabilito in Euro 4.800,00, pari a 400,00 Euro/mese da aggiornarsi annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% degli indici ISTAT.

Attualmente il canone annuo è pari ad Euro 8.477,40 corrispondenti a 706,45 Euro/mese.



LOTTO 8:

L'immobile risulta locato al "conduttore 8" (v. allegato A), con contratto stipulato il 14.07.2009, registrato a Treviso il 31.07.2009 al n° 9713 serie 3, in data precedente alla trascrizione del pignoramento.

La durata della locazione è prevista in 6 anni dal 01.08.2009 al 31.07.2015, con tacito rinnovo di ulteriori 6 anni.

Il canone annuo veniva stabilito in Euro 4.200,00, pari a 350,00 Euro/mese da aggiornarsi annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% degli indici ISTAT.

Gli aggiornamenti non sono stati applicati ed attualmente il canone è immutato pari a 350,00 Euro/mese.

LOTTO 9: INVENDIBILE

Immobile libero.

LOTTO 10:

L'immobile di cui al presente lotto è libero.

LOTTO 11:

L'immobile è parzialmente locato ai "conduttori 11" (v. allegato A) con contratto stipulato il 01.03.2011, registrato a Treviso il 04.03.2011 al n° 2940 serie 3, in data precedente alla trascrizione del pignoramento.

La durata della locazione è prevista in 4 anni dal 01.03.2011 al 28.02.2015 con tacito rinnovo di ulteriori 4 anni a meno di disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 L. 431/98.

Il canone annuo veniva stabilito in Euro 6.600,00 corrispondente ad una rata mensile pari a 550,00 Euro, tuttavia in seguito le parti hanno concordato un canone inferiore pari ad Euro 4.560,00 corrispondente ad una rata mensile di 380,00 Euro.

Si precisa che nel contratto viene locata la porzione di unità immobiliare corrispondente all'intero piano secondo mentre, di fatto, i conduttori stanno occupando la porzione corrispondente all'intero piano primo. La porzione al piano secondo risulta libera.

LOTTO 12:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava locato con regolare contratto non ancora scaduto, tuttavia, la conduttrice ha liberato l'immobile e consegnato le chiavi al custode.

LOTTO 13:

Gli immobili sono locati al "conduttore 13" (v. allegato A), come risulta da registrazione all'Agenzia delle Entrate di denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici n° 1474 Serie 3T del 12.02.2018, in data successiva alla trascrizione del pignoramento.



La durata della locazione è prevista in 3 anni dal 01.01.2017 al 31.12.2019 ad un canone annuo pari ad Euro 300,00.

LOTTO 14:

Si tratta di fabbricato diruto e inagibile, privo di qualsiasi stato di occupazione.

LOTTO 15:

Gli immobili sono occupati dagli “*esecutati 1 e 2*” (v. allegato A) quale loro abitazione principale con relative pertinenze.

LOTTO 16:

Per questo immobile non è stato reperito alcun contratto di locazione. Si tratta di terreno agricolo coltivato la cui coltivazione si presuppone avvenga con incarichi annuali a ditte esterne.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali “valore di liquidazione o valore di vendita forzata” il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

consistenza immobiliare

Per le unità immobiliari urbane, quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nei casi in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché ½ delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Per i terreni agricoli la misura adottata è quella relativa alla consistenza catastale.

superficie commerciale

Per i terreni agricoli, la superficie commerciale corrisponde alla superficie totale, comprensiva delle eventuali tare.

Per le unità immobiliari urbane, quale superficie commerciale si considera la superficie



ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nel modo dettagliato nelle tabelle sottostanti.

Va precisato che gli scoperti pertinenziali esclusivi concorrono alla formazione di superficie commerciale mentre non vi concorrono gli scoperti pertinenziali comuni. Delle utilità comuni viene tenuto conto nella formulazione dei prezzi unitari relativi alle unità oggetto di stima.

LOTTO 1:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
abitazione piano terra	mq.	73	x	1	= mq.	73,00
abitazione piano primo	mq.	90	x	1	= mq.	90,00
terrazza piano primo	mq.	6	x	0,25	= mq.	1,50
accessori piano terra	mq.	19	x	0,35	= mq.	6,65
garage piano terra	mq.	26	x	0,50	= mq.	13,00
scoperto esclusivo fino a concorrenza sup.lorda uiu	mq.	184	x	0,08	= mq.	14,72
scoperto esclus. fino concorrenza doppio sup.lorda uiu	mq.	155	x	0,03	= mq.	4,65
					sommano mq.	203,52

LOTTO 2:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
abitazione piano terra	mq.	61	x	1	= mq.	61,00
abitazione piano primo	mq.	61	x	1	= mq.	61,00
w.c.- lavanderia piano terra	mq.	8	x	0,60	= mq.	4,80
ripostiglio e garage piano terra	mq.	21	x	0,35	= mq.	7,35
scoperto esclusivo fino a concorrenza sup.lorda uiu	mq.	134	x	0,08	= mq.	10,72
scoperto esclus. fino concorrenza doppio sup.lorda uiu	mq.	57	x	0,03	= mq.	1,71
					sommano mq.	146,58

LOTTO 3:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
abitazione piano rialzato e primo	mq.	205	x	1	= mq.	205,00
terrazzo piano rialzato	mq.	99	x	0,25	= mq.	24,75
accessori piano seminterrato e terra	mq.	214	x	0,55	= mq.	117,70
scoperto esclusivo fino a concorrenza sup.lorda uiu	mq.	347	x	0,08	= mq.	27,76
scoperto esclus. fino concorrenza doppio sup.lorda uiu	mq.	322	x	0,03	= mq.	9,66
					sommano mq.	384,87



LOTTO 4:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
ufficio piano terra	mq.	119	x	1	= mq.	119,00
magazzino piano interrato	mq.	106	x	0,50	= mq.	53,00
			sommano mq.			172,00

