

2.4) CONFORMITA' CATASTALE:

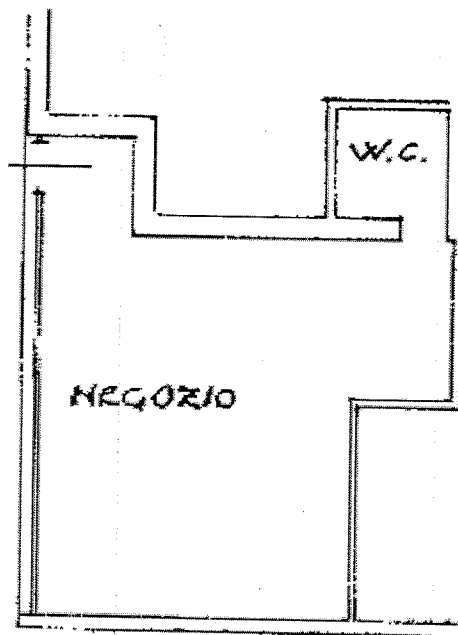
Conformità intestazione catastale:

L'attuale ditta catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità planimetrie catastali:

- **mapp. 255 sub 39** : la planimetria catastale del locale commerciale al piano terra identificato con il mappale 255 sub 39 (sez. C fg. 7 di Asolo), depositata in banca dati in data 26/11/1983 con scheda prot. n. 1427, non è conforme allo stato di fatto, in quanto manca il divisorio interno fra il locale wc e l'antibagno.

Fig.2.6 – planimetria catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Asolo, mappale 255 sub 39



2.5) DESCRIZIONE LOTTO N. 2 OGGETTO DI ESECUZIONE**DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :**

Il locale commerciale al piano terra oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, ecc.), denominato "Condominio Eleonora centro organizzato".

L'edificio si eleva su quattro piani fuori terra ed uno interrato ed è stato edificato negli anni 1980.

All'attualità presenta un mediocre aspetto architettonico/conservativo.

L'area esterna a nord-ovest attigua al fabbricato condominiale, sebbene catastalmente costituisce parte dell'area scoperta condominiale del mapp. 255, è ad uso pubblico ed è adibita principalmente a viabilità / parcheggi / verde.

Le facciate esterne del condominio sono intonacate al civile e tinteggiate.

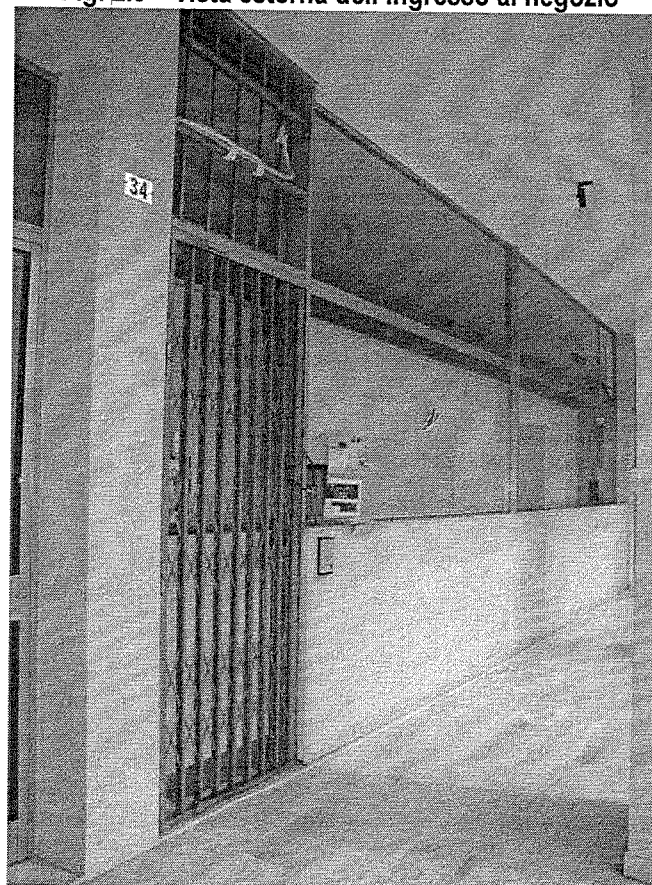
**Fig. 2.7 – vista da nord-ovest del Condominio Eleonora dalla via Cavin dei Cavai
(con freccia rossa ubicazione del locale commerciale sub 39 oggetto di esecuzione)**



Fig. 2.8 – vista da nord-est dell'attigua area pubblica adibita a viabilità / parcheggi / verde



Fig. 2.9 – vista esterna dell'ingresso al negozio



ACCESSI :

L'accesso al condominio, di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione, avviene direttamente dalla strada pubblica via Cavin dei Cavai e dall'area pubblica attigua al condominio stesso adibita a viabilità / parcheggi / verde, sebbene catastalmente costituiscono l'area scoperta condominiale del mapp. 255.

L'accesso principale al locale commerciale oggetto di esecuzione avviene direttamente dal portico condominiale, sul lato ovest.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Il locale commerciale al piano terra è situato sulla porzione nord-ovest del complesso condominiale di cui è parte.

Il negozio prospetta sul lato ovest. I lati nord, est e sud confinano con altre unità.

Il negozio ha una superficie catastale di mq 49 ed è costituito da un unico vano uso negozio, oltre che dai servizi igienici.

Finiture interne:

Le pavimentazioni sono in piastrelle, come pure i rivestimenti delle pareti del wc.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati color bianco.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre a nastro con profilo metallico e vetro semplice.

Le finiture risalgono all'epoca di costruzione (fine anni 1980).

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

La costruzione del fabbricato condominiale di cui è parte l'unità in oggetto risale agli anni 1980.

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, ecc.), edificato su quattro piani fuori terra ed uno interrato.

La tipologia costruttiva e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è quella tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca di costruzione del fabbricato stesso (anni 1980) con strutture portanti fuori terra costituite da struttura mista con murature in laterizio, pilastri in calcestruzzo armato e solai interpiano in latero-cemento.

L'immobile, sebbene edificato a partire dei primi anni 1980, non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

Dalla documentazione reperita presso i pubblici Uffici, non risulta che siano stati eseguiti lavori volti al risanamento energetico dell'immobile.

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è autonomo con adduzione da acquedotto pubblico.

Il negozio è privo di impianto di riscaldamento, pertanto dovrà essere installato ex novo.

L'impianto elettrico e l'impianto idro-sanitario risalgono all'epoca di installazione e non sono rispondenti alle vigenti normative in materia sulla conformità degli impianti tecnologici.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che lo stato degli impianti non è conforme a detta normativa.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'appartamento è MEDIOCRE.

L'unità necessita di lavori di manutenzione ed adeguamento degli impianti.

Classificazione energetica:

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Indicativamente, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, si presume che l'unità commerciale appartenga alla classe "G".

Spese condominiali arretrate :

Secondo quanto riferito dall'amministratore di condominio, risulta che alla data attuale:

- vi sono spese condominiali arretrate;
- all'attualità non sono previste particolari opere straordinarie, sebbene l'immobile necessiterebbe di sostanziose opere di manutenzione straordinaria;
- indicativamente, le spese condominiali a carico dell'unità ammontano all'attualità a circa 400 euro annuali (tale valore è da considerarsi puramente indicativo perché i costi di gestione passati non sono indicatori certi di quelli futuri).

Come da vigenti disposizioni di legge, sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

Stato dell'immobile :

L'unità commerciale attualmente risulta libera da persone.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

2.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

La costruzione del fabbricato condominiale, di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione, è stato autorizzato in forza del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 28 del 13/11/1979** per la costruzione del complesso residenziale commerciale "Eleonora";
- **Concessione Edilizia n. 28/79 del 19/12/1983** per variante in corso d'opera;

Nell'atto di provenienza risulta che l'unità è stata dichiarata agibile in data 31/10/1983, ma dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico di Asolo non è stata rinvenuta tale documentazione.

Conformità urbanistica

Lo stato di fatto del negozio non è conforme a quanto autorizzato in quanto rispetto ai grafici di progetto allegati alle autorizzazioni edilizie vi sono difformità della distribuzione interna e modifiche prospettiche.

Sanabilità

Si ritiene che le difformità edilizie siano sanabili previa presentazione di relativa istanza edilizia e previa pratica preventiva ULSS e, per quanto concerne le modifiche prospettiche, la sanabilità è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Si ritiene che i relativi costi si possano quantificare indicativamente in complessivi € 3.000,00 euro tremila/00.

2.7) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda al Certificato Notarile ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 C.P.C. redatto in data 25/07/2013 a rogito del notaio dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI), allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

Titolo di provenienza della società ESECUTATA:

Alla società esecutata l'unità in oggetto mapp. 255 sub 39 (sez. C fg. 7 di Asolo) è pervenuta in piena proprietà per l'intero in forza di:

- **Atto di Compravendita in data 15/03/1990, rep. n. 70898, a rogito notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto**, ivi registrato il 30/03/1990 al n. 291 serie IV, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 24/04/1990 ai numeri R.G. 10745 / R.P. 7973;
- **Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata di mutamento denominazione sociale** in data 28/12/1995 rep. n. 50816 a rogito notaio dott. Imparato Francesco di Asolo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 27/08/1996 ai nn. R.G. 22765 – R.P. 16585 (già variata il 06/04/1993, come risulta dalla visura storica della C.C.I.A.A.).

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Eleonora centro organizzato".

Alle stesse competono altresì la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, enti, spazi ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 e segg. C.C. ed in base ai titoli di provenienza ed al Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali allegate all'atto in data 02/12/1983 al n. 14219 di rep. notaio dott. Innocenti Giacomo di Treviso, ivi registrato il 21/12/1983 al n. 9754 mod. 71 M Pubblici e trascritto a Treviso il 30/12/1983 ai nn. 28364/23599.

Nel pignoramento non sono comprese le proporzionali quote di comproprietà (pari a 12,63/1000) sulle parti comuni, area scoperta di pertinenza dell'intero fabbricato della superficie di mq 2.774 e lastrici solari della superficie di mq 661, così rispettivamente identificati al Catasto Fabbricati, Comune di Asolo, Sezione C, foglio 7:

- scheda prot. 1390 registrata il 26/11/1983, corrispondente all'odierno identificativo mapp. 255 sub 2 (area scoperta).
- scheda prot. 1393 registrata il 26/11/1983, corrispondente all'odierno identificativo mapp. 255 sub 5 (lastrico solare).

Qualora il Giudice lo ritenga necessario, la quota di comproprietà alle unità in oggetto dovrà essere oggetto di integrazione del Pignoramento.