LOTTO 5:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
ufficio piano primo	mq.	96	x	1	= mq.	96,00
			sommano mq.			96,00

LOTTO 6:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
appartamento piano secondo	mq.	81	x	1	= mq.	81,00
terrazzo con ripostiglio piano secondo	mq.	9	x	0,35	= mq.	3,15
magazzino piano interrato	mq.	6	x	0,50	= mq.	3,00
Posto auto scoperto	mq.	11	x	0,20	= mq.	2,75
			sommano mq.			89,90

LOTTO 7:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
ambulatorio piano terra	mq.	86	x	1	= mq.	86,00
magazzino piano terra	mq.	4	x	0,35	= mq.	1,40
area scoperta pertinenziale	mq.	8	x	0,10	= mq.	0,80
			sommano mq.			88,20

LOTTO 8:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
ufficio piano primo	mq.	45	x	1	= mq.	45,00
Soffitta piano secondo	mq.	56	x	0,15	= mq.	8,40
			sommano mq.			53,40



LOTTO 9 INVENDIBILE**LOTTO 10:**

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
Unità direzionale piano terra	mq.	172	x	1	= mq.	172,00
area scoperta pertinenziale	mq.	20	x	0,08	= mq.	1,60
			sommano mq.			173,60

LOTTO 11:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
appartamento piano primo	mq.	80	x	1	= mq.	80,00
appartamento piano secondo	mq.	80	x	0,8	= mq.	64,00
Scoperto esclusivo	mq.	61	x	0,08	= mq.	4,88
			sommano mq.			148,88

LOTTO 12:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
appartamento piano secondo	mq.	79	x	1	= mq.	79,00
			sommano mq.			79,00

LOTTO 13:

la superficie commerciale corrisponde alla superficie fondiaria del lotto pari a 6860 mq.

LOTTO 14:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
Fabbricato piano terra	mq.	145	x	1	= mq.	145,00
Fabbricato piano primo	mq.	145	x	1	= mq.	145,00
			sommano mq.			290,00



LOTTO 15:

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
abitazione piano terra	mq.	197	x	1	= mq.	197,00
porticati piano terra	mq.	72	x	0,30	= mq.	21,60
abitazione piano primo	mq.	152	x	1	= mq.	152,00
terrazzi coperti e logge piano primo	mq.	37	x	0,35	= mq.	12,95
magazzino/taverna piano interrato	mq.	136	x	0,60	= mq.	81,60
garage piano terra	mq.	56	x	0,50	= mq.	28,00
magazzino agricolo piano terra	mq.	554	x	0,50	= mq.	277,00
magazzino agricolo piano primo	mq.	266	x	0,40	= mq.	106,40
magazzino agricolo (torretta) piano T-1-2	mq.	69	x	0,40	= mq.	27,60
scoperto esclusivo fino a concorrenza sup.lorda uiu	mq.	904	x	0,06	= mq.	54,24
scoperto esclus. fino concurr. doppio sup.lorda uiu	mq.	904	x	0,03	= mq.	27,12
scoperto esclusivo oltre al doppio sup.lorda uiu	mq.	11502	x	0,01	= mq.	115,02
			sommamo mq.			1.100,53

LOTTO 16:

la superficie commerciale corrisponde alla superficie fondiaria del lotto pari a 6765 mq.

Determinazione valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in fabbricati d'abitazione, in appartamenti e unità direzionali e/o commerciali su edifici condominiali ed in terreni agricoli; tutti immobili

appartenenti a segmenti di mercato ben identificabili in loco, per cui è stato possibile determinarne il valore mediante il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), senza ricorrere a procedimenti ausiliari.

Si tratta del procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media opportunamente ponderata dallo scrivente, fra i comparabili reperiti e quelli riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.). Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio poi, sono state apportati i correttivi



sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, dallo stato di manutenzione e conservazione, ecc.

Quasi tutti gli immobili oggetto della presente sono situati nella frazione Dosson del Comune di Casier. Nonostante si tratti di una frazione, Dosson è il centro principale del Comune e sede del Municipio. Lo sviluppo urbano e demografico di questi ultimi decenni ha fatto sì che oggi Dosson risulti un tutt'uno con la frazione Frescada del comune di Preganziol, posta lungo la strada Statale n° 13 "Pontebbana", in quel tratto denominata "Terraglio", che collega Treviso con Preganziol, prima e con Mogliano Veneto, poi. La località, per di più, risulta immediatamente a ridosso della Città di Treviso collegata alla stessa da una delle principali arterie cittadine, via Zermanese.

È una località piuttosto dinamica, con buona presenza di piccole attività commerciali e direzionali, sparse in un tessuto residenziale di recente formazione, e non manca la zona produttiva, industriale ed artigianale.

Di tale situazione risente anche il mercato immobiliare, che mantiene una sua vitalità e dove vi è una buona tenuta dei prezzi, specie nelle zone centrali dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente.

Fanno eccezione unicamente due immobili, non ubicati nella predetta frazione ma nel capoluogo del comune, di cui uno è un terreno destinato a servizi pubblici ed uno è un immobile diruto.

Molti dei beni in argomento sono tuttora locati. In nessun caso si prevede di applicare un abbattimento del valore di mercato, in quanto i canoni applicati risultano congrui con il valore di mercato dei beni. L'acquisto di tali beni, pertanto, può essere effettuato anche come investimento.

LOTTO 1:

Si tratta di fabbricato di vecchia costruzione, verosimilmente dei primi decenni del secolo scorso, ristrutturato ed ampliato negli anni 60 e 70 e che da allora non ha subito interventi di manutenzione degni di nota. Per quanto datate, le strutture non evidenziano problemi di sorta, per cui il fabbricato può essere riammodernato con soli interventi su finiture ed impianti oltre a quelli necessari per migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro.