Come risultante anche dal Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione, redatto dal notaio Giuseppe Fietta in data 25/07/2013, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- servitù perpetua e gratuita di passaggio per pedoni ed autovetture di altezza non superiore a metri due – lungo la rampa di accesso al piano interrato dove sono posti i magazzini e le autorimesse, richiamata nella nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita in data 02/12/1983 al n. 14223 di repertorio Notaio Innocenti dr. Giacomo di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30/12/1983 ai n.ri 26360 R.G. e 23595 R.P.;
- servitù di uso pubblico gravante l'area scoperta di proprietà condominiale richiamata nell'atto in data 11/05/1984 al n. 18293 di repertorio Notaio Innocenti dr. Giacomo di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 06/06/1984 ai n.ri 13134 R.G. e 10893 R.P.;
- è costituita a carico dell'area urbana di cui alla planimetria 23 febbraio 1990 n. 3280 e del lastrico solare di cui alla planimetria 26/11/1983 n. 1391 servitù di passaggio e sosta da

esercitarsi con qualsiasi mezzo su tutta l'ampiezza dei suddetti (...), come indicata nella relativa nota di trascrizione di cui all'atto in data 22/03/1990 al n. 71248 di repertorio Notaio Gagliardi dr. Antonio di Castelfranco Veneto, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 24/04/1990 ai n.ri 10761 R.G. e 7989 R.P.;

- quanto stabilito nel regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali allegate all'atto in data 02/12/1983 al n. 14219 di rep. notaio dott. Innocenti Giacomo di Treviso.

2.8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

NEGOZIO	Piano terra	circa mq 55
---------	-------------	-------------

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

NEGOZIO p.t.	mq 55 x 1,00 =	circa mq 55
--------------	----------------	-------------

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

circa mq 55

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., *fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>*, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2016 – Semestre 2

Comune di ASOLO (TV)

Fascia/zona: Suburbana / FRAZIONE DI VILLA D'ASOLO

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: ottimo

codice di zona: "E2"

Microzona catastale n. 0

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.650 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.450

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Dall'esame inoltre del sito [http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari), che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**periferica**):

Negozi (in ottimo stato)

2° fascia	€/mq 984
fascia media	€/mq 1.113
1° fascia	€/mq 1.241

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona semiperiferica di Asolo (TV)
- Destinazione: commerciale
- Tipologia immobiliare: locale commerciale al piano terra, inserito in un edificio condominiale a destinazione mista edificato negli anni 1980
- Superficie commerciale = mq 55
- Vetustà: anni 1980
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre
- l'unità necessita di alcuni interventi di manutenzione

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 800,00**

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà

pari a mq 55 x €/mq 800 = **€ 44.000,00**

diconsi euro quarantaquattromila/00

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- vi sono difformità urbanistiche da sanare;
- abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e di adeguamento degli impianti;
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto (anni 1980), quindi gli isolamenti e gli impianti dell'unità in oggetto non sono conformi alle vigenti leggi in materia;
- con riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica è da presumere che l'unità appartenga alla categoria "G";
- nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di Asolo non era ancora inserito nelle zone dichiarate sismiche, quindi il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche;
- le spese condominiali arretrate (ultimo biennio) saranno a carico dell'aggiudicatario;

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Stato d'uso e di manutenzione	€ 1.000,00
Stato di possesso	€ 1.000,00
Spese condominiali	€ 1.000,00
Totale detrazioni	€ 6.000,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 44.000,00 – € 6.000,00 = € 38.000,00

<p>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 38.000,00 (dicasi Euro trentottomila/00)</p>
--



Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare.

2.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato Notarile redatto in data 25/07/2013 dal Notaio dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il LOTTO N. 2 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** TRASCRIZIONI *****

❖ **Pignoramento Immobiliare trascritto in data 06/06/2013 ai nn. 17812 / 11542**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/03/2013, repertorio n. 411/2013, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Castelfranco Veneto (TV) a favore del  con sede in 

<p>Si precisa che l'identificazione degli immobili indicata nella soprastante nota di trascrizione è erronea, in quanto non è indicata la sezione catastale urbana C.</p>

*****ISCRIZIONI *******❖ Ipoteca Volontaria iscritta in data 03/10/1998 ai nn. 29350/5160**

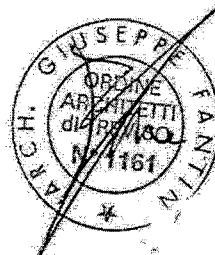
derivante da: concessione a garanzia di mutuo con atto in data 02/10/1998, rep. n. 68083, a rogito notaio Imperato Francesco di Asolo, in favore della



dati: capitale £ 230.000.000; tasso interesse annuo 6.608%; spese: £ 184.000.000; totale £ 414.000.000; durata 10 anni.

Montebelluna, li 29/06/2017

L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



Lotto 3 : LOCALE COMMERCIALE (BAR) AL PIANO TERRA



ubicazione : ASOLO (TV) – fraz. CASELLA D'ASOLO –
via Enrico Fermi n. 55/1

disponibilità : OCCUPATO

stato di conservazione : BUONO

quota pignorata : INTERA (1/1) PIENA PROPRIETA'

descrizione catastale :

Comune di ASOLO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 2 via Enrico Fermi n. 55/1

mapp. 849 sub 24 : cat. C/1 cl. 5 mq 149 R.C. € 3.447,45 piano T

derivante dall'unificazione degli ex mappali:

- 849 sub 11

- 849 sub 12

- 849 sub 10 (non pignorato)

Valore di vendita proposto : € 154.000,00

3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il locale commerciale al piano terra oggetto del LOTTO N. 3 della presente esecuzione immobiliare, facente parte di un più ampio complesso artigianale-direzionale, ubicato in Comune di Asolo (TV), via Enrico Fermi n. 55/1, frazione Casella d'Asolo, è così censito catastalmente:

Comune di ASOLO (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 (corrispondente al Foglio 14 del Catasto Terreni)

mapp. 849 sub 24 : cat. C/1 cl. 5 mq 149 R.C. € 3.447,45 via Enrico Fermi n. 55/1, p. T

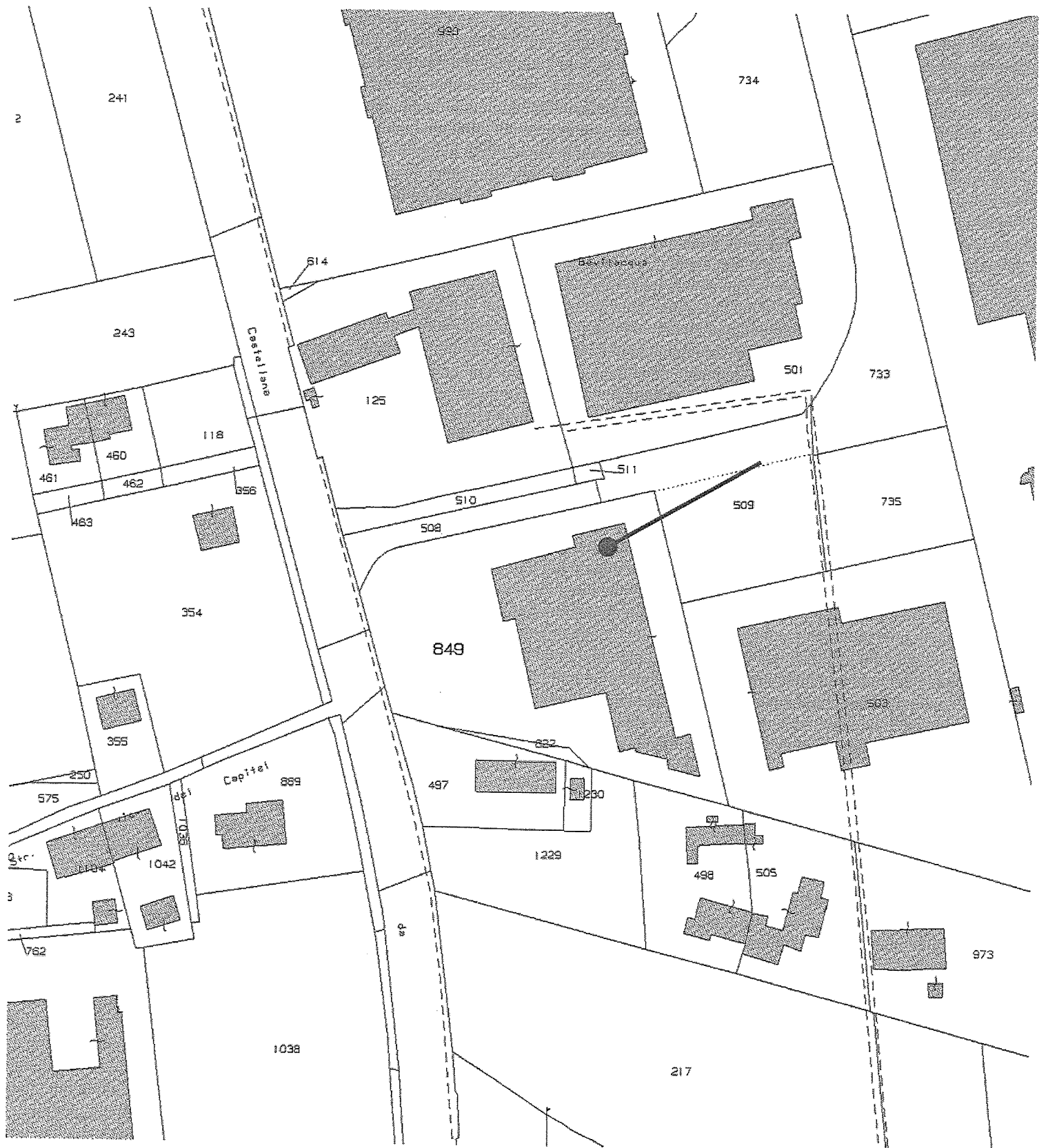
Si evidenzia che nell'Atto di Pignoramento sono indicate le unità mapp. 849 sub 11 – mapp. 849 sub 12 del foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Asolo.

A tal punto si precisa che:

- la descrizione catastale dell'immobile contenuta nell'Atto di Pignoramento Immobiliare è imprecisa, in quanto è stata omessa la Sezione catastale C. La relazione notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto invece riporta la descrizione catastale corretta.
- il mapp. 849 sub 11 (categoria catastale A/10 - ufficio) ed il mapp. 849 sub 12 (categoria catastale A/10 - ufficio), indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, sono stati soppressi per fusione dei medesimi mapp. 849 sub 11-12 con il mapp. 849 sub 10 non oggetto di pignoramento (trattasi di ex b.c.n.c. ai sub 11-12), e sostituiti dal mapp. 849 sub 24 (categoria catastale C/1 - negozio).
- non è compresa nell'Atto di Pignoramento la quota di comproprietà dell'area comune, attualmente identificata catastalmente dal mapp. 849 sub 27-28 (derivante dal frazionamento dell'ex sub 26 per ricavo di tettoia, a sua volta derivante per frazionamento dall'originario ex sub 2).

Tali circostanze dovranno necessariamente essere oggetto di integrazione dell'Atto di Pignoramento.

Figura 3.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di ASOLO, fg 14, mapp. 849
con punto rosso è indicato il capannone di cui è parte l'unità del LOTTO 3 oggetto di esecuzione



Variazioni intercorse al Catasto Fabbricati :

L'attuale unità mapp. 849 sub 24 è derivata dalla soppressione e fusione delle precedenti unità mapp. 849 sub 11-12-10, giusta denuncia di variazione del 21/11/2014 protocollo n. TV0274717. A loro volta le unità mapp. 849 sub 11-12-10 sono derivate dal mapp. 849 sub 5, giusta Denuncia di Variazione prot. n. 1701/1996.

Si ribadisce che il sub 10 compreso nell'odierno sub 24 non è stato pignorato, quindi di fatto nell'unità è incorporata una porzione non pignorata.

Confini delle unità immobiliari (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

Il locale commerciale al piano terra (mapp. 849 sub 24, sez. C fg. 2 di Asolo) confina:

- a nord con altra unità mapp. 849 sub 27 (tettoia), non oggetto di esecuzione;
- ad est con scoperto comune mapp. 849 sub 28;
- a sud con altra unità mapp. 849 sub 3 (vano scale di altra ditta) e mapp. 849 sub 4 (laboratorio di altra ditta);
- ad ovest con altre unità mapp. 849 sub 15-17 (laboratori di altra ditta).

Al piano primo vi sono altre unità di altra ditta (mapp. 849 sub 13-14).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il capannone di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di ASOLO (TV), foglio 14, mappale 849, ente urbano di mq 6.338

derivante dalla fusione degli ex mappali 504 di mq 1.010 – 514 di mq 453 – 821 di mq 1.007 – 178 di mq 3.868, giusto Tipo Mappale del 14/07/1995 n. 20456.

3.2) UBICAZIONE:

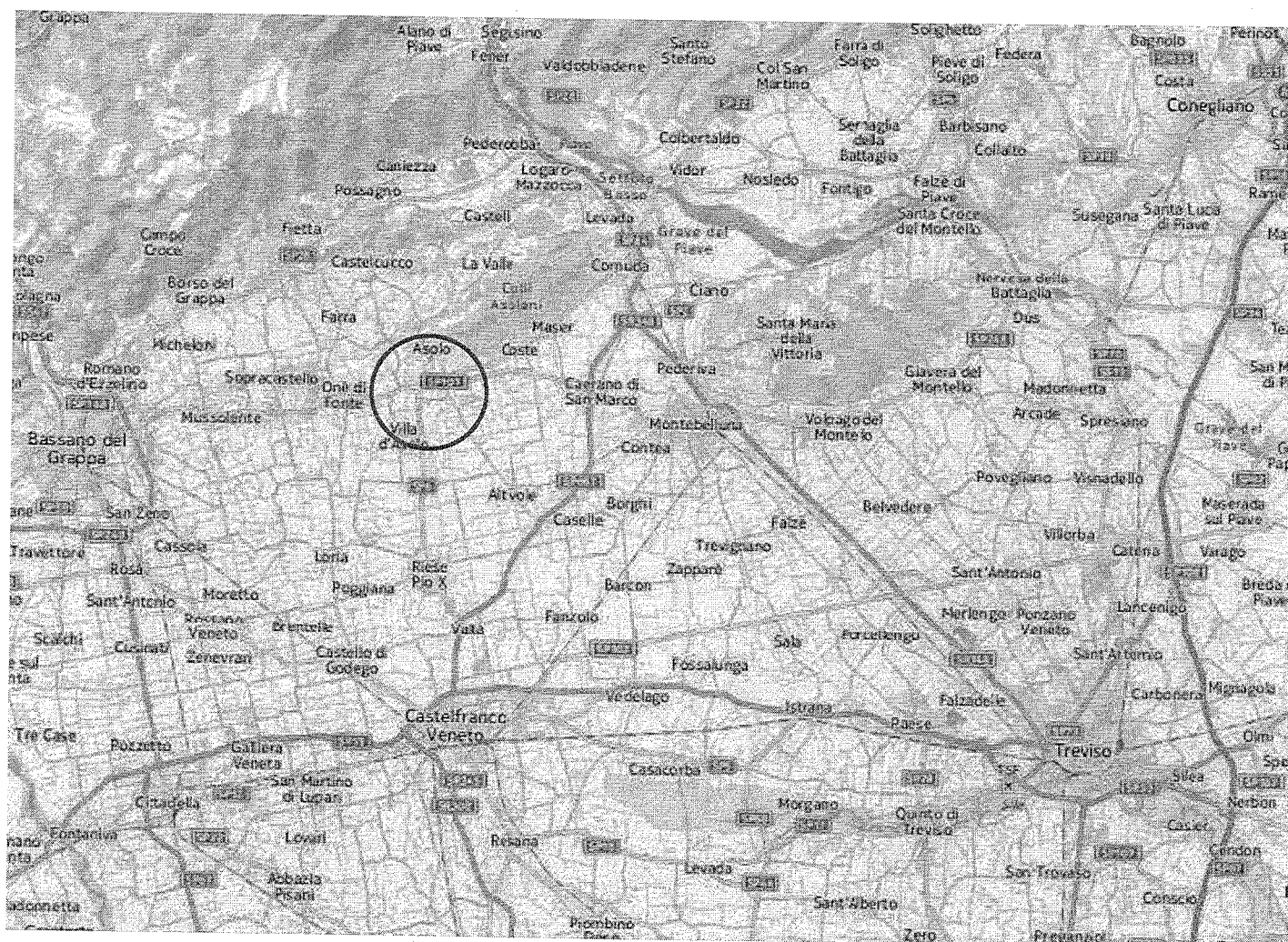
Comune di ASOLO (TV), frazione CASELLA D'ASOLO, via Enrico Fermi n. 55/1

Il capannone di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione è situato nella frazione di Casella d'Asolo, a sud della S.P. n. 248 "Schiavonesca-Marosticana", in zona artigianale / industriale, caratterizzata da capannoni medio/piccoli e da un'area urbanizzata a servizio degli stessi (strade di collegamento, parcheggi, ecc.).

La zona è facilmente accessibile: ad est vi è la Strada Provinciale S.P. 6 che collega Asolo con Castelfranco Veneto mentre più a nord vi è la Strada Provinciale S.P. 248 "Schiavonesca-Marosticana".

La giacitura è pianeggiante.

Fig. 3.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



3.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di ASOLO, l'area su cui è sovra eretto il capannone di cui è parte l'unità oggetto del LOTTO N. 3 della presente esecuzione, ricade in **Zona D – sottozona D1 – piccola e media industria esistente.**

Fig. 3.5 – estratto P.R.G. del Comune di Asolo
con punto rosso, posizione indicativa dell'unità oggetto di esecuzione



3.4) CONFORMITA' CATASTALE:

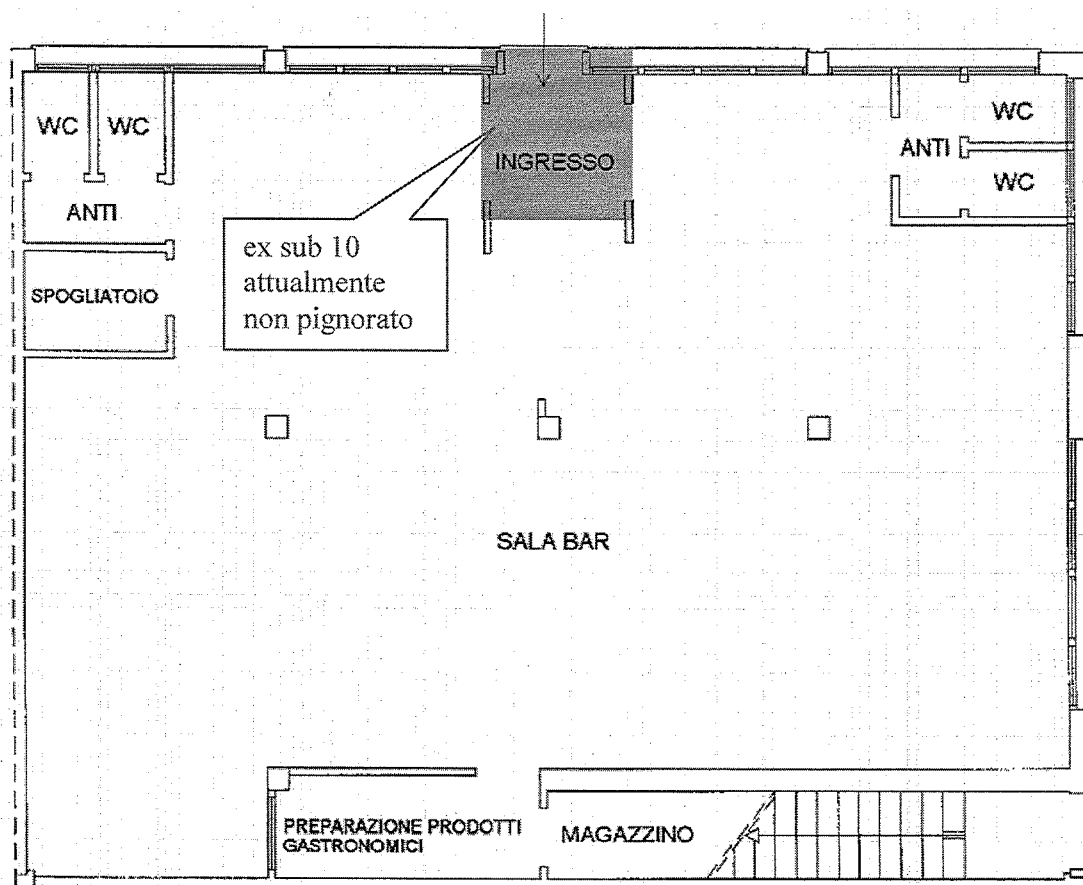
Conformità intestazione catastale: L'attuale ditta catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità planimetrie catastali: la planimetria catastale del locale commerciale identificato con il mappale 849 sub 24 (sez. C fg. 2 di Asolo), depositata in banca dati in data 21/11/2014 con scheda prot. n. TV0274717, è conforme allo stato di fatto.

Conformità dati catastali unità pignorate: nell'atto di pignoramento non sono state incluse le parti comuni, identificate con proprio identificativo catastale e quindi non comprese in quelle di cui all'articolo 1117 e seguenti C.C. In particolare:

- è stata omessa l'indicazione dello scoperto pertinenziale mapp. 849 sub 2, ora variato nei sub 27-28 (sui quali è stata edificata una tettoia in uso del bar oggetto di pignoramento, ma che non è oggetto di vendita forzata). In ipotesi, l'unità se venduta così come pignorata è da ritenersi interclusa.
- è stata omessa l'indicazione del mapp. 849 sub 10 costituente ingresso comune agli ex sub 11-12, ora fuso e ricompreso nell'attuale mapp. 849 sub 24.

Fig. 3.6 – planimetria catastale (fuori scala), sez. C fg. 2 di Asolo, mappale 849 sub 24



3.5) DESCRIZIONE LOTTO N. 3 OGGETTO DI ESECUZIONE

Il locale commerciale al piano terra oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio capannone a destinazione mista (artigianale, direzionale, commerciale, ecc.).