L'immobile è in pieno centro, di fianco all'ufficio postale e al Municipio.

Per tale immobile risulta congruo un prezzo unitario pari a 700,00 €/mq.

Come emerso nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica, l'immobile necessita di una sanatoria edilizia il cui costo è stato stimato, a corpo, in € 8.000,00 e della demolizione di un manufatto precario con costo stimato in € 250,00.

Tali costi verranno detratti dal valore di mercato in quanto i relativi adempimenti



rimarranno a carico dell'acquirente.

Gli immobili sono locati con canone annuo pari a 6.000,00 Euro che risulta congruo. Esso corrisponde ad una redditività lorda degli immobili pari a circa il 4,5% sul valore di mercato, come determinato nella presente.

LOTTO 2:

Si tratta di fabbricato di vecchia costruzione, verosimilmente dei primi decenni del secolo scorso, ristrutturato ed ampliato verso la metà degli anni 70 e che da allora non ha subito interventi di manutenzione degni di nota. Per quanto datate, le strutture non evidenziano problemi di sorta, per cui il fabbricato può essere riammodernato con soli interventi su finiture ed impianti oltre a quelli necessari per migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro.

L'immobile è in pieno centro, di fianco all'ufficio postale e al Municipio.

Per tale immobile risulta congruo un prezzo unitario pari a 700,00 €/mq.

Come emerso nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica, l'immobile necessita di una sanatoria edilizia il cui costo è stato stimato, a corpo, in €2.000,00. Tale costo verrà detratto dal valore di mercato in quanto l'adempimento rimarrà a carico dell'acquirente.

LOTTO 3:

Si tratta di fabbricato d'abitazione unifamiliare tipo villetta, con scoperto pertinenziale, inserito in una zona residenziale degli anni 70.

Siamo in presenza di una villetta con caratteristiche intrinseche superiori rispetto alle sue omologhe (comparabili) dell'epoca, sia con riguardo alle caratteristiche costruttive, sia con riguardo alla composizione architettonica ed alla disposizione funzionale degli spazi interni

Le caratteristiche prestazionali energetiche ed impiantistiche sono quelle dell'epoca (1976) tuttavia, con minimi interventi è possibile raggiungere buoni livelli qualitativi e prestazionali.

La zona è prevalentemente residenziale a circa 500÷600 metri dal centro di Dosson verso Nord in una strada laterale di via Zermanese Superiore.

Il prezzo unitario attribuibile a tale immobile è di 900,00 €/mq.

LOTTO 4:

Si tratta di un ufficio al pianterreno in un fabbricato condominiale prospiciente la piazza principale del paese.

L'unità nasce come negozio ma in tempi recenti ha subito un mutamento di destinazione



d'uso in unità di tipo direzionale.

Indipendentemente dalla sua attuale destinazione e dal suo attuale utilizzo, l'unità mantiene tutte le caratteristiche del negozio, pertanto, per il principio dell'ordinarietà con riguardo al criterio del "migliore utilizzo" (HBU - Highest and Best Use), essa dovrebbe essere stimata avendo a riferimento analoghe unità immobiliari ad uso negozio. Va detto che il segmento di mercato relativo ai piccoli negozi, quale quello in argomento, in tempi recenti ha avuto una radicale trasformazione. Complice, dapprima l'avvento dei grandi centri commerciali ed oggi l'avvento dell'e-commerce, il valore dei piccoli negozi ha subito un brusco calo ed il mercato non ne richiede più.

Tali unità vengono sempre più spesso riconvertite in unità direzionali ma le loro principali caratteristiche rimangono quelle originarie (site al piano terra, con altezze interne superiori, ampie vetrate ecc.) per cui non possono essere equiparate a normali unità direzionali. Il loro segmento di mercato di riferimento rimane quello dei negozi.

L'unità recentemente ha subito lavori di ammodernamento delle finiture interne e degli impianti tanto che ora risulta in ottime condizioni.

L'edificio è nel pieno centro della località, prospiciente la piazza principale dove hanno sede il Municipio, le poste e tutta una serie di pubblici esercizi. Sito ideale per un'attività commerciale.

Per tale immobile risulta congruo un valore unitario pari a 1.500,00 €/mq.

Come riferito nella relativa sezione della presente, è verosimile che per i beni di cui al presente lotto, al momento della vendita degli stessi, risultino spese condominiali insolte per le quali l'acquirente debba rispondere in solido. Tali spese sono state stimate in Euro 1.430,00 e verranno portate in detrazione dal valore di mercato.

Gli immobili sono locati con canone annuo che, a partire dal prossimo primo gennaio, sarà pari a 19.968,00, ossia pari ad un canone più che congruo. Esso corrisponde ad una redditività lorda degli immobili pari a circa il 7,8% sul valore di mercato, come determinato nella presente.

LOTTO 5:

Questo lotto tratta di un ufficio al piano primo in un fabbricato condominiale prospiciente la piazza principale del paese. La costruzione risale a circa 25 anni fa ma è ben mantenuta e l'unità risulta in buone condizioni.

Risulta congruo un valore di 1.350,00 €/mq.

Come riferito nella relativa sezione della presente, è verosimile che per questo bene, al momento della vendita risultino spese condominiali insolte per le quali l'acquirente debba rispondere in solido. Tali spese sono state stimate in Euro 400,00 e verranno



portate in detrazione dal valore di mercato.

Gli immobili sono locati con canone annuo pari a 4.900,00 Euro, valore un po contenuto ma congruo. Esso corrisponde ad una redditività lorda degli immobili pari a circa il 3,8% sul valore di mercato, come determinato nella presente.

LOTTO 6:

Si tratta di appartamento al secondo ed ultimo piano in un fabbricato condominiale privo di ascensore, prospiciente la piazza principale del paese. La costruzione risale a circa 25 anni fa ma è ben mantenuta e l'unità risulta in buone condizioni.

Rispetto ai suoi omologhi di riferimento, l'appartamento ha un fattore decrementale insito nel fatto di avere una sola camera, tagli non molto apprezzato, ma ha un fattore incrementale insito nel fatto che si tratta di appartamento mansardato con travature a vista.

Il valore unitario più appropriato è pari a 1.300,00 €/mq.

Come riferito nella relativa sezione della presente, è verosimile che per questo bene, al momento della vendita risultino spese condominiali insolute per le quali l'acquirente debba rispondere in solido. Tali spese sono state stimate in Euro 370,00 e verranno portate in detrazione dal valore di mercato.

Gli immobili sono locati con canone annuo pari a 6.000,00 Euro che risulta congruo. Esso corrisponde ad una redditività lorda degli immobili pari a circa il 5,2% sul valore di mercato, come determinato nella presente.

LOTTO 7:

Si tratta di un'unità direzionale ad uso di ambulatorio veterinario sita al piano terra di un fabbricato di tipo contiguo facente parte del centro storico.

Nel tempo il fabbricato ha subito vari interventi ma quelli più recenti hanno riguardato i soli piani superiori. Quelli che hanno riguardato l'unità in argomento, risalgono alla ristrutturazione del 1979 e da allora sono state realizzate solo alcune partizioni interne e nulla più.

L'unità è ad uso direzionale, posta al piano terra e dotata di un'ampia vetrata sulla piazza, tuttavia per le sue caratteristiche, non si ritiene che essa possa essere trasformata in unità ad uso commerciale.

Le ricerche di mercato hanno portato a determinarne un valore unitario di 1.100,00 €/mq.

Come emerso nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica, l'immobile necessita di una sanatoria edilizia il cui costo è stato stimato, a corpo, in €2.500,00. Tale costo verrà detratto dal valore di mercato in quanto l'adempimento rimarrà a carico dell'acquirente.



Gli immobili sono locati con canone annuo pari a 8.477,40 Euro che risulta più che congruo. Esso corrisponde ad una redditività lorda degli immobili pari a circa il 9% sul valore di mercato, come determinato nella presente.

LOTTO 8:

Si tratta di un'unità direzionale sita al piano primo in un fabbricato di tipo contiguo facente parte del centro storico.

L'unità è stata ristrutturata nel 1979, riammodernata nel 1988 ed è in buone condizioni.

Risulta congruo un valore di 1.100,00 €/mq.

Come emerso nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica, l'immobile necessita di una sanatoria edilizia il cui costo è stato stimato, a corpo, in €2.000,00. Tale costo verrà detratto dal valore di mercato in quanto l'adempimento rimarrà a carico dell'acquirente.

Gli immobili sono locati con canone annuo pari a 4.200,00 Euro che risulta congruo. Esso corrisponde ad una redditività lorda degli immobili pari a circa il 7,4% sul valore di mercato, come determinato nella presente.

LOTTO 9 INVENDIBILE:

Si tratta di unità immobiliare abusiva.

LOTTO 10:

gli immobili consistono in un'unità direzionale sita al piano terra di un fabbricato di tipo contiguo facente parte del centro storico.

I due fabbricati sui quali insiste l'unità immobiliare sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione l'uno nel 1976 e l'altro nel 1996. L'unità immobiliare è stata completamente riammodernata nelle finiture e negli impianti nel 2001 ed ora si presenta in buone condizioni.

Si tratta di unità ad uso direzionale, posta al piano terra e dotata di una serie di piccole vetrate sulla piazza, tuttavia per le sue caratteristiche, non si ritiene che essa possa essere trasformata in unità ad uso commerciale.

Non deve ingannare il censimento catastale che colloca l'immobile nella categoria C/1 ossia come negozio. Il profilo/le finalità catastali e quelle edilizio-urbanistico, infatti, sono profondamente differenti, fra loro slegate, e si basano su norme e su principi differenti. Il principio dell'ordinarietà sulla quale si basa l'estimo catastale, prescinde dalla legittimità edilizio-urbanistica e mira solamente ad attribuire una rendita catastale più consona per l'immobile. Un'unità ad uso direzionale, se sita al piano terra e dotata di vetrate su una pubblica via o su una piazza, viene quasi sempre censita in catasto come



negozio, indipendentemente dalla destinazione d'uso risultante dalla documentazione progettuale e dai titoli edilizi rilasciati dal Comune.

Il valore più appropriato per tale immobile è pari a 1.300,00 €/mq.

LOTTO 11:

Si tratta di appartamento ai piani primo e secondo di un fabbricato di tipo contiguo facente parte del centro storico.

L'unità è stata oggetto di ristrutturazione nel 1976 e da allora ha verosimilmente subito solo minimi interventi migliorativi.

Un fattore significativamente incrementale rispetto ai suoi omologhi di riferimento (comparabili) è determinato dalla presenza di uno scoperto pertinenziale esclusivo, completamente recintato e dotato di accesso pedonale e di accesso carraio.

Risulta appropriato un prezzo di 1.000,00 €/mq.

Come emerso nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica, l'immobile necessita di una sanatoria edilizia il cui costo è stato stimato, a corpo, in €2.000,00. Tale costo verrà detratto dal valore di mercato in quanto l'adempimento rimarrà a carico dell'acquirente.

Il solo piano primo di questo immobile è locato con canone annuo pari a 4.560,00 Euro che risulta congruo. Esso corrisponde ad una redditività lorda di quella porzione di immobile pari a circa il 5,5% sul valore di mercato, come determinato nella presente.

LOTTO 12:

Si tratta di appartamento al secondo piano di un fabbricato di tipo contiguo facente parte del centro storico.

L'unità è stata oggetto di ristrutturazione nel 1996 e si presenta in buone condizioni.