L'edificio si eleva su due piani fuori terra sulla porzione nord e su un unico piano fuori terra sulla porzione sud. L'edificio risale alla metà degli anni 1990 e presenta un mediocre aspetto architettonico/conservativo. L'unità in oggetto è situata sulla porzione nord-est del piano terra del capannone, con i lati nord ed est che si affacciano sullo scoperto comune, mentre i lati sud ed ovest confinano con altre unità.

L'unità commerciale attualmente è composta da un'ampia sala uso bar, due servizi igienici separati con anti e due wc ciascuno, spogliatoio e un'area adibita alla preparazione delle vivande/magazzino. La superficie lorda complessiva è di circa 160 mq.

Si precisa che la tettoia realizzata in aderenza al lato nord dell'immobile, seppure a servizio dell'attività commerciale svolta nell'unità in oggetto, non è oggetto di pignoramento ed inoltre è realizzata su area comune di pertinenza, oltre che dell'unità in oggetto, anche di altre unità facenti parte del medesimo capannone.

L'ingresso all'unità in oggetto è posto sul lato nord ed avviene per il tramite della predetta area comune attraverso dei cancelli posti sul lato est della recinzione. Si ribadisce che nell'atto di pignoramento è stata omessa l'indicazione dello scoperto pertinenziale mapp. 849 sub 2, ora variato nei sub 27-28 (sui quali è stata edificata una tettoia in uso del bar oggetto di pignoramento, ma che non è oggetto di vendita forzata). In ipotesi, l'unità se venduta così come pignorata è da ritenersi interclusa.

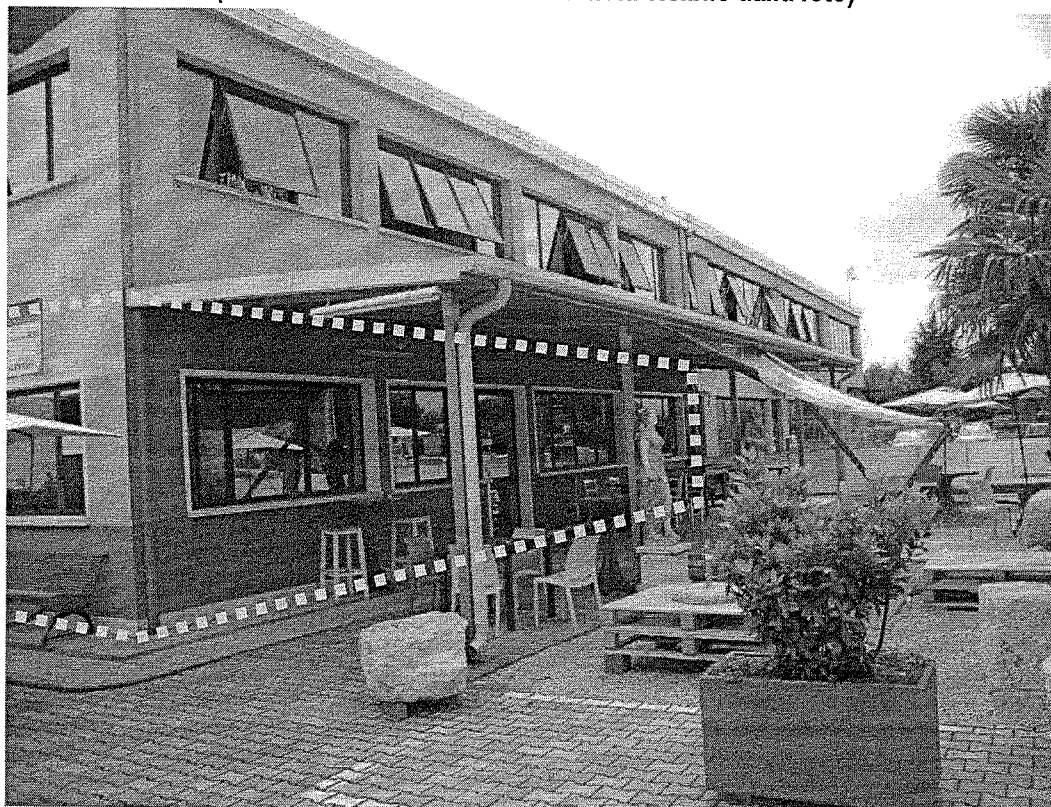
Fig. 3.7 – vista da generale da nord-est del capannone di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione

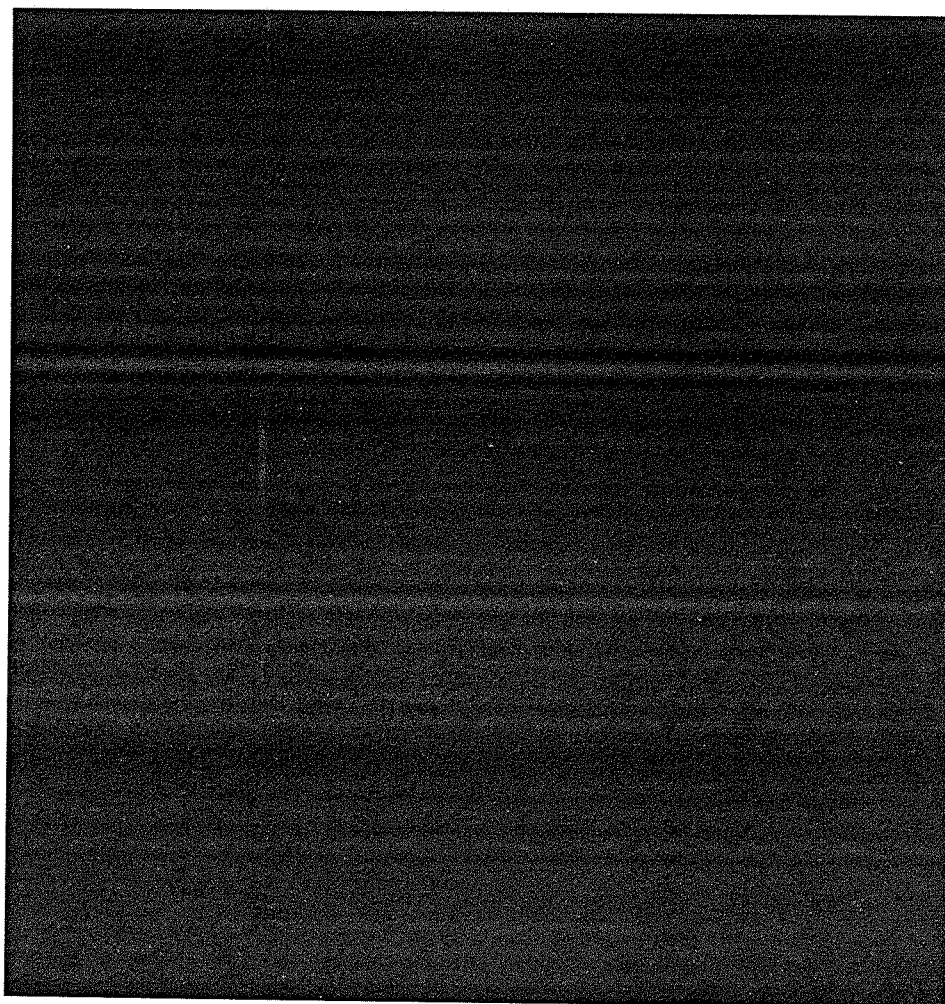


**Fig. 3.8 – vista da nord dell'unità commerciale al piano terra (in tratteggio giallo)
(dall'esecuzione è esclusa la tettoia visibile dalla foto)**



**Fig. 3.9 – particolare prospetto nord dell'unità commerciale al piano terra (in tratteggio giallo)
(dall'esecuzione è esclusa la tettoia visibile dalla foto)**



**Finiture interne:**

Le pavimentazioni dell'unità sono in piastrelle.

Le pareti perimetrali ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati.

I serramenti esterni sono con profilo metallico e vetro.

Le facciate esterne del fabbricato sono tinteggiate.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

La costruzione del capannone di cui è parte l'unità in oggetto risale alla metà degli anni 1990 con agibilità originaria rilasciata in data 27/12/1995.

L'edificio si eleva su due piani fuori terra sulla porzione nord e su un unico piano fuori terra sulla porzione sud.

La tipologia costruttiva e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è quella tipica dei capannoni costruiti nell'epoca di costruzione del fabbricato stesso (anni 1990).

Nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il territorio del Comune di Asolo era già inserito nelle zone dichiarate sismiche (normativa ante sisma dell'Aquila).

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è autonomo con adduzione da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario risalgono all'epoca di edificazione del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto e successive integrazioni.

L'autorizzazione allo scarico in fognatura comunale è stata rilasciata in data 27/12/1995.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è BUONO.

Classificazione energetica:

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Indicativamente, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, si presume che l'unità appartenga alla classe "G".

Stato dell'immobile :

L'unità commerciale attualmente è occupata da terzi a favore dei quali risulta stipulato in data 07/07/2014 il contratto di comodato registrato in data 28/07/2014 presso l'Ufficio del Registro di Montebelluna con n. 3517 serie 3.

All'interno vi sono arredi, materiale e suppellettili vari.

L'arredo e le cose mobili non sono comprese nella vendita.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri per lo smaltimento e/o custodia del materiale depositato presso l'unità oggetto di esecuzione.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

3.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

La costruzione del capannone di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione è stata autorizzata in forza del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 43/93 del 27/10/1994, prot. 6022**, per la costruzione di fabbricato artigianale in lottizzazione industriale – I° stralcio;
- **Variante in c.o. Concessione Edilizia n. 43/93 bis del 02/08/1995, prot. 5491;**
- **Permesso di Agibilità n. 43/93 del 27/12/1995** per fabbricato artigianale con uffici a servizio delle tre unità artigianali;
- **Autorizzazione allo scarico in fognatura comunale rilasciata in data 27/12/1995;**

Successivamente per l'unità oggetto di esecuzione sono state rilasciate le seguenti Autorizzazioni Edilizie:

- **Permesso di Costruire n. P14048SUAP del 26/09/2014, prot. n. 16227**, per cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale e ampliamento uso portico;
- **Attestazione di Agibilità del 21/11/2014, prot. SUAP n. 20178 del 26/11/2014** (rif. Pratica Suap n. 02079680266-13082014-1051).

Conformità urbanistica

Lo stato di fatto dell'unità è sostanzialmente da ritenersi conforme a quanto autorizzato.

Si segnala una lieve differenza fra il catastale e quanto autorizzato, consistente in una tramezzatura delimitante vano uso spogliatoio, che andrebbe comunque regolarizzata con una spesa indicativamente di €1.000,00.

3.7) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda al Certificato Notarile ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 C.P.C. redatto in data 25/07/2013 a rogito del notaio dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI), allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

Titolo di provenienza della società ESECUTATA:

Alla società esecutata l'unità in oggetto, odierno mapp. 849 sub 24 (derivante dalla fusione degli ex sub 11-12-10, a loro volta derivanti dal frazionamento dell'originario sub 5), sono pervenute in piena proprietà per l'intero, unitamente ad altre unità estranee alla presente esecuzione, in forza di:

- **Atto di Compravendita in data 17/10/1995, rep. n. 49413, a rogito notaio Imparato Francesco**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28/10/1995 ai numeri R.G. 28253 / R.P. 21082;
- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata di mutamento denominazione sociale in data 28/12/1995 rep. n. 50816 a rogito notaio dott. Imparato Francesco di Asolo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 27/08/1996 ai nn. R.G. 22765 – R.P. 16585.

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna società esecutata, facenti parte di un più capannone, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla situazione dei luoghi stabilite e poste in essere dalla legge;
- convenzione di lottizzazione di cui all'atto in data 22/05/1981, rep. n. 39808, notaio dott. Vincenzo Imparato, trascritto a Treviso il giorno 17/06/1981 ai numeri 14989-12303;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura.

Si precisa infine che sull'area comune ex mapp. 849 sub 2 è stato costituito Vincolo di destinazione con Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata in data 23/10/2014, rep. n. 139693/45466 del notaio Imparato Francesco, trascritta a Treviso il 28/10/2014 ai nn. 28967-21367, per vincolare un'area da destinare a parcheggi di uso pubblico al fine di ottenere il

rilascio del Permesso di Costruire per cambio d'uso da direzionale a commerciale e ampliamento per portico richiesto in data 11/09/2014 con prot. 14003/15258.

Si evidenzia che nell'Atto di Pignoramento sono indicate le unità mapp. 849 sub 11 – mapp. 849 sub 12 del foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Asolo.

A tal punto si precisa che:

- la descrizione catastale dell'immobile contenuta nell'Atto di Pignoramento Immobiliare è imprecisa, in quanto è stata omessa la Sezione catastale C. La relazione notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto invece riporta la descrizione catastale corretta.
- il mapp. 849 sub 11 (categoria catastale A/10 - ufficio) ed il mapp. 849 sub 12 (categoria catastale A/10 - ufficio), indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, sono stati soppressi per fusione dei medesimi mapp. 849 sub 11-12 con il mapp. 849 sub 10 non oggetto di pignoramento (trattasi di ex b.c.n.c. ai sub 11-12), e sostituiti dal mapp. 849 sub 24 (categoria catastale C/1 - negozio).
- non è compresa nell'Atto di Pignoramento la quota di comproprietà dell'area comune, attualmente identificata catastalmente dal mapp. 849 sub 27-28 (derivante dal frazionamento dell'ex sub 26 per ricavo di tettoia, a sua volta derivante per frazionamento dall'originario ex sub 2). In ipotesi, l'unità se venduta così come pignorata è da ritenersi interclusa.

Tali circostanze dovranno necessariamente essere oggetto di integrazione dell'Atto di Pignoramento.

8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

LOCALE COMMERCIALE	Piano terra	circa mq 160
--------------------	-------------	--------------

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

LOCALE COMMERCIALE p.t.	mq 160 x 1,00 =	circa mq 160
-------------------------	-----------------	--------------

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

circa mq 160

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., *fonte: <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>*, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2016 – Semestre 2

Comune di ASOLO (TV)

Fascia/zona: Suburbana

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: ottimo

codice di zona: "E2"

Microzona catastale n. 0

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.650 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.450

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**periferica**):

Negozi (in ottimo stato)

2° fascia €/mq 984

fascia media €/mq 1.113

1° fascia €/mq 1.241

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona semiperiferica di Asolo (TV) – zona artigianale di Casella d'Asolo
- Destinazione: commerciale
- Tipologia immobiliare: locale commerciale al piano terra, facente parte di un più ampio capannone
- Superficie commerciale = mq 160
- Vetustà: metà anni 1990
- Stato di conservazione dell'unità: buono

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 1.000,00 che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a mq 160 x €/mq 1.000 = € 160.000,00**
diconsi euro centosessantamila/00

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- con riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica è da presumere che l'unità appartenga alla categoria "G";

- le eventuali spese di smaltimento del materiale presente nell'unità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'unità è sprovvista di area scoperta esclusiva e di posti auto esclusivi;

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 1.000,00
Stato d'uso e di manutenzione	€ 2.000,00
Stato di possesso (occupato da terzi con presenza di mobili)	€ 3.000,00
Totale detrazioni	€ 6.000,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
 € 160.000,00 – € 6.000,00 = € 154.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 154.000,00 (dicasi Euro centocinquantaquattromila/00)
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 3 oggetto della presente esecuzione immobiliare.

3.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato Notarile redatto in data 25/07/2013 dal Notaio dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il LOTTO N. 3 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** TRASCRIZIONI *******❖ Pignoramento Immobiliare trascritto in data 06/06/2013 ai nn. 17812 / 11542**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/03/2013, repertorio n. 411/2013, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Castelfranco Veneto (TV) a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Si precisa che l'identificazione degli immobili indicata nella soprastante nota di trascrizione è erronea, in quanto non è indicata la sezione catastale urbana C.

*****ISCRIZIONI *******❖ Ipoteca Volontaria iscritta in data 11/11/2010 ai nn. 40355/9046**

derivante da: costituzione di ipoteca volontaria con atto in data 08/11/2010, rep. n. 129759/39832, a rogito notaio Imperato Francesco di Asolo, in [REDACTED]

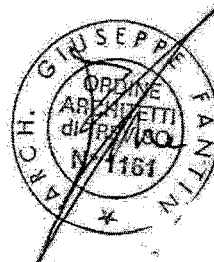
dati: capitale € 85.000,00; totale € 60.000,00;

Annotazione di restrizione dei beni in data 04/01/2016 ai nn. 69/54

derivante da: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 28/12/2015, rep. n. 451/314, a rogito notaio Sfriso Marina Francesca di Riese Pio X

Montebelluna, li 29/06/2017

L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



MODULARIO
F. rig. rend. 487



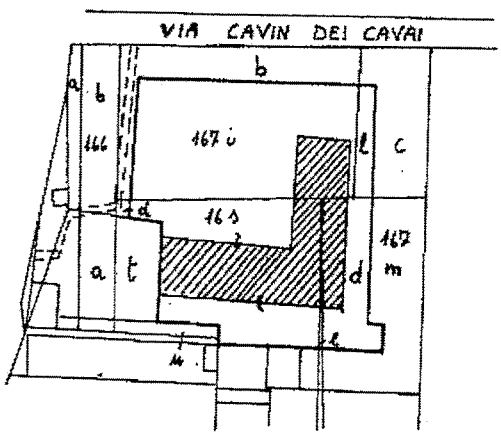
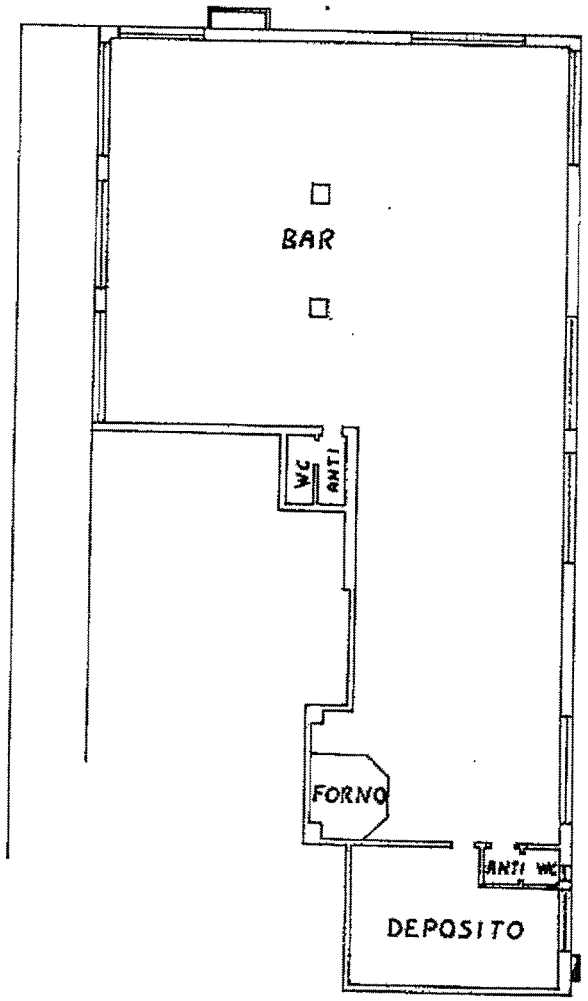
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ASOLO via CAVIN DEI CAVAI civ.

PIANTA PIANO TERRA H: 3.40 ml



COMUNE DI ASOLO
FG. 19(C-7) M.N. 167 c. l. d. e. 16 s
ESTRATTO DI MAPPA
1: 2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di autorizzazione
Data presentazione: 28/02/1990 - Data: 28/12/2016
Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatti di Stato: VISO d. 1570
sub. 111

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
STONA GIOVANNI
Data: 27-02-'90 Firma: T. DA...

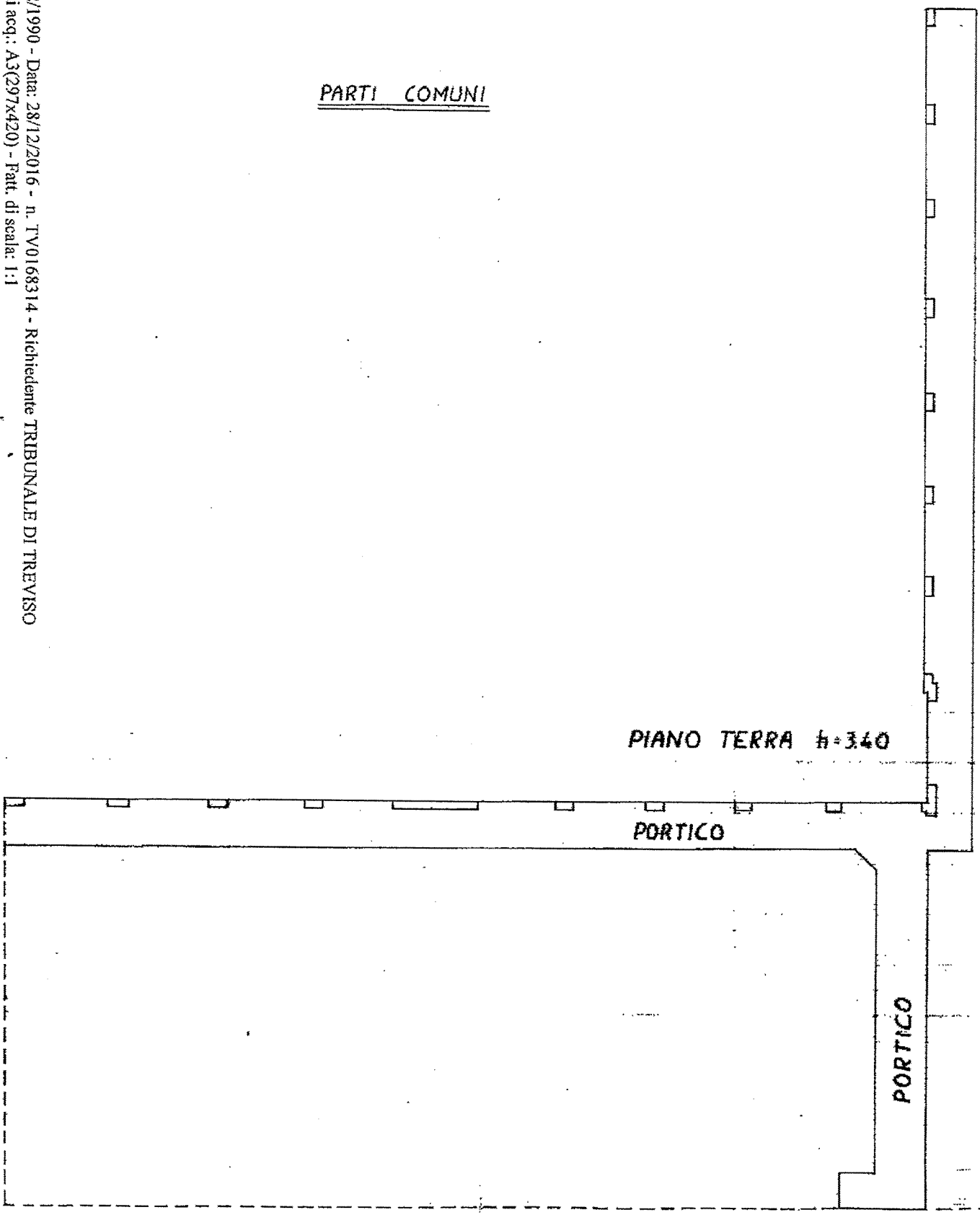
RISERVATO ALL'UFFICIO
28 FEB. 1990'
3651