Rispetto ai suoi omologhi di riferimento (comparabili), l'appartamento ha alcuni fattori decrementale insiti nel fatto di avere una sola camera e di essere al secondo piano di un edificio privo di ascensore, tuttavia, ha alcuni fattori significativamente incrementali insiti nel fatto che si tratta di appartamento mansardato con strutture a vista, consistenti nelle vecchie travature e tavelle in cotto sapientemente recuperate, e nel fatto che l'unità ha diritto ad uno scoperto pertinenziale di circa 140 mq, comune a sole tre unità, completamente recintato e dotato di accesso pedonale e di accesso carraio.

Il suo prezzo è pari a 1.250,00 €/mq.

LOTTO 13:

Si tratta di terreno destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali. Nel particolare l'area in argomento è



destinata ad “attrezzature di interesse collettivo”. L’indice di edificabilità fondiaria è particolarmente elevato, pari a 4,5 mc/mq. Si tratta di area che per la sua destinazione può essere oggetto di esproprio da parte dell’Amministrazione Comunale ma che può anche essere utilizzata ed edificata direttamente dal privato, mediante APP - Accordo Pubblico-Privato e previo convenzionamento.

Ipoteticamente, vi possono essere realizzati edifici con volumetria di poco inferiore a 30.000 mc, ma si tratta solo di un potenziale a disposizione per l’eventuale realizzazione di immobili, di uso pubblico o sociale. Le dimensioni volumetriche degli immobili saranno commisurate alla tipologia edilizia sulla base dell’effettiva destinazione. Le destinazioni possibili, infatti, sono molteplici, da edifici per il culto a caserme per forze dell’ordine, o per vigili del fuoco a teatri o cinema ecc.. La realizzazione di tutta la volumetria sarà maggiormente possibile per vere e proprie opere pubbliche o sociali particolari, mentre risulterà alquanto difficile per interventi da parte di privati.

Infatti, se è vero che tale area può essere utilizzata anche dal privato per immobili che, pur perseguendo interessi privati, ben si collochino nel novero dei servizi pubblici e sociali, è altrettanto vero che tali tipologie di immobili sono pochissime (es strutture sanitarie private/convenzionate, case di riposo e poco altro) e in ogni caso si renderanno necessari adeguati spazi per verde, viabilità e parcheggi, che limiteranno molto l’effettiva utilizzabilità della volumetria potenzialmente disponibile.

Si rammenta, poi, che l’utilizzo da parte del privato sarà subordinata ad accordi con l’Amministrazione e a convenzioni da stipulare con la stessa.

Sulla base delle indagini effettuate, per tali aree da accordare e convenzionare, è applicabile un valore in termini di superficie pari a 65,00 €/mq. valore che tiene già conto della potenzialità edificatoria.

Gli immobili sono locati con canone annuo pari a 300,00 Euro, non congruo. Si tratta di un bene particolare, con tutta probabilità, locato per brevi periodi in attesa della possibilità di un suo adeguato utilizzo conformemente alla destinazione urbanistica. Non si conoscono i dettagli del contratto dal momento che non è stato possibile reperirne copia, tuttavia, si evidenzia che esso è in scadenza a fine 2019 e soprattutto che è stato stipulato in data successiva al pignoramento.

LOTTO 14:

I beni di cui al presente lotto consistono in un fabbricato diruto, necessitante di una ristrutturazione totale di tipo pesante se non di una demolizione con ricostruzione.

La posizione è ottima, nel pieno centro del paese, tuttavia, ci sono alcuni ostacoli che limitano le possibilità di un pieno e funzionale recupero di tale immobile.



Come già evidenziato, lo scoperto pertinenziale è risicato. Di fatto quello effettivamente pertinenziale sarebbe superiore, ma una consistente porzione non è a ditta dell'esecutato e pertanto non è oggetto della presente.

La normativa tecnica imporrebbe che un'eventuale demolizione con ricostruzione avvenga con la medesima volumetria e sagoma del fabbricato esistente. Trattandosi di fabbricato privo di caratteri di pregio e posto in fregio ad una strada, sarebbe possibile chiedere al comune modalità differenti, eventualmente previa modifica del Piano degli Interventi. La mancanza di un adeguata superficie pertinenziale, tuttavia, rende difficile, anche se non impossibile questa eventualità.

Lo stato dell'immobile non ha permesso di accedere in sicurezza a tutte le sue parti e di rilevarne le esatte altezze. Per tale motivo la valutazione viene effettuata con riguardo alla superficie anziché al volume, più consoni per tali tipologie di immobili.

Risulta appropriato un prezzo unitario pari a 180,00 €/mq.

LOTTO 15:

Gli immobili consistono in una villa unifamiliare di dimensioni particolarmente importanti affiancata ad annessi rustici, anch'essi di notevole consistenza. Il tutto asservito da un ampio scoperto pertinenziale.

Si è già detto che la porzione di immobile ad uso annesso rustico di fatto è una pertinenza dell'abitazione per cui verrà stimata come tale, naturalmente con la sua superficie rapportata a quella principale mediante i rapporti mercantili (si veda sezione precedente).

Si tratta di un immobile impegnativo, ma si evidenzia che esso, per caratteristiche costruttive e per l'ampio scoperto pertinenziale, si presta anche ad utilizzi differenti quali, ad esempio, le attività ricettive agrituristiche. Il sito si presta anche per ospitare occasionalmente eventi privati riservati.

Attualmente la destinazione di zona prevista dagli strumenti di pianificazione, non permette la trasformazione dell'immobile in più abitazioni o comunque in destinazioni diverse da quelle agricole, tuttavia, non si esclude che ciò possa accadere, magari attivando le procedure di concertazione con l'Amministrazione Comunale o chiedendo la modifica della destinazione di zona.

Risulta appropriato un prezzo di 1.200,00 €/mq.

LOTTO 16:

Si tratta di terreno agricolo con qualità di seminativo. La sua forma caratterizzata da due aree allungate e sfalsate non ne rende agevole l'utilizzo, tuttavia non ha particolari problematiche od ostacoli e l'accesso è comodo. Il prezzo medio per tale tipologia di



terreno è pari a 8 €/mq.

Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi il valore di mercato determinato nel modo che segue.

LOTTO 1:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Abitazione con scoperto e garage pertinenziali	mq.	203,52	x €	700,00	= €	142.464,00
A dedurre costo sanatoria edilizia					= €	- 8.000,00
A dedurre costo per demolizione manufatto					= €	- 250,00
VALORE DI MERCATO					€	134.214,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 134.214,00 – 20% = arrotondati € 107.000,00

(diconsi Euro centosettemila/00).

LOTTO 2:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Abitazione con scoperto e garage pertinenziali	mq.	146,58	x €	700,00	= €	102.606,00
A dedurre costo sanatoria edilizia					= €	- 2.000,00
VALORE DI MERCATO					€	100.606,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 100.606,00 – 20% = arrotondati € 80.000,00

(diconsi Euro ottantamila/00).



LOTTO 3:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Abitazione con scoperto e garage pertinenziali	mq.	384,87	x €	900,00	= €	346.383,00
VALORE DI MERCATO					€	346.383,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 346.383,00 – 20% = arrotondati € 277.000,00

(diconsi Euro duecentosettantasettemila/00).

LOTTO 4:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Ufficio / negozio piano terra	mq.	172,00	x €	1.500,00	= €	258.000,00
A dedurre spese condominiali insolute					= €	- 1.430,00
VALORE DI MERCATO					€	256.570,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 256.570,00 – 20% = arrotondati € 205.000,00

(diconsi Euro duecentocinquemila/00).

LOTTO 5:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Ufficio piano primo	mq.	96,00	x €	1.350,00	= €	129.600,00
A dedurre spese condominiali insolute					= €	- 400,00
VALORE DI MERCATO					€	129.200,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 129.200,00 – 20% = arrotondati € 103.000,00

(diconsi Euro centotremila/00).



LOTTO 6:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Abitazione con magazzino e posto auto	mq.	89,90	x €	1.300,00	= €	116.870,00
A dedurre spese condominiali insolute					= €	- 370,00
VALORE DI MERCATO					€	116.500,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 116.500,00 – 20% = arrotondati € 93.000,00

(diconsi Euro novantatremila/00).

LOTTO 7:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Unità direzionale piano terra con scoperto	mq.	88,20	x €	1.100,00	= €	97.020,00
A dedurre costo per sanatoria ed aggiornamento catastale					= €	- 2.500,00
VALORE DI MERCATO					€	94.520,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 94.520,00 – 20% = arrotondati € 76.000,00

(diconsi Euro settantaseimila/00).

LOTTO 8:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Ufficio piano primo	mq.	53,40	x €	1.100,00	= €	58.740,00
A dedurre costo per sanatoria					= €	- 2.000,00
VALORE DI MERCATO					€	56.740,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 56.740,00 – 20% = arrotondati € 45.000,00

(diconsi Euro quarantacinquemila/00).



LOTTO 9 NON VENDIBILE**LOTTO 10:**

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Unità direzionale piano terra con scoperto	mq.	173,60	x €	1.300,00	= €	225.680,00
VALORE DI MERCATO					€	225.680,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 225.680,00 – 20% = arrotondati € 181.000,00

(diconsi Euro centoottantunmila/00).

LOTTO 11:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Abitazione con scoperto	mq.	148,88	x €	1.000,00	= €	148.880,00
A dedurre costo per sanatoria					= €	-2.000,00
VALORE DI MERCATO					€	146.880,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 146.880,00 – 20% = arrotondati € 118.000,00

(diconsi Euro centodiciottomila/00).

LOTTO 12:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Appartamento piano secondo	mq.	79,00	x €	1.250,00	= €	98.750,00
VALORE DI MERCATO					€	98.750,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 98.750,00 – 20% = arrotondati € 79.000,00

(diconsi Euro settantanovemila/00).



LOTTO 13:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Terreno ad uso servizi pubblici e sociali	mq.	6.860	x €	65,00	= €	445.900,00
VALORE DI MERCATO					€	445.900,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 445.900,00 – 20% = arrotondati € 357.000,00

(diconsi Euro trecentocinquantasettemila/00).

LOTTO 14:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Fabbricato diruto piani terra e primo	mq.	290,00	x €	180,00	= €	52.200,00
VALORE DI MERCATO					€	52.200,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 52.200,00 – 20% = arrotondati € 42.000,00

(diconsi Euro quarantaduemila/00).

LOTTO 15:

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Abitazione con pertinenze coperte e scoperte	mq.	1.100,53	x €	1.200,00	= €	1.320.636,00
A dedurre spesa per ripristino solaio soffitta					= €	- 25.000,00
VALORE DI MERCATO					€	1.295.636,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 1.295.636,00 – 20% = arrotondati € 1.037.000,00

(diconsi Euro unmillionetrentasettemila/00).



LOTTO 16:

Valutazione

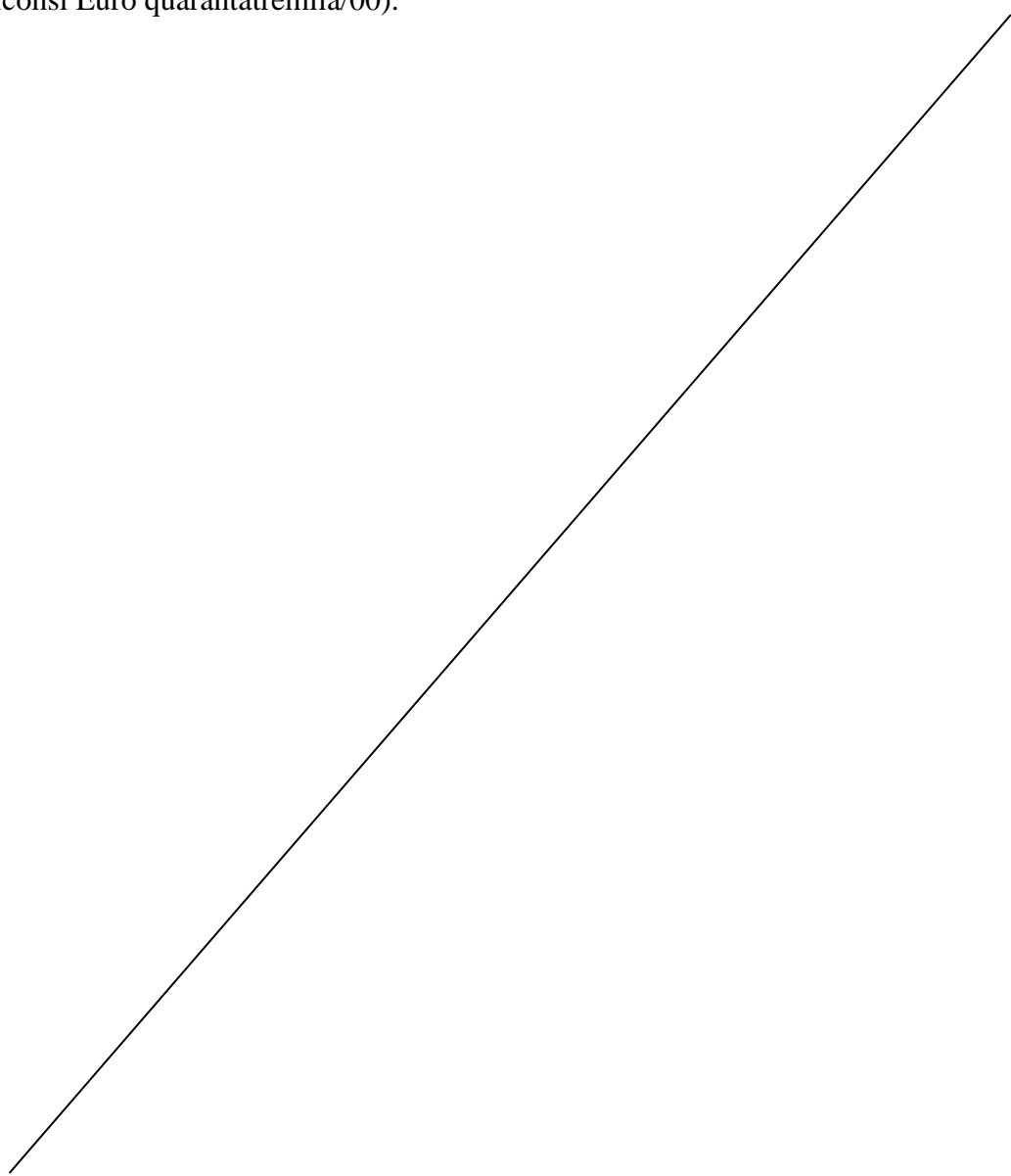
<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>Valore</i>	
Terreno agricolo ad uso seminativo	mq.	6.765	x €	8,00	= €	54.120,00
VALORE DI MERCATO					€	54.120,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 54.120,00 – 20% = arrotondati € 43.000,00

(diconsi Euro quarantatremila/00).



riepilogo valutazioni

n° LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA FORZATA
1	Fabbricato via Maser n° 15 – mapp. 134 fog. 1	€134.214,00	€ 107.000,00
2	Fabbricato via Maser n° 13 – mapp. 179 fog. 1	€100.606,00	€80.000,00
3	Villino via G. Pascoli n° 11, mapp. 1127 fog. 1	€346.383,00	€277.000,00
4	Ufficio p.zza L. Da Vinci, 13, mapp. 1067/63 fog. 2	€256.570,00	€205.000,00
5	Ufficio p.zza L. Da Vinci, 12, mapp. 1067/28 fog. 2	€129.200,00	€103.000,00
6	Appartamento p.zza L. Da Vinci, 12 – mapp. 1067/31-37 e mapp. 709/6 fog. 2	€116.500,00	€93.000,00
7	Ufficio p.zza G. Marconi, 10, mapp.709/8-9 fog. 2	€94.520,00	€76.000,00
8	Ufficio p.zza G. Marconi, 8, mapp.709/12 fog. 2	€56.740,00	€45.000,00
9	INVENDIBILE – appartamento p.zza G. Marconi, 8, mapp. 709/13 fog. 2	€0,00	€0,00
10	Ufficio p.zza G.Marconi, mapp. 62/28 e 716/6 fog.2	€225.680,00	€181.000,00
11	Appartamento p.zza G. Marconi, mapp. 62/29 fog. 2	€146.880,00	€118.000,00
12	Appartamento p.zza G. Marconi, mapp. 716/3 fog. 2	€98.750,00	€79.000,00
13	Terreno destinato a servizi in via E. M. Hemingway, mapp. 1554, 1557, 1560 e 1648 foglio 9	€445.900,00	€357.000,00
14	Fabbricato diruto in via Corte D'Assise, mapp. 76/3-4 e mapp. 204/4-5-6-7 foglio 9	€52.200,00	€42.000,00
15	VILLA via Zermanese Sup.,4, mapp. 1146 fog. 2	€1.295.636,00	€1.037.000,00
16	Terreno agricolo via Zermanese Sup. mapp. 6 fog. 2	€54.120,00	€43.000,00
	SOMMANO	€3.553.899,00	€2.843.000,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 12 dicembre 2019

Il Consulente esperto stimatore
Per. Ind. edile MAURIZIO TONON
(Documento firmato digitalmente)



Documentazione allegata:

- A) Elenco ed estremi dei soggetti della procedura;
- B) Elaborato grafico per diritti su mappale 1067;
- C) Planimetrie di u.i.u. inesistenti, da sopprimere;
- D) Richiesta e risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione;
- E) Ispezioni ipotecarie;
- F) Richieste di accesso agli atti al Comune di Casier e risposta a specifica richiesta;
- G) Documenti Amministrazione Condominiale

Lotto 1

- 1.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 1.2. avviso d'asta;
- 1.3. documentazione fotografica;
- 1.4. Elaborato Grafico;
- 1.5. visure catastali;
- 1.6. estratto di mappa;
- 1.7. elaborato planimetrico;
- 1.8. planimetrie catastali;
- 1.9. contratto di locazione;
- 1.10. titolo di provenienza;
- 1.11. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 1.12. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;

Lotto 2

- 2.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 2.2. avviso d'asta;
- 2.3. documentazione fotografica;
- 2.4. Elaborato Grafico;
- 2.5. visure catastali;
- 2.6. estratto di mappa;
- 2.7. planimetrie catastali;
- 2.8. titolo di provenienza;
- 2.9. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 2.10. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

Lotto 3

- 3.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 3.2. avviso d'asta;
- 3.3. documentazione fotografica;
- 3.4. visure catastali;
- 3.5. estratto di mappa;



- 3.6. planimetrie catastali;
- 3.7. titolo di provenienza;
- 3.8. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 3.9. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

Lotto 4

- 4.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 4.2. avviso d'asta;
- 4.3. documentazione fotografica;
- 4.4. visure catastali;
- 4.5. estratto di mappa;
- 4.6. elaborato planimetrico;
- 4.7. planimetria catastale;
- 4.8. titolo di provenienza;
- 4.9. contratto di locazione;
- 4.10. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 4.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

Lotto 5

- 5.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 5.2. avviso d'asta;
- 5.3. documentazione fotografica;
- 5.4. visure catastali;
- 5.5. estratto di mappa;
- 5.6. elaborato planimetrico;
- 5.7. planimetria catastale;
- 5.8. contratto di locazione;
- 5.9. titolo di provenienza;
- 5.10. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 5.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

Lotto 6

- 6.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 6.2. avviso d'asta;
- 6.3. documentazione fotografica;
- 6.4. visure catastali;
- 6.5. estratto di mappa;
- 6.6. elaborato planimetrico;
- 6.7. planimetria catastale;
- 6.8. contratto di locazione;
- 6.9. titolo di provenienza;
- 6.10. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 6.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa



Lotto 7

- 7.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 7.2. avviso d'asta;
- 7.3. documentazione fotografica;
- 7.4. Elaborato Grafico;
- 7.5. visure catastali;
- 7.6. estratto di mappa;
- 7.7. elaborato planimetrico;
- 7.8. planimetrie catastali;
- 7.9. contratto locazione;
- 7.10. titolo di provenienza;
- 7.11. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 7.12. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

Lotto 8

- 8.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 8.2. avviso d'asta;
- 8.3. documentazione fotografica;
- 8.4. Elaborato Grafico;
- 8.5. visure catastali;
- 8.6. estratto di mappa;
- 8.7. elaborato planimetrico;
- 8.8. planimetria catastale;
- 8.9. contratto locazione;
- 8.10. titolo di provenienza;
- 8.11. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 8.12. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

Lotto 9

- 9.1. documentazione fotografica;
- 9.2. visure catastali;
- 9.3. estratto di mappa;
- 9.4. elaborato planimetrico;
- 9.5. planimetria catastale;
- 9.6. titolo di provenienza;
- 9.7. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;

Lotto 10

- 10.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 10.2. avviso d'asta;
- 10.3. documentazione fotografica;
- 10.4. visure catastali;
- 10.5. estratto di mappa;



- 10.6. elaborati planimetrici;
- 10.7. planimetrie catastali;
- 10.8. titolo di provenienza;
- 10.9. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 10.10. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

Lotto 11

- 11.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 11.2. avviso d'asta;
- 11.3. documentazione fotografica;
- 11.4. Elaborato Grafico;
- 11.5. visure catastali;
- 11.6. estratto di mappa;
- 11.7. elaborato planimetrico;
- 11.8. planimetria catastale;
- 11.9. contratto di locazione;
- 11.10. titolo di provenienza;
- 11.11. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 11.12. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

Lotto 12

- 12.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 12.2. avviso d'asta;
- 12.3. documentazione fotografica;
- 12.4. visure catastali;
- 12.5. estratto di mappa;
- 12.6. elaborato planimetrico;
- 12.7. planimetria catastale;
- 12.8. titolo di provenienza;
- 12.9. certificati di conformità degli impianti;
- 12.10. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 12.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

Lotto 13

- 13.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 13.2. avviso d'asta;
- 13.3. documentazione fotografica;
- 13.4. visure catastali;
- 13.5. estratto di mappa;
- 13.6. modello registrazione contratto di locazione;
- 13.7. titolo di provenienza;
- 13.8. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;



Lotto 14

- 14.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 14.2. avviso d'asta;
- 14.3. documentazione fotografica;
- 14.4. visure catastali;
- 14.5. estratto di mappa;
- 14.6. planimetrie catastali;
- 14.7. titolo di provenienza;
- 14.8. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;

Lotto 15

- 15.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 15.2. avviso d'asta;
- 15.3. documentazione fotografica;
- 15.4. Elaborato Grafico;
- 15.5. visure catastali;
- 15.6. estratto di mappa;
- 15.7. elaborato planimetrico;
- 15.8. planimetrie catastali;
- 15.9. titolo di provenienza;
- 15.10. certificati di conformità degli impianti;
- 15.11. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
- 15.12. documentazione progettuale e tecnico amministrativa

Lotto 16

- 16.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 16.2. avviso d'asta;
- 16.3. documentazione fotografica;
- 16.4. visure catastali;
- 16.5. estratto di mappa;
- 16.6. titolo di provenienza;
- 16.7. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;