Comune di ASOLO (A4/1) - Sezione Urbana: C Foglio: 7 Particella: 255 - Subalterno 111 >
VIA CAVIN DEI CAVAI piano: 1;

Data presentazione: 28/02/1990 - Data: 28/12/2016 - n. TV0168314 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO
Prischi C. 2 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Prischi C. 2 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

Casto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2016 - Comune di ASOLO(A471) - < Sezione Urbana: C Foglio: 7 Particella: 255 - Subalterno
CAVIN DEI CAVAI piano: T;

PARTI COMUNI



PIANO TERRA h=3.40

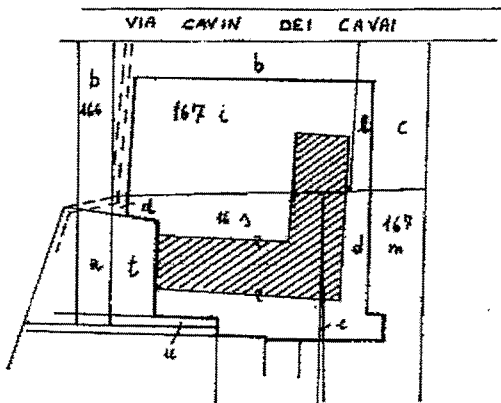
PORTICO

PORTICO



Data presentazione: 28/02/1990 - Data: 28/12/2016 - n. TV0168314 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO

Planimetria di u.i.u. in Comune di ASOLO via CAVIN DEI CAVAI civ.



ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI ASOLO
FG. 13 (ex C-7)
m.n. 167-l-d-e-165
1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Chiarazione di N.C.
nuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

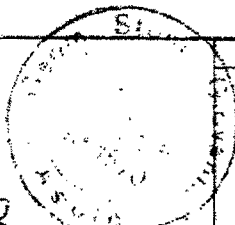
STONA GIOVANNI

Iscritto all'albo de GEOMETRI

della provincia di TREVISO / 1570

data 27-02-'90 Firma Stona

Identificativi catastali
13 (C-7)
sub. 111
2CR



Data presentazione: 17/11/1986 - Data: 28/12/2016 - n. TV0168309 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 132)

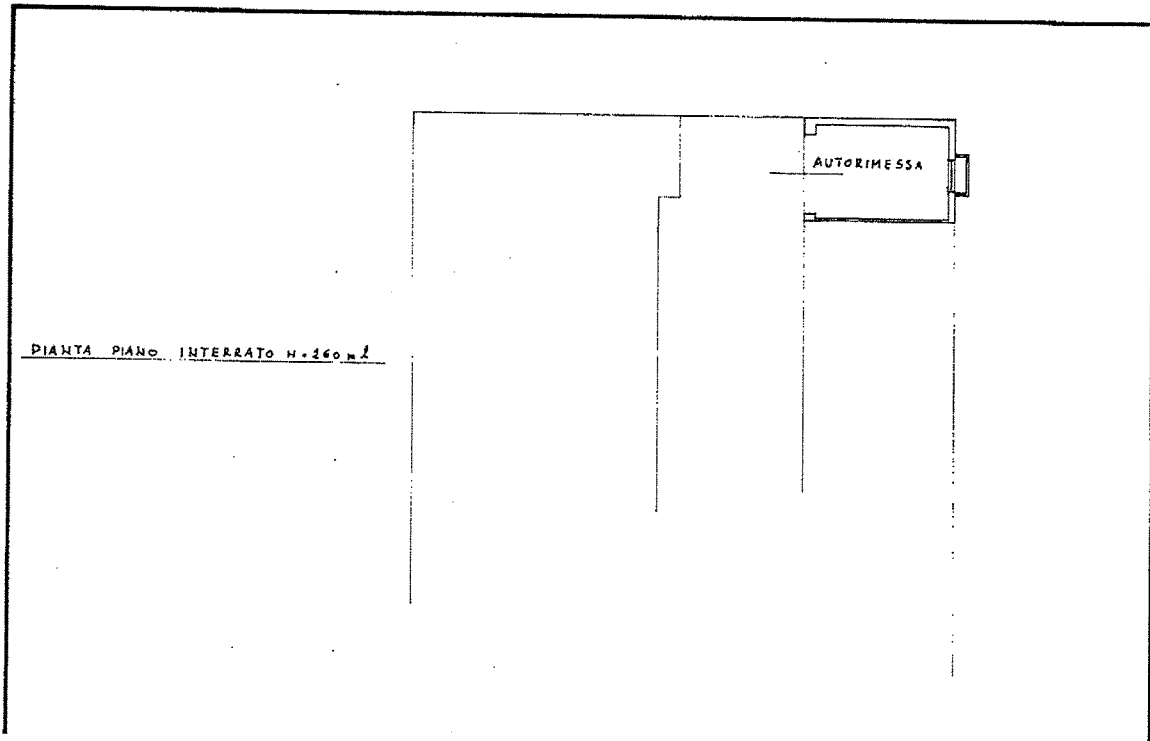
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASOLA

Via CAVI, DEI CAVI

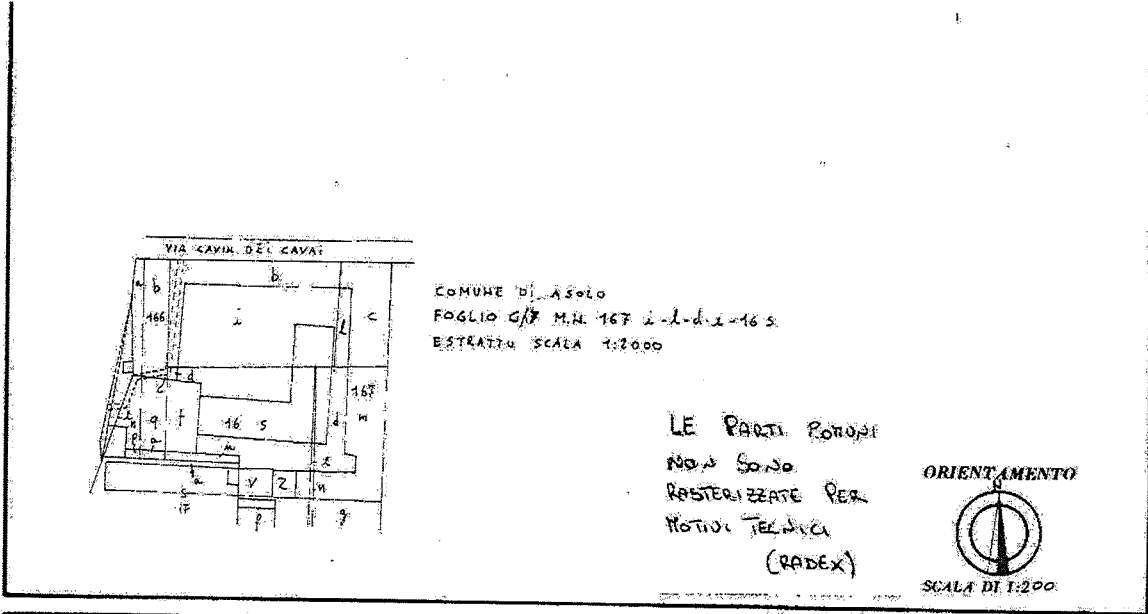
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N° 24



Cassato dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2016 - Comune di ASOLO (A471) - < Sezione Urbana, C. Foglio: 7 Particella: 255 - Subalterno 83 >
 VIA CAVIN DEI CAVAI piano S1;



COMUNE DI ASOLO
 FOGLIO C/P M.N. 167 s-l-d-i-16 s.
 ESTRATTO SCALA 1:2000

LE PARTI ROTONDE
 NON SONO
 RASTERIZZATE PER
 MOTIVI TECNICI
 (RADEX)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 50055	V86 X 50055A

Compilata dal GEOMETRA GIUSEPPE FANTIN
(Titolo nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo de GEOMETRI
 della Provincia di TREVISO
 DATA 12-02-1986
 Firma: Fantini Giuseppe



Data presentazione: 1/11/1986 - Data: 28/12/2016 - n. TV0168312 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 31 APRILE 1959, N. 652)

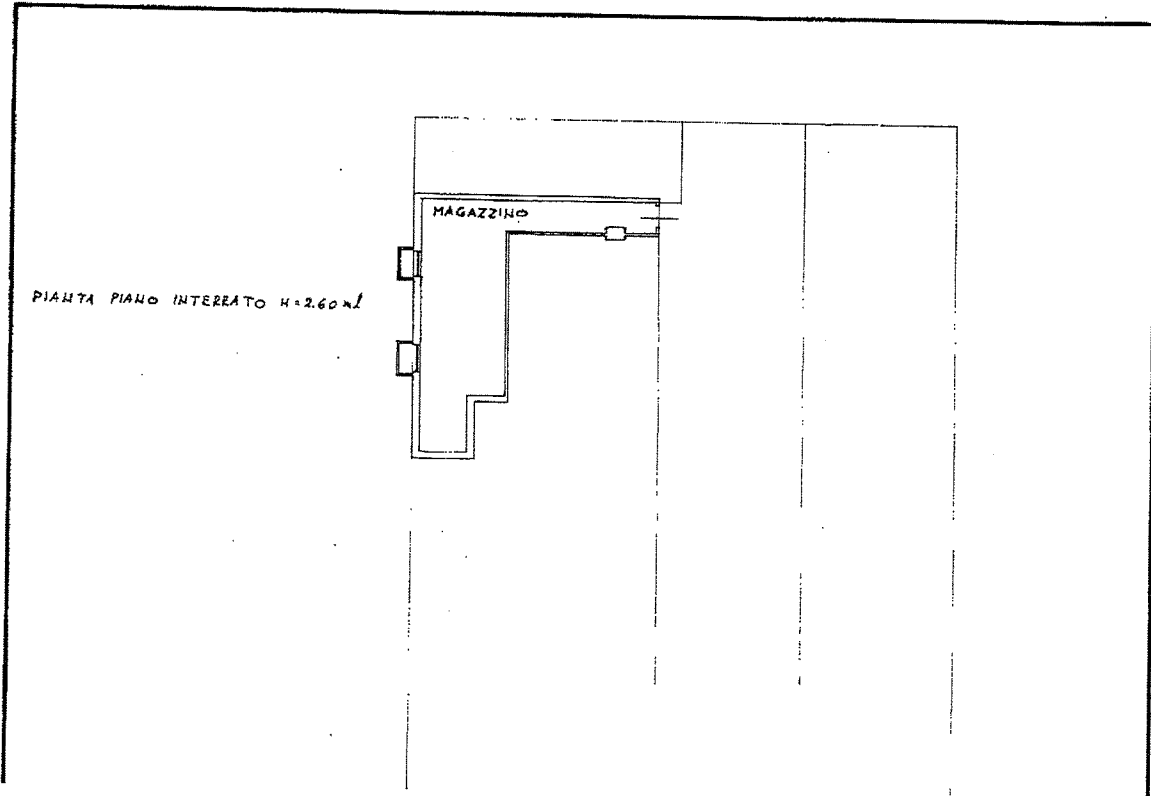
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASOLO

Via CAVALLI DEI CAVALLI

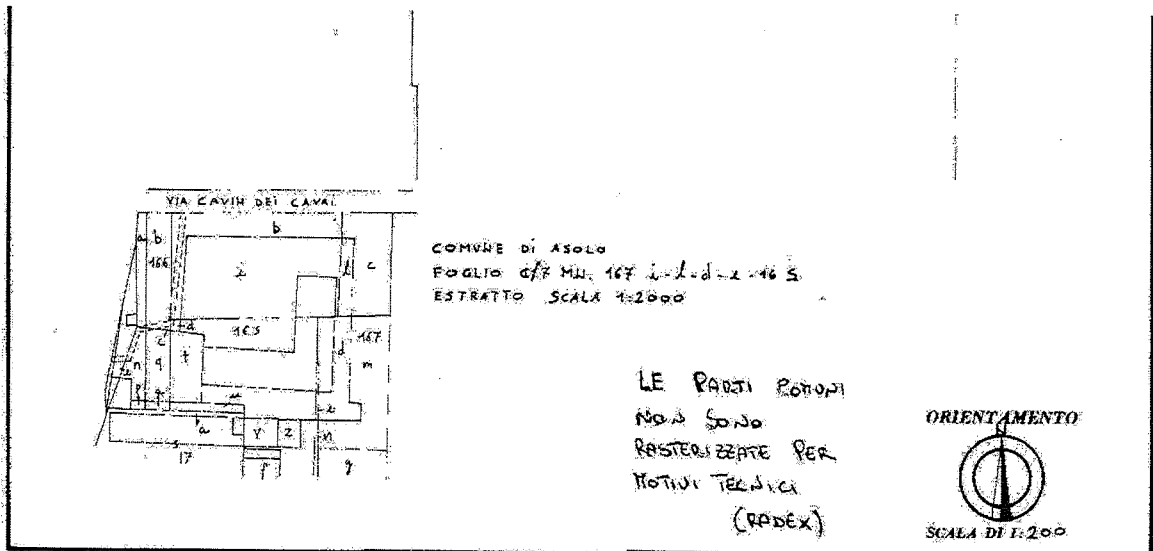
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO.

Scheda N° 26



Comune di Asolo - Situazione al 28/12/2016 - Comune di ASOLO (A/171) - < Sezione Urbana: C Foglio: 7 Particella: 255 - Subalterno 85 >
C.A.V. CAVIN DEI CAVAI



COMUNE DI ASOLO
FOGLIO C.F. MU. 167 s-l-d-x-16 S.
ESTRATTO SCALA 1:2000

LE PARTI ROTONDE
NON SONO
RASTERIZZATE PER
MOTIVI TECNICI
(RADEX)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	17 NOV 1986 50057
	V86 50057A X

Compilata dal: GEOMETRA GIUSEPPE
(firma, nome e cognome del tecnico)
PANTIN
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO
DATA 12-02-1986
Firma: Giuseppe Pantin

Data presentazione: 17/11/1986 - Data: 28/12/2016 - n. TV0168317 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

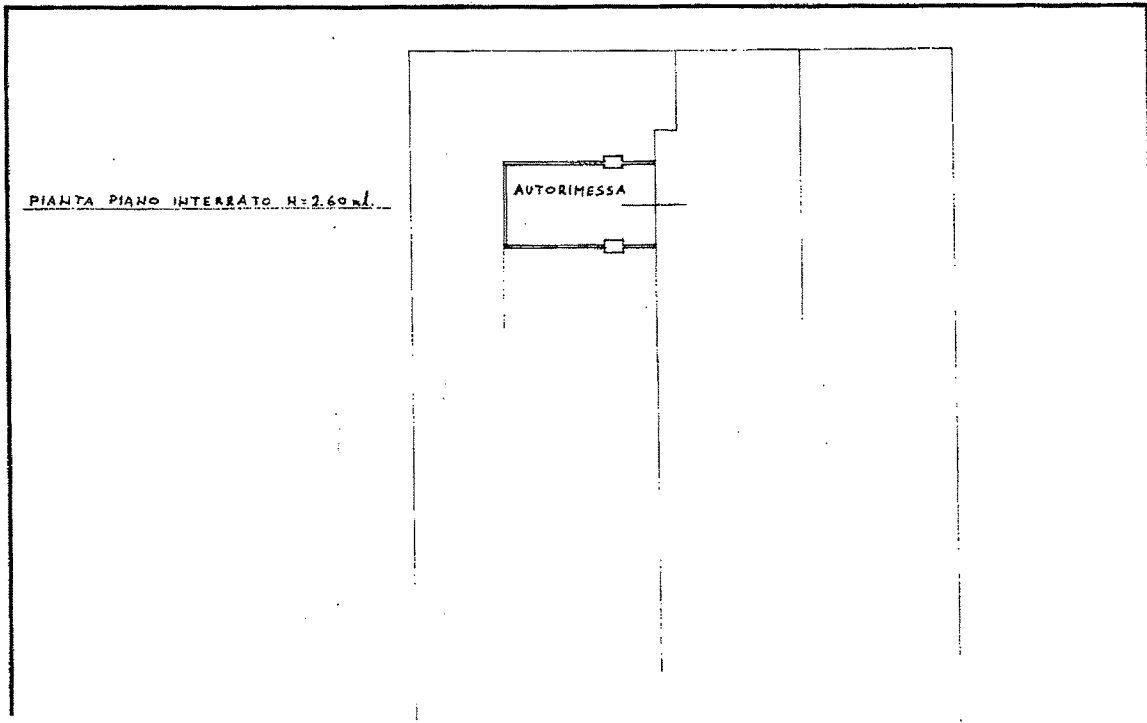
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

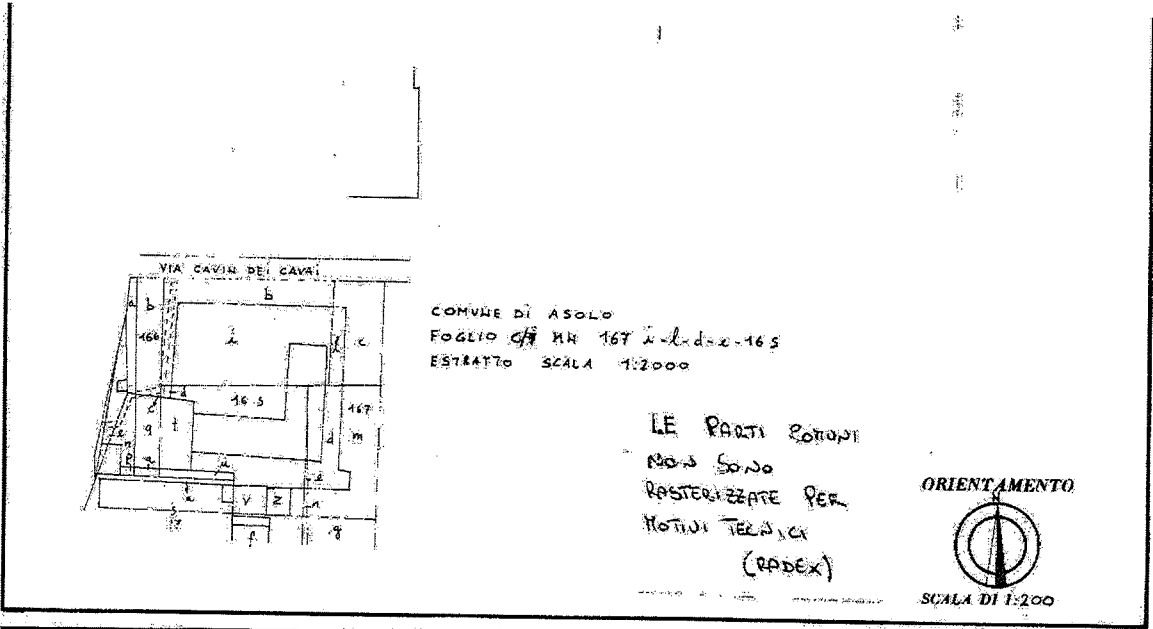
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1976, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASOLO Via CAYIN DEL CAMAI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 27



Stato dei fabbricati - Situazione al 28/12/2016 - Comune di ASOLICA (VI) - < Sezione Urbani > Foglio: 7 Particella: 255 - Subalterno 86 >
VIA CAVIN DEI CAVAI piano: S1

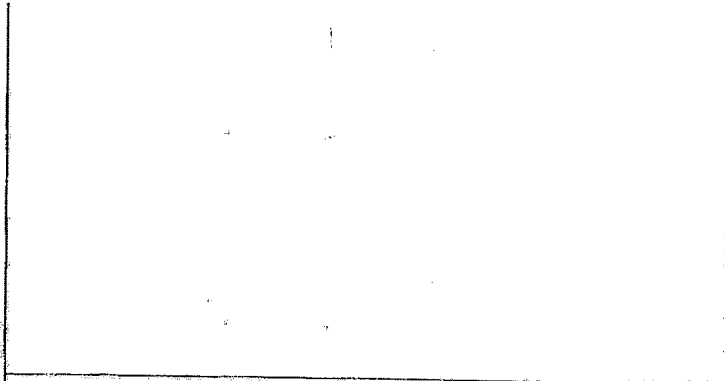


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	V. CAVIN 50058 V86 S0058A

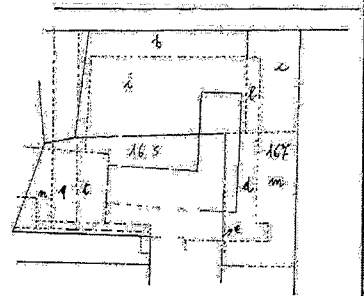
Compilata dal GEOMETRA GIUSEPPE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FANTIN
iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO
DATA 12-07-1986
Firma: Fantini Giuseppe



Stato dei fabbricati - Situazione al 28/12/2016 - Comune di ASOLO (N.471) - < Sezione Urbana, C Foglio: 7 Particella: 255 - Subalterno 39 >
C.A. CAVIN DEI CAVALI piano: T.



LE PARTI POTIPI PIANO TERRA $f_c = 3.40$
NON SONO
RASTERIZZATE PER
MOTIVI TECNICI
(RADEX)



COMUNE DI ASOLO
FOGLIO 15
MAPP. 167 r.l.d.e 165
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

14274

19/255/39 X

Compilata dal GEOMETRA
(Tab. n. 2 sistema di licenze)

GIOVANNI STONA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 18/11/2016

Firma Stona Giovanni

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0274717 del 21/11/2014

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

Viale Enrico Fermi

civ. 55/1

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 2

Particella: 849

Subalterno: 24

Compilata da:
Tedesco Livio

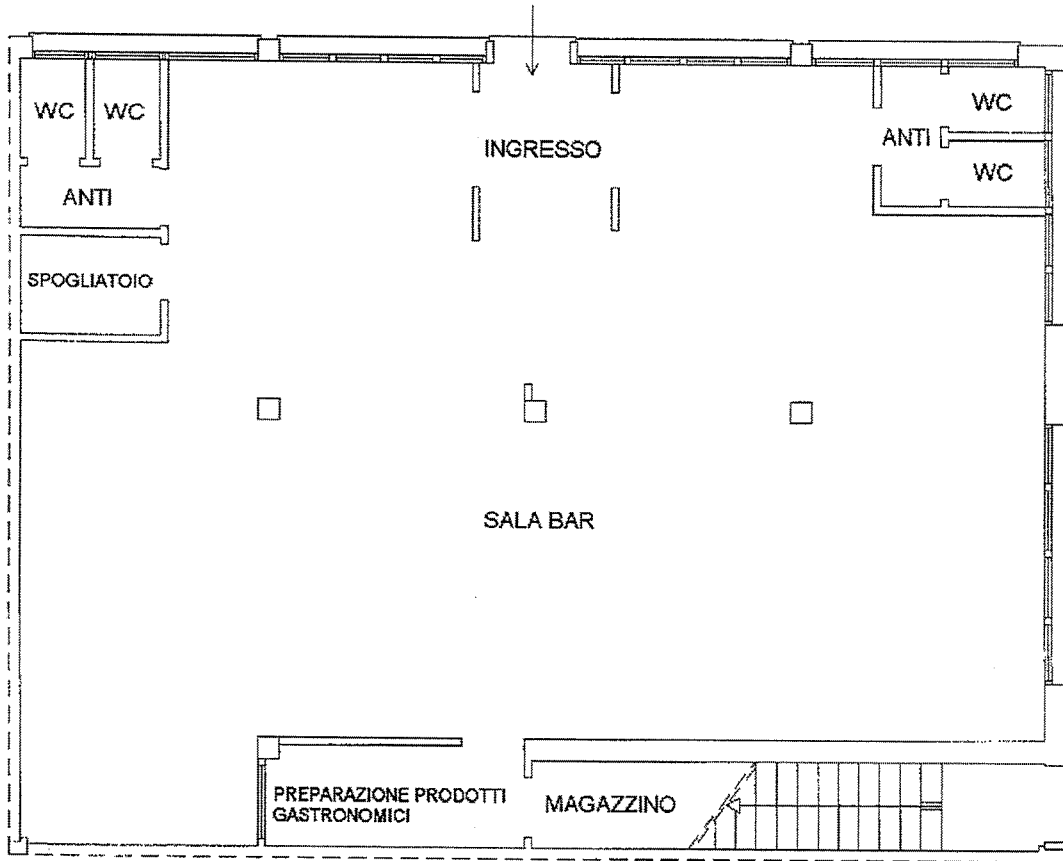
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2358

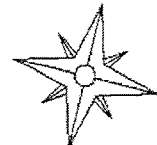
Scheda n. 1

Scala 1:100



pianta piano terra h: cm 300

Nord



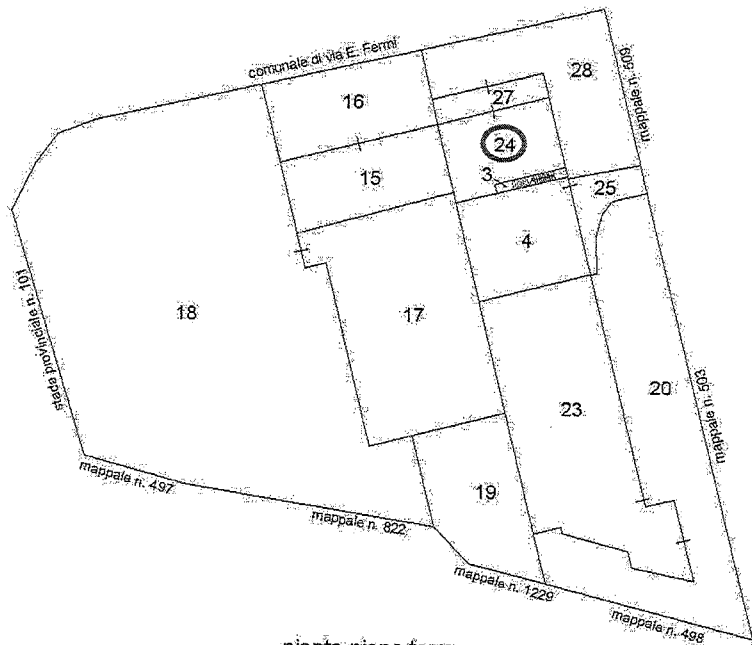
Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2016 - Comune di ASOLO(A471) - Sezione Urbana: L.Foglio: 2 Particella: 849 - Subalterno 24 - VIALE ENRICO FERMI n. 55/1 piano: T;

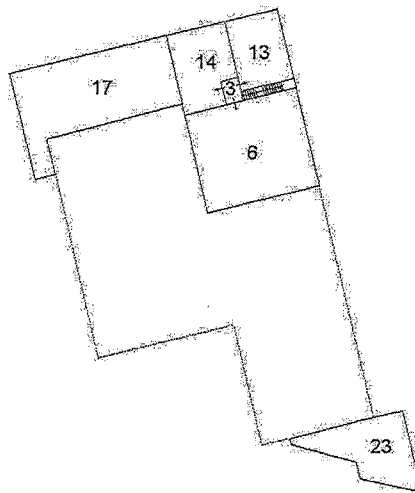
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Tedesco Livio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Treviso	N. 2358

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Treviso

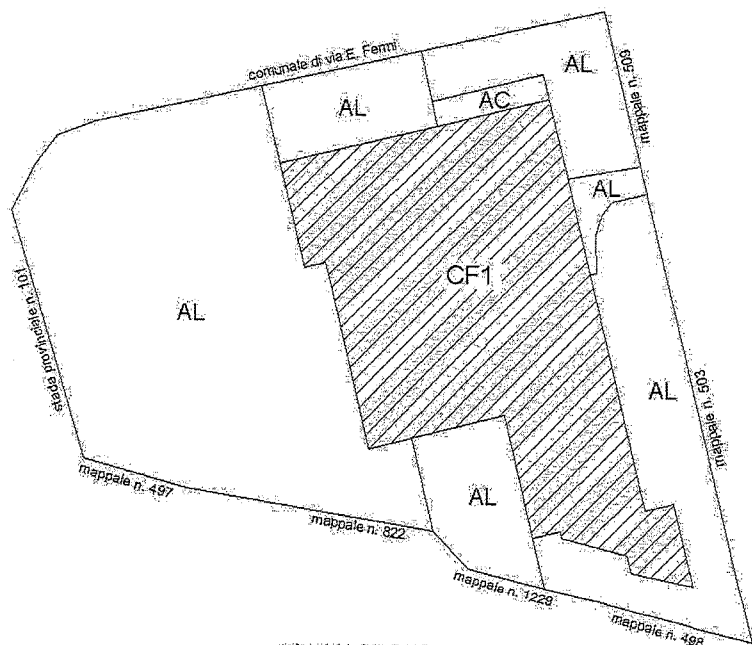
Comune di Asolo	Protocollo n. TV0149678 del 22/11/2016
Sezione: C Foglio: 2 Particella: 849	Tipo Mappale n. 138198 del 28/10/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000



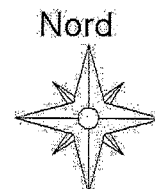
pianta piano terra



pianta piano primo



pianta piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/12/2016 - Comune di ASOLO (A471) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 2 - Particella: 849 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 22/12/2016 - n. T206728 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: ASOLO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ASOLO		C	2	849			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
3	viale enrico fermi		T-1			B.C.N.C. (VANO SCALE) COMUNE AI SUB.6-13-14.	
4	viale enrico fermi		T			LABORATORIO.	
6	viale enrico fermi		1			LABORATORIO.	
13	viale enrico fermi		1			UFFICIO, DERIVA DAL SUB.7 PER FRAZIONAMENTO.	
14	viale enrico fermi		1			UFFICIO, DERIVA DAL SUB.7 PER FRAZIONAMENTO.	
15	viale enrico fermi		T			LABORATORIO, DERIVA DAL SUB.1 PER AMPLIAMENTO.	
16	viale enrico fermi		T			CORTE ESCLUSIVA, DERIVA DAL SUB.1 PER AMPLIAMENTO.	
17	viale enrico fermi		T-1			AUTOTRASPORTI, DERIVA DAL SUB.1 PER AMPLIAMENTO FABBRICATO.	
18	viale enrico fermi		T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 17, DERIVA DAL SUB.1 PER AMPLIAMENTO FABBRICATO.	
19	viale enrico fermi		T			AREA URBANA DI MQ.300, DERIVA DAL SUB.1 PER AMPLIAMENTO FABBRICATO.	
20	viale enrico fermi		T			B. C. N. C. COMUNE AL SUB.23, AREA SCOPERTA DI MQ.850, DERIVA DAL SUB.9 PER DIVERSA DESCRIZIONE.	
23	viale enrico fermi		T-1			CALZATURIFICIO, DERIVA DAI SUB.21-22 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RISTRUTTURAZIONE.	
24	viale enrico fermi	55/1	T			NEGOZIO, BAR, DERIVA DAI SUB 10-11-12 PER FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	
25	viale enrico fermi		T			AREA URBANA DI MQ 65, DERIVA DAL SUB 2 PER FRAZIONAMENTO	
57	viale enrico fermi	55/1	T			TETTOIA CHIUSA	

Unità immobiliari n. 15

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria