

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
Corso Mazzini, 164/2
31044 MONTEBELLUNA (TV)
tel. 0423.303293

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 244 / 2013

TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 244/2013

udienza 20/09/2017

G.E. : dott. ANTONELLO FABBRO

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

promossa da:



contro :

esecutato 1

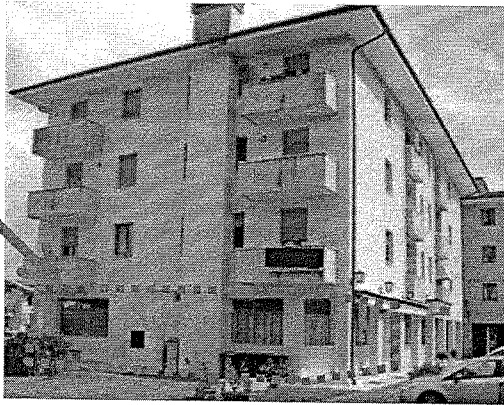
con l'intervento di:



RELAZIONE DI STIMA

Lotti n. 1-2-3

**Lotto 1 : LOCALE COMMERCIALE (BAR-PIZZERIA) AL PIANO TERRA
CON ACCESSORI AL PIANO INTERRATO**



ubicazione : ASOLO (TV) – fraz. VILLA D'ASOLO –
via Cavin dei Cavai n. 35 c/o Condominio Eleonora

disponibilità : OCCUPATO

stato di conservazione : MEDIOCRE

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

descrizione catastale :

Comune di ASOLO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 via Cavin dei Cavai

mapp. 255 sub 111 : cat. C/1 cl. 4 mq 243 R.C. € 4.831,71 piano T

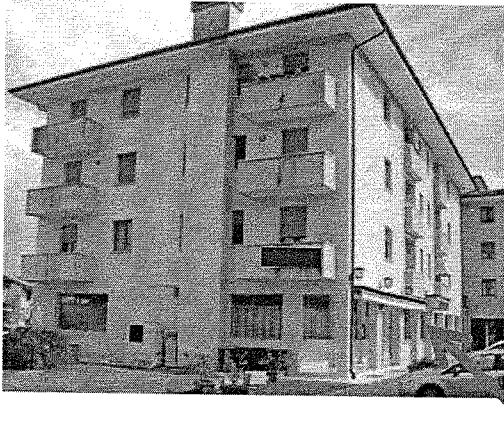
mapp. 255 sub 83 : cat. C/6 cl. 4 mq 22 R.C. € 82,94 piano S1

mapp. 255 sub 85 : cat. C/2 cl. 3 mq 38 R.C. € 121,68 piano S1

mapp. 255 sub 86 : cat. C/6 cl. 4 mq 20 R.C. € 75,40 piano S1

Valore di vendita proposto : ----- € 210.000,00

Lotto 2 : NEGOZIO AL PIANO TERRA



ubicazione : ASOLO (TV) – fraz. VILLA D'ASOLO –
via Cavin dei Cavai n. 34 c/o Condominio Eleonora

disponibilità : LIBERO

stato di conservazione : MEDIOCRE

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

descrizione catastale :

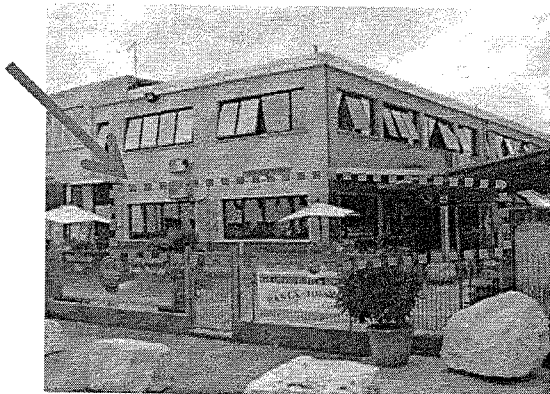
Comune di ASOLO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 via Cavin dei Cavai

mapp. 255 sub 39 : cat. C/1 cl. 5 mq 49 R.C. € 1.133,73 piano T

Valore di vendita proposto : ----- € 38.000,00

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

Valore di vendita proposto : ----- € 154.000,00

INDICE

<u>LOTTO N. 1</u>	4
1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
1.2) UBICAZIONE	7
1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA	9
1.4) CONFORMITA' CATASTALE	10
1.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	13
1.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	24
1.7) PROVENIENZE E SERVITU'	24
1.8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	27
1.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	31
<u>LOTTO N. 2</u>	33
2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	34
2.2) UBICAZIONE	36
2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA	38
2.4) CONFORMITA' CATASTALE	39
2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	40
2.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	46
2.7) PROVENIENZE E SERVITU'	47
2.8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	49
2.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	53
<u>LOTTO N. 3</u>	55
3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	56
3.2) UBICAZIONE	59
3.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA	61
3.4) CONFORMITA' CATASTALE	62
3.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	63
3.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	69
3.7) PROVENIENZE E SERVITU'	70
3.8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	72
3.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	75

**Lotto 1 : LOCALE COMMERCIALE (BAR-PIZZERIA) AL PIANO TERRA
CON ACCESSORI AL PIANO INTERRATO**



ubicazione : ASOLO (TV) – fraz. VILLA D'ASOLO –
via Cavin dei Cavai n. 35 c/o Condominio Eleonora

disponibilità : OCCUPATO

stato di conservazione : MEDIOCRE

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

descrizione catastale :

Comune di ASOLO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 via Cavin dei Cavai

mapp. 255 sub 111 : cat. C/1 cl. 4 mq 243 R.C. € 4.831,71 piano T

mapp. 255 sub 83 : cat. C/6 cl. 4 mq 22 R.C. € 82,94 piano S1

mapp. 255 sub 85 : cat. C/2 cl. 3 mq 38 R.C. € 121,68 piano S1

mapp. 255 sub 86 : cat. C/6 cl. 4 mq 20 R.C. € 75,40 piano S1

Valore di vendita proposto : € 210.000,00

1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il locale commerciale al piano terra con locali accessori al piano interrato oggetto del LOTTO N. 1 della presente esecuzione immobiliare, facenti parte di un più ampio edificio condominiale ubicato in via Cavin dei Cavai nella frazione Villa d'Asolo in Comune di Asolo (TV), sono così censiti catastalmente:

Comune di ASOLO (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 7 (corrispondente al Foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 255 sub 111 : cat. C/1 cl. 4 mq 243 R.C. € 4.831,71 via Cavin dei Cavai, piano T

mapp. 255 sub 83 : cat. C/6 cl. 4 mq 22 R.C. € 82,94 via Cavin dei Cavai, piano S1

mapp. 255 sub 85 : cat. C/2 cl. 3 mq 38 R.C. € 121,68 via Cavin dei Cavai, piano S1

mapp. 255 sub 86 : cat. C/6 cl. 4 mq 20 R.C. € 75,40 via Cavin dei Cavai, piano S1

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.

Variazioni intercorse al Catasto Fabbricati :

L'attuale unità mapp. 255 sub 111 è derivata dalla soppressione delle originarie unità mapp. 255 sub 94 e sub 95, giusta denuncia di variazione n. 3450 del 28/02/1990 per variazione delle parti comuni.

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

Il locale commerciale al piano terra (mapp. 255 sub 111, sez. C fg. 7 di Asolo) confina:

- a nord con scoperto condominiale;
- ad est con scoperto condominiale;
- a sud con vano scale condominiale e altre unità;
- ad ovest con portico condominiale e altre unità.

Il magazzino e garage al piano interrato (mapp. 255 sub 85 e sub 86, sez. C fg. 7 di Asolo) confinano unitamente:

- a nord con altro locale accessorio;
- ad est con spazio di manovra coperto condominiale;
- a sud con altri locali accessori;
- ad ovest con muro controterra.

Il garage al piano interrato (mapp. 255 sub 83, sez. C fg. 7 di Asolo) confina:

- a nord con muro contro terra;
- ad est con muro contro terra;
- a sud con altri locali accessori;
- ad ovest con spazio di manovra coperto condominiale.

Identificazione al Catasto Terreni:

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

Comune di ASOLO (TV), foglio 19, mappale 255, ente urbano di mq 4.763

derivante dalla fusione degli ex mappali 255 di mq 2.044 – 256 di mq 192 – 250 di mq 594 – 251 di mq 11 – 399 di mq 1.922, giusto Tipo Mappale del 26/11/1983 n. 56174.1/1983.

Figura 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di ASOLO, fg 19, mapp. 255
con freccia rossa è indicato il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità del LOTTO 1 oggetto di esecuzione



1.2) UBICAZIONE:

Comune di ASOLO (TV), frazione VILLA D'ASOLO, via Cavin dei Cavai n. 35

Il condominio di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato in zona centrale nella frazione di Villa d'Asolo, a sud-ovest del territorio comunale di Asolo. È inserito in un contesto urbanizzato, per lo più residenziale. Nel centro frazionale si trovano solamente i servizi essenziali di vicinato, mentre solo a Casella d'Asolo e Asolo, siti a circa cinque chilometri di distanza, vi si trovano gli ulteriori servizi quali Municipio, scuole, Poste, ecc. La giacitura è pianeggiante. La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale e dalla limitrofa Strada Provinciale che collega Asolo con Castelfranco Veneto.

Fig. 1.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

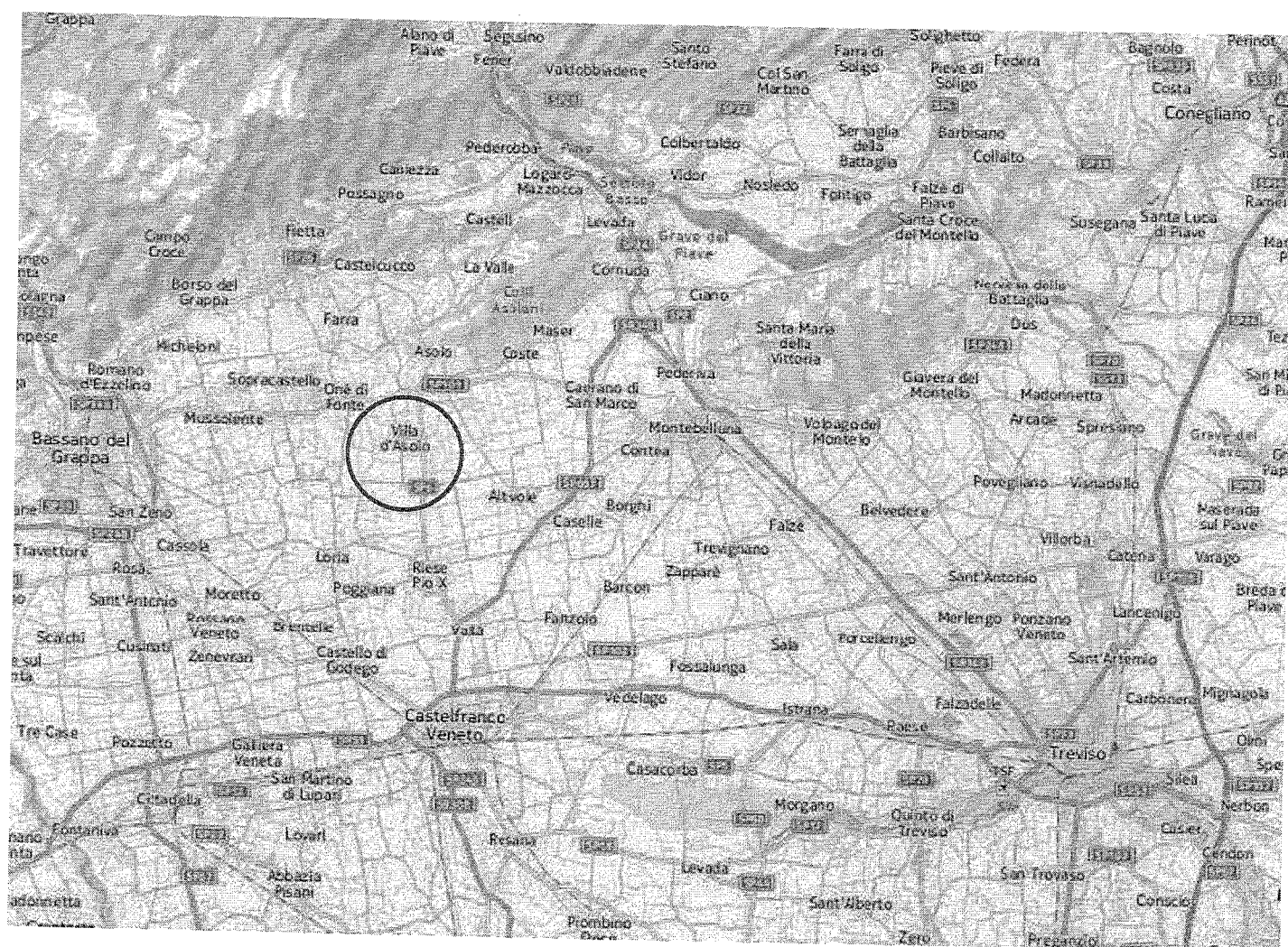


Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale del Comune di Asolo con ubicazione indicativa dell'immobile



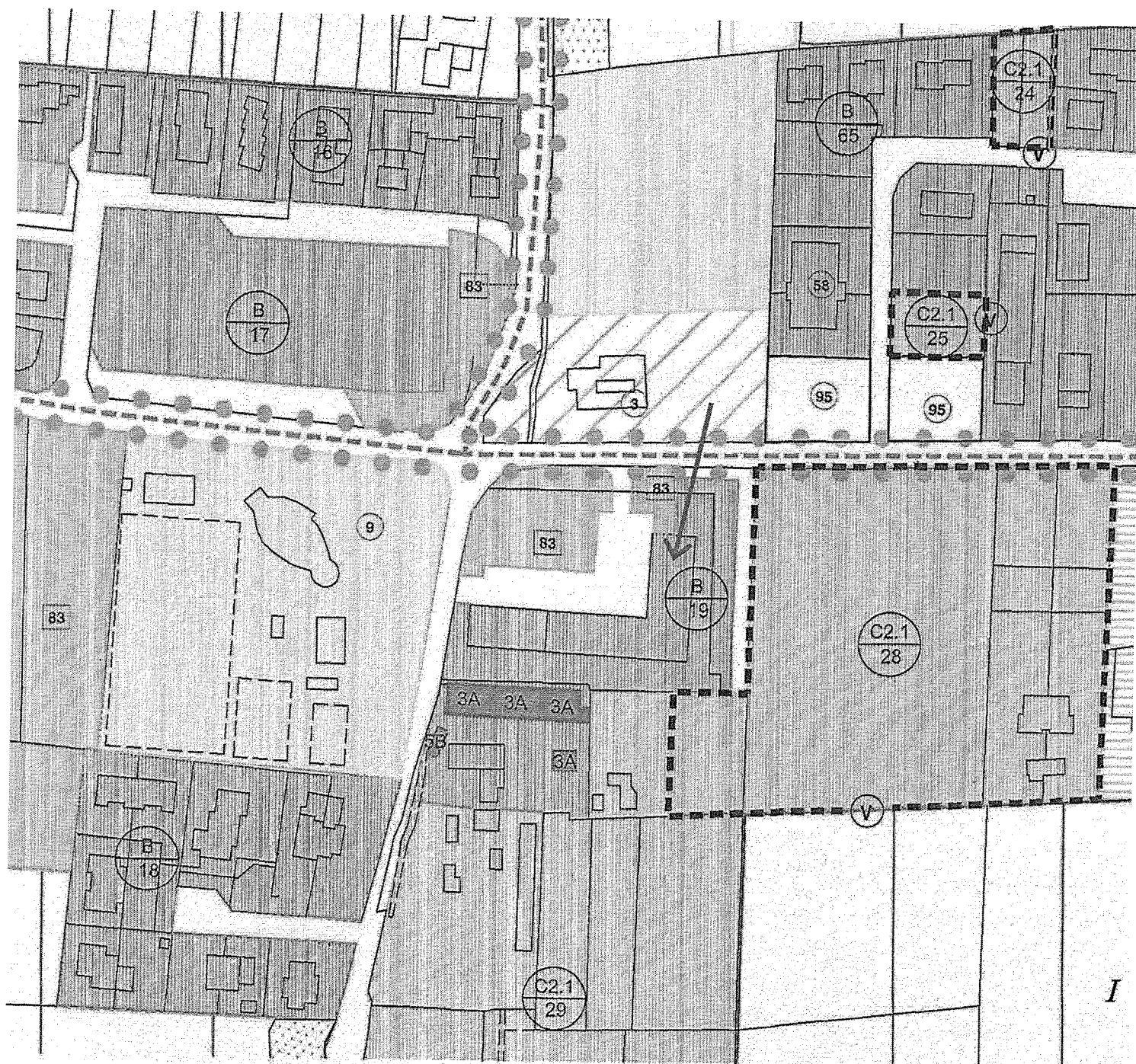
Fig. 1.4 – aerofotogrammetria con ubicazione indicativa dell'immobile



1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di ASOLO, l'area coperta e l'area scoperta condominiali dei lati est e sud ricade in **Zona residenziale di completamento B**, mentre porzione dell'area scoperta condominiale sul lato nord e sul lato ovest è classificata Viabilità pubblica e zona F3.

Fig. 1.5 – estratto P.R.G. del Comune di Asolo
con freccia rossa, il condominio di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

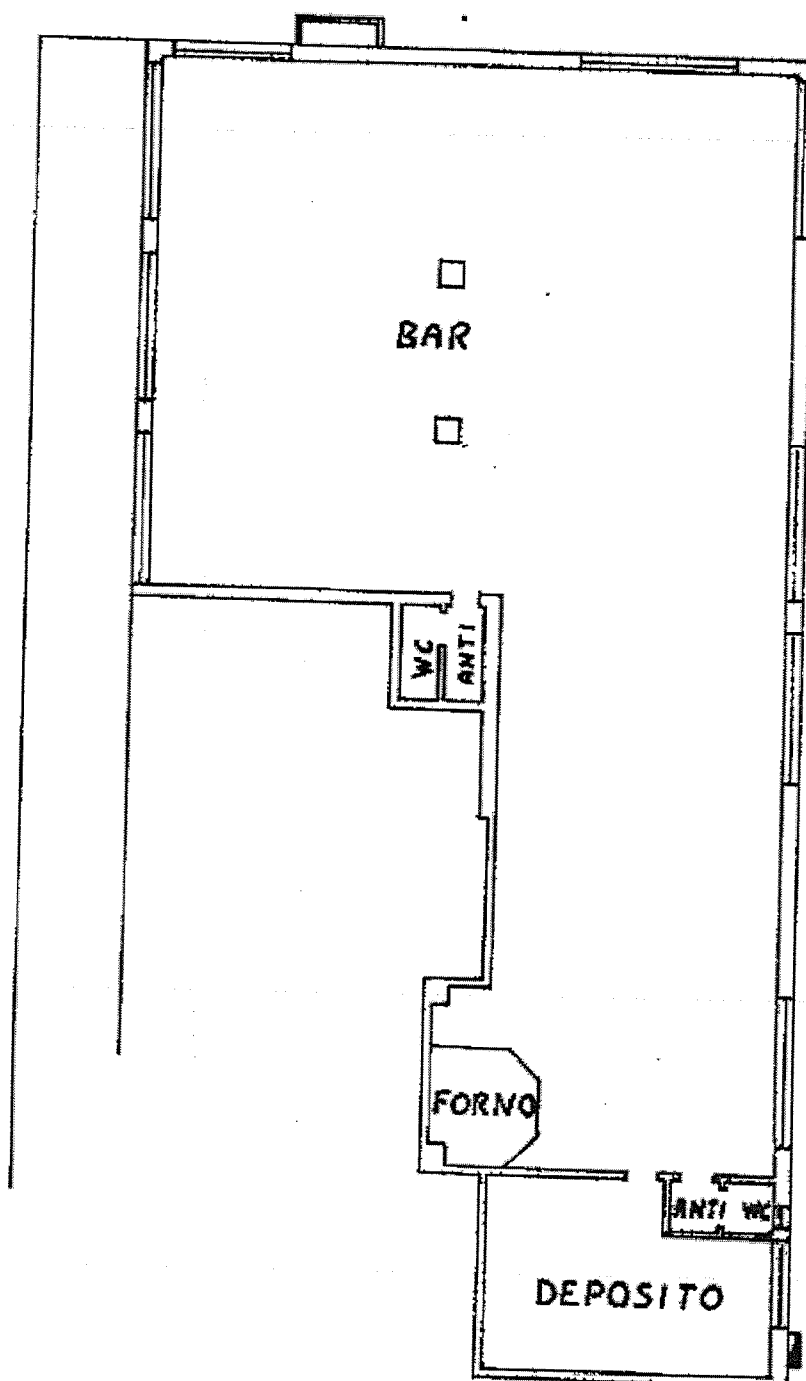


1.4) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

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

Fig. 1.6 – planimetria catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Asolo, mappale 255 sub 111
(N.B. lo stato di fatto è difforme dal catastale)



Conformità planimetrie catastali:

- **mapp. 255 sub 111** : la planimetria catastale del locale commerciale al piano terra identificato con il mappale 255 sub 111 (sez. C fg. 7 di Asolo), depositata in banca dati in data 28/02/1990 con scheda prot. n. 3451, non è conforme allo stato di fatto, in quanto non sono rappresentati alcuni divisori interni. Tali difformità comunque non incidono sulla consistenza catastale dell'unità immobiliare.
- **mapp. 255 sub 83** : la planimetria catastale del garage al piano interrato identificato con il mappale 255 sub 83 (sez. C fg. 7 di Asolo), depositata in banca dati in data 17/11/1986 con scheda prot. n. 50055, non è conforme allo stato di fatto, in quanto è stato trasformato da autorimessa a magazzino (locale autoclave) e non è più dotato di accesso carrabile ma solo pedonale.
- **mapp. 255 sub 85** : la planimetria catastale del magazzino al piano interrato identificato con il mappale 255 sub 85 (sez. C fg. 7 di Asolo), depositata in banca dati in data 17/11/1986 con scheda prot. n. 50057, non è conforme allo stato di fatto.
- **mapp. 255 sub 86** : la planimetria catastale del garage al piano interrato identificato con il mappale 255 sub 86 (sez. C fg. 7 di Asolo), depositata in banca dati in data 17/11/1986 con scheda prot. n. 50058, non è conforme allo stato di fatto.

Fig. 1.7 – planimetria catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Asolo, mappale 255 sub 83
(N.B. lo stato di fatto è difforme dal catastale)

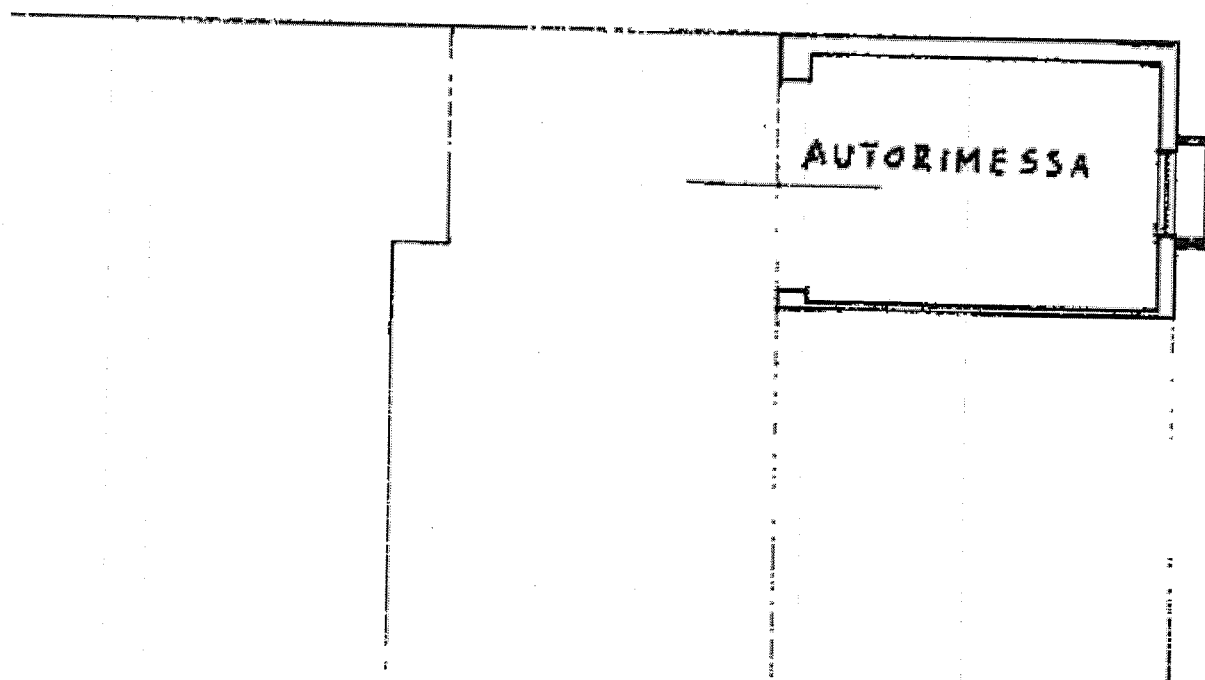


Fig. 1.8 – planimetria catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Asolo, mappale 255 sub 85
(N.B. lo stato di fatto è difforme dal catastale)

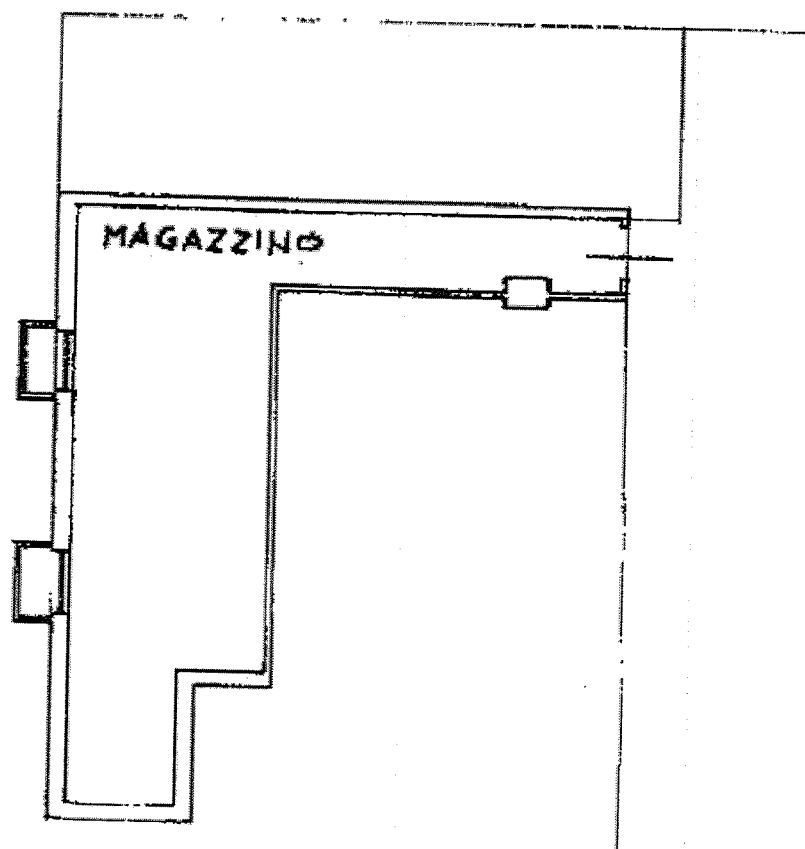
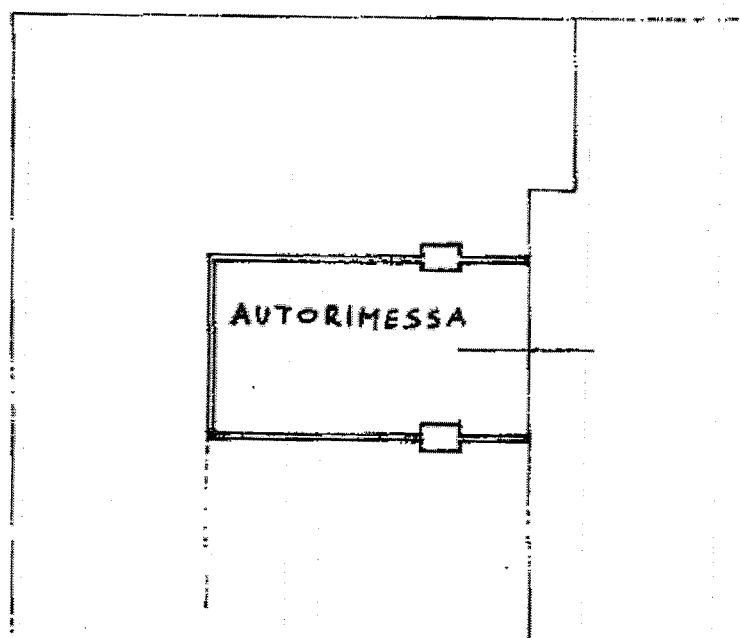


Fig. 1.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Asolo, mappale 255 sub 86
(N.B. lo stato di fatto è difforme dal catastale)



1.5) DESCRIZIONE LOTTO N. 1 OGGETTO DI ESECUZIONE

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :

Il locale commerciale al piano terra con i locali accessori al piano interrato oggetto del LOTTO N. 1 della presente esecuzione immobiliare fanno 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. 1.10 – vista da nord-ovest del Condominio Eleonora dalla via Cavin dei Cavai
(con freccia rossa il locale commerciale sub 111 oggetto di esecuzione)



Fig. 1.11 – vista da ovest del Condominio Eleonora
(con freccia rossa il locale commerciale sub 111 oggetto di esecuzione)

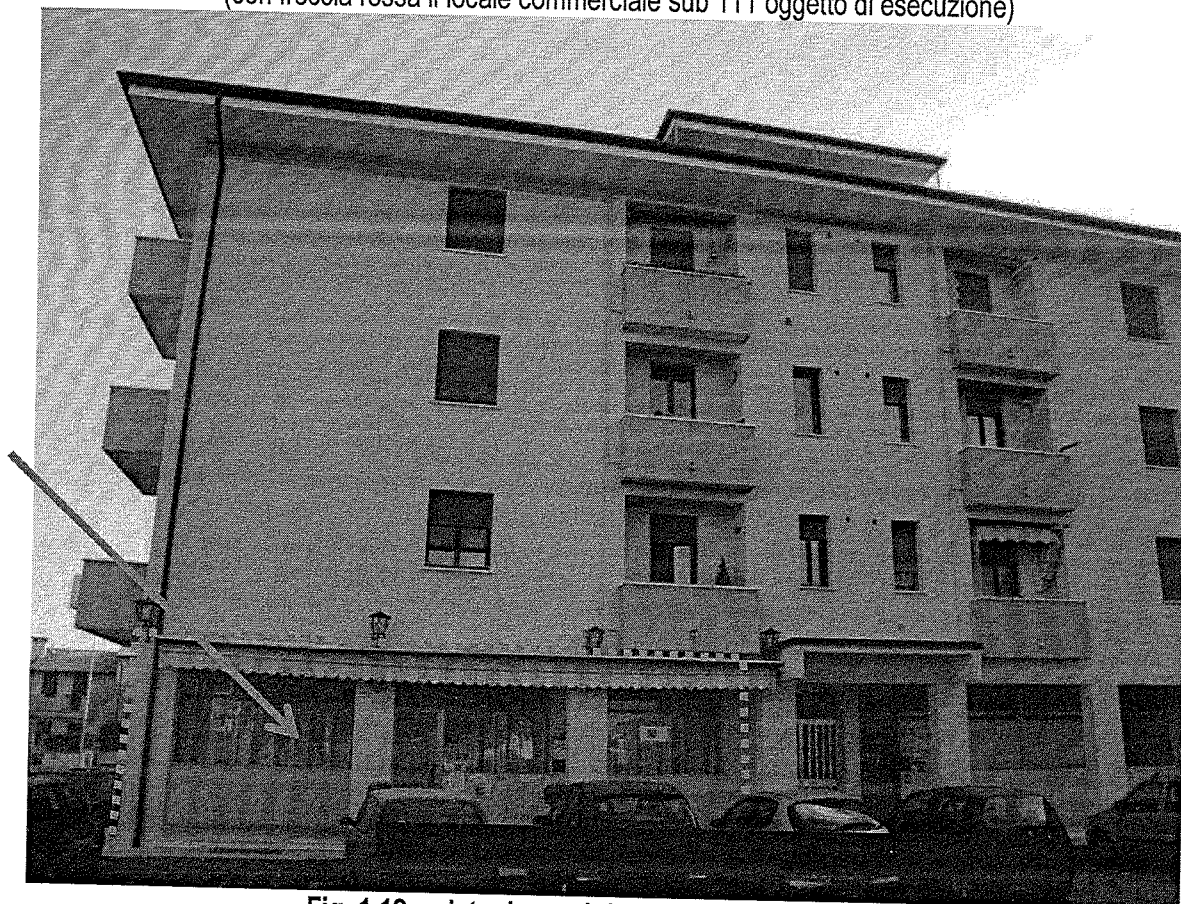


Fig. 1.12 – vista da nord del Condominio Eleonora
(con freccia rossa il locale commerciale sub 111 oggetto di esecuzione)



rampa condominiale di
accesso al piano interrato

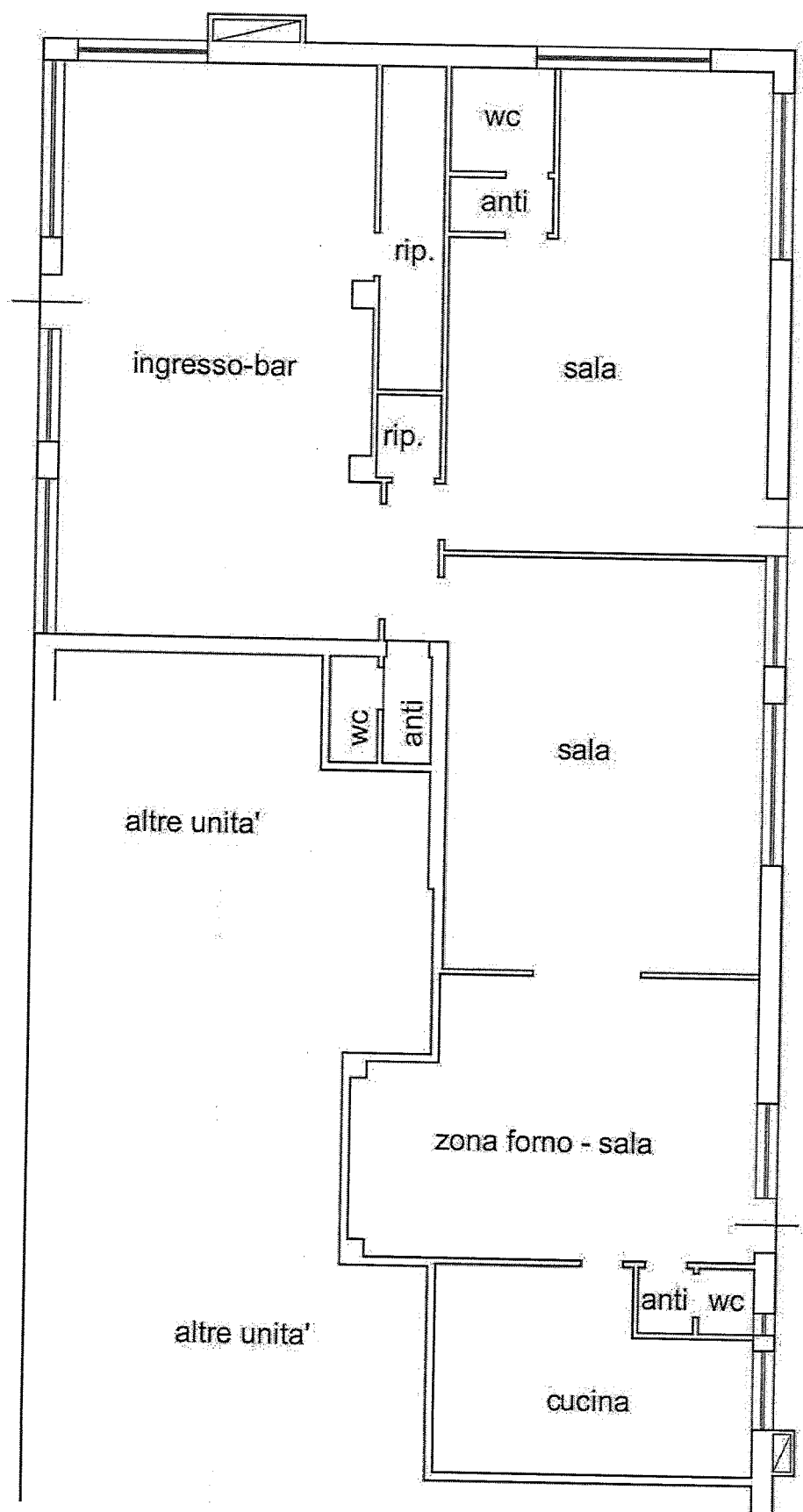
Fig. 1.13 – vista da est del Condominio Eleonora
(con freccia rossa il locale commerciale sub 111 oggetto di esecuzione)



Fig. 1.14 – vista da nord-est dell'attigua area pubblica adibita a viabilità / parcheggi / verde



Figura 1.15 – schema a vista del locale bar-pizzeria al piano terra (FUORI SCALA)



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 sub 111 oggetto di esecuzione avviene direttamente dal portico condominiale, sul lato ovest.

L'accesso al piano interrato avviene dallo scivolo scoperto condominiale.

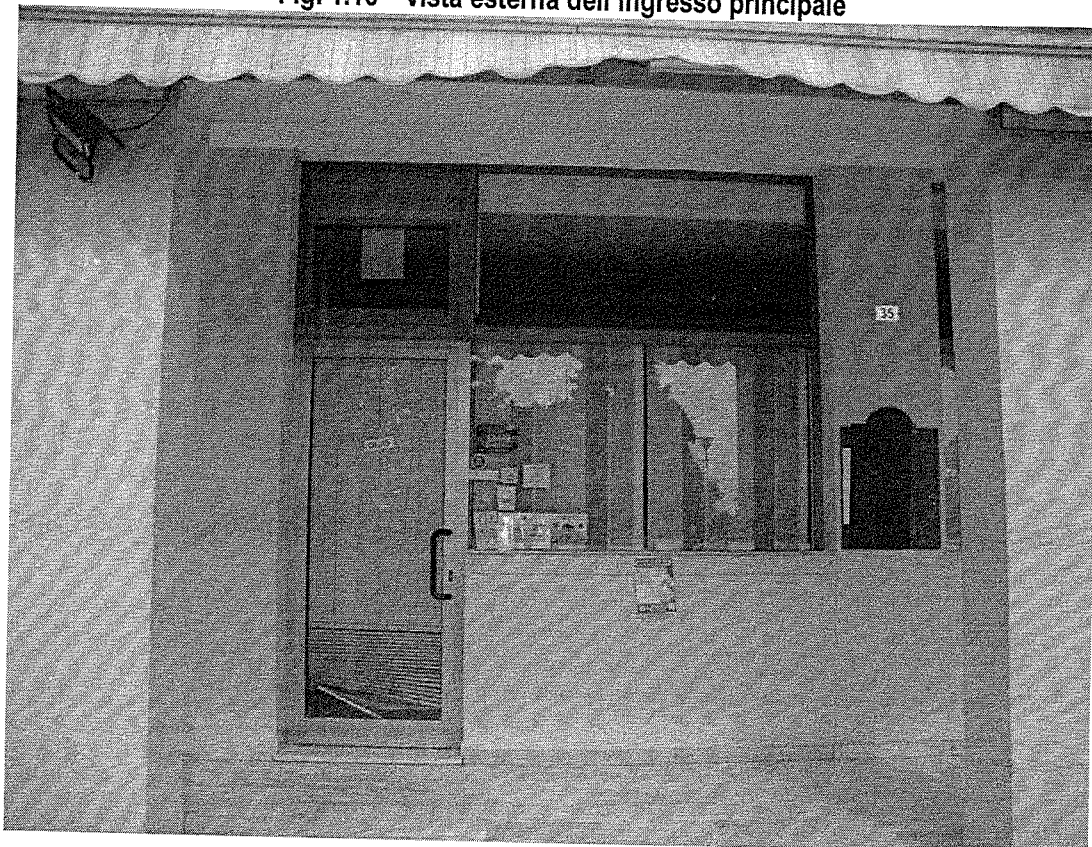
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

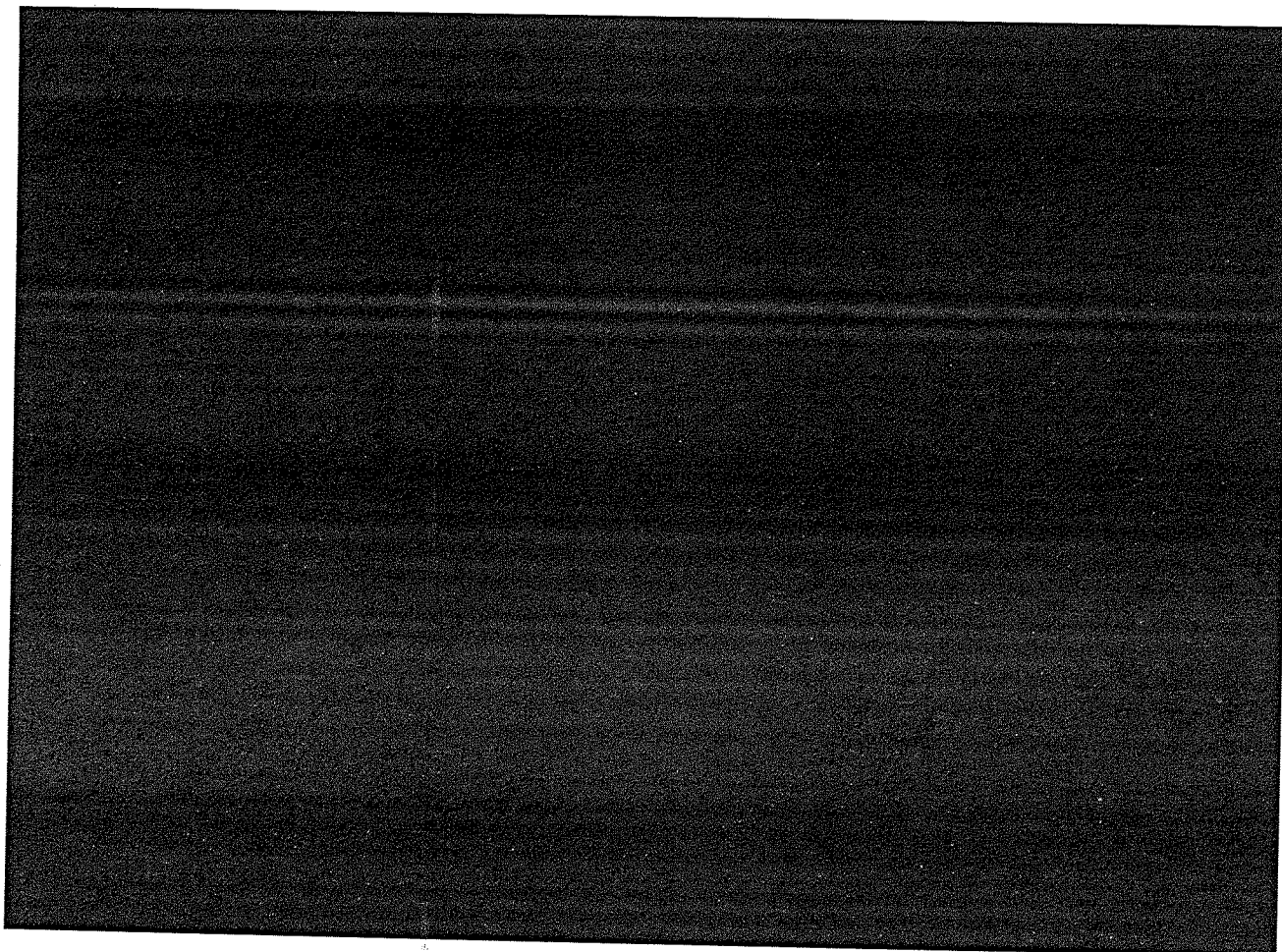
Il locale commerciale al piano terra è situato sulla porzione nord-est del fabbricato condominiale e ha esposizione su tre lati.

Il locale ha una superficie interna di circa 240 mq ed è composto da ingresso-bar, due sale, zona forno, cucina e tre servizi igienici.

Al piano interrato sono ubicati i locali accessori, non comunicanti direttamente con il locale bar-pizzeria al piano terra. Di fatto il magazzino sub 85 ed il garage sub 86 sono stati accorpati in un unico magazzino.

Fig. 1.16 – vista esterna dell'ingresso principale





Finiture interne:

Le pavimentazioni sono per la maggior quota parte in piastrelle, come pure i rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina.

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

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 sono parte le 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.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-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:

- all'attualità 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 delle unità in oggetto ammontano all'attualità a circa 1.800,00 – 2.000,00 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 è occupata da terzi a favore dei quali risulta stipulato in data 25/07/2016 il contratto di comodato gratuito registrato in data 03/10/2016 presso l'Ufficio del Registro di Montebelluna con n. 3072 serie 3, con decorrenza dal 01/08/2016.

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.

1.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

La costruzione del fabbricato condominiale, di cui sono parte le 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;
- **Il negozio uso bar-pizzeria-ristorante è stato dichiarato agibile con decorrenza dal 31/07/1984, giusto Permesso di Agibilità n. 28/79 rilasciato in medesima data;**

Conformità urbanistica

Lo stato di fatto del negozio / bar-pizzeria 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.

Pure i locali accessori posti al piano interrato non sono conformi in quanto presentano modifiche varie.

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 € 8.000,00 euro ottomila/00.

1.7) 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 le unità in oggetto, mapp. 255 sub 83-85-86-111 (sez. C fg. 7 di Asolo), sono pervenute in piena proprietà per l'intero in forza di:

- **Atto di Compravendita in data 28/02/1990, rep. n. 70460, a rogito notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto**, ivi registrato il 15/03/1990 al n. 242 mod. I serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 16/03/1990 ai numeri R.G. 7005 / R.P. 5187;
- 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 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.

1.8) 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.

BAR-PIZZERIA	piano terra	circa mq 260
LOCALI ACCESSORI	piano interrato	circa mq 80

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).

BAR PIZZERIA p.t.	mq 260 x 1,00 =	circa mq 260
LOCALI ACCESSORI p.int.	mq 80 x 0,50 =	circa mq 40
	TOTALE	circa mq 300

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 300

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 / 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-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 ad uso bar-pizzeria al piano terra con locali accessori al piano interrato, inserito in un edificio condominiale a destinazione mista edificato negli anni 1980
- Superficie commerciale = mq 300
- 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, tenuto conto che trattasi di procedimento di vendita forzata, **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 300 x €/mq 800 = € 240.000,00

diconsi euro duecentoquarantamila/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 delle difformità edilizia da sanare con pratica edilizia in sanatoria;
- 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 eventuali spese di smaltimento del materiale presente nell'unità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 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	€ 8.000,00
Stato d'uso e di manutenzione	€ 15.000,00
Stato di possesso (occupato da terzi con presenza di mobilie)	€ 2.000,00
Spese condominiali	€ 5.000,00
Totale detrazioni	€ 30.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
 € 240.000,00 – € 30.000,00 = **€ 210.000,00**



VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA	€ 210.000,00
	(dicasi Euro duecentodiecimila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO 1 oggetto della presente esecuzione immobiliare.

1.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

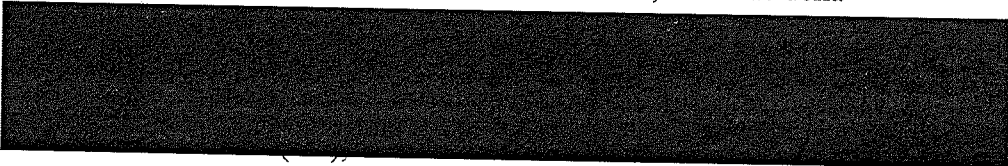
Come risultante dal Certificato Notarile redatto in data 25/07/2013 dal Notaio dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari oggetto del LOTTO I 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 

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 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.

❖ **Ipoteca Volontaria iscritta in data 02/12/2006 ai nn. 59580/15402**

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto in data 30/11/2006, rep. n. 117016/32609, a rogito notaio Imperato Francesco di Asolo, in favore della [REDACTED]

dati: capitale € 220.000,00; tasso interesse annuo 5.319%; spese: € 176.000,00; totale € 396.000,00; durata 10 anni.

Annotazione di surrogazione in data 02/11/2010 ai nn. 39185/6011

derivante da: atto di surroga ai sensi della Legge 40/2007 in data 27/10/2010, rep. n. 129691/39786, a rogito notaio Imperato Francesco di Asolo, in favore [REDACTED]

❖ **Ipoteca Volontaria iscritta in data 02/11/2010 ai nn. 39107/8754**

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto in data 27/10/2010, rep. n. 129687/39783, a rogito notaio Imperato Francesco di Asolo, in favore della [REDACTED]

dati: capitale € 50.000,00; tasso interesse annuo 4.25%; spese: € 40.000,00; totale € 90.000,00; durata 15 anni 1 mese.

Montebelluna, li 29/06/2017

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



Lotto 2 : NEGOZIO AL PIANO TERRA



ubicazione : **ASOLO (TV) – fraz. VILLA D’ASOLO –
via Cavin dei Cavai n. 34 c/o Condominio Eleonora**

disponibilità : **LIBERO**

stato di conservazione : **MEDIOCRE**

quota pignorata : **INTERA (1/1) PIENA PROPRIETA’**

descrizione catastale :

Comune di ASOLO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 via Cavin dei Cavai

mapp. 255 sub 39 : cat. C/1 cl. 5 mq 49 R.C. € 1.133,73 piano T

Valore di vendita proposto : ----- € 38.000,00

2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il locale commerciale al piano terra oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione immobiliare, facente parte di un più ampio edificio condominiale ubicato in via Cavin dei Cavai nella frazione Villa d'Asolo in Comune di Asolo (TV), è così censito catastalmente:

Comune di ASOLO (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 7 (corrispondente al Foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 255 sub 39; cat. C/1 cl. 5 mq 49 R.C. € 1.133,73 via Cavin dei Cavai, piano T

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.

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

Il locale commerciale al piano terra (mapp. 255 sub 39, sez. C fg. 7 di Asolo) confina:

- a nord con vano scale condominiale e con altra unità mapp. 255 sub 111;
- ad est con altra unità mapp. 255 sub 111;
- a sud con altre unità;
- ad ovest con portico condominiale.

Identificazione al Catasto Terreni:

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

Comune di ASOLO (TV), foglio 19, mappale 255, ente urbano di mq 4.763

derivante dalla fusione degli ex mappali 255 di mq 2.044 – 256 di mq 192 – 250 di mq 594 – 251 di mq 11 – 399 di mq 1.922, giusto Tipo Mappale del 26/11/1983 n. 56174.1/1983.

Figura 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di ASOLO, fg 19, mapp. 255
con freccia rossa è indicato il fabbricato condominiale di cui è parte l'unità del LOTTO 2 oggetto di esecuzione



2.2) UBICAZIONE:

Comune di ASOLO (TV), frazione VILLA D'ASOLO, via Cavin dei Cavai n. 34

Il condominio di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione è situato in zona centrale nella frazione di Villa d'Asolo, a sud-ovest del territorio comunale di Asolo. È inserito in un contesto urbanizzato, per lo più residenziale. Nel centro frazionale si trovano solamente i servizi essenziali di vicinato, mentre solo a Casella d'Asolo e Asolo, siti a circa cinque chilometri di distanza, vi si trovano gli ulteriori servizi quali Municipio, scuole, Poste, ecc. La giacitura è pianeggiante. La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale e dalla limitrofa Strada Provinciale che collega Asolo con Castelfranco Veneto.

Fig. 2.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

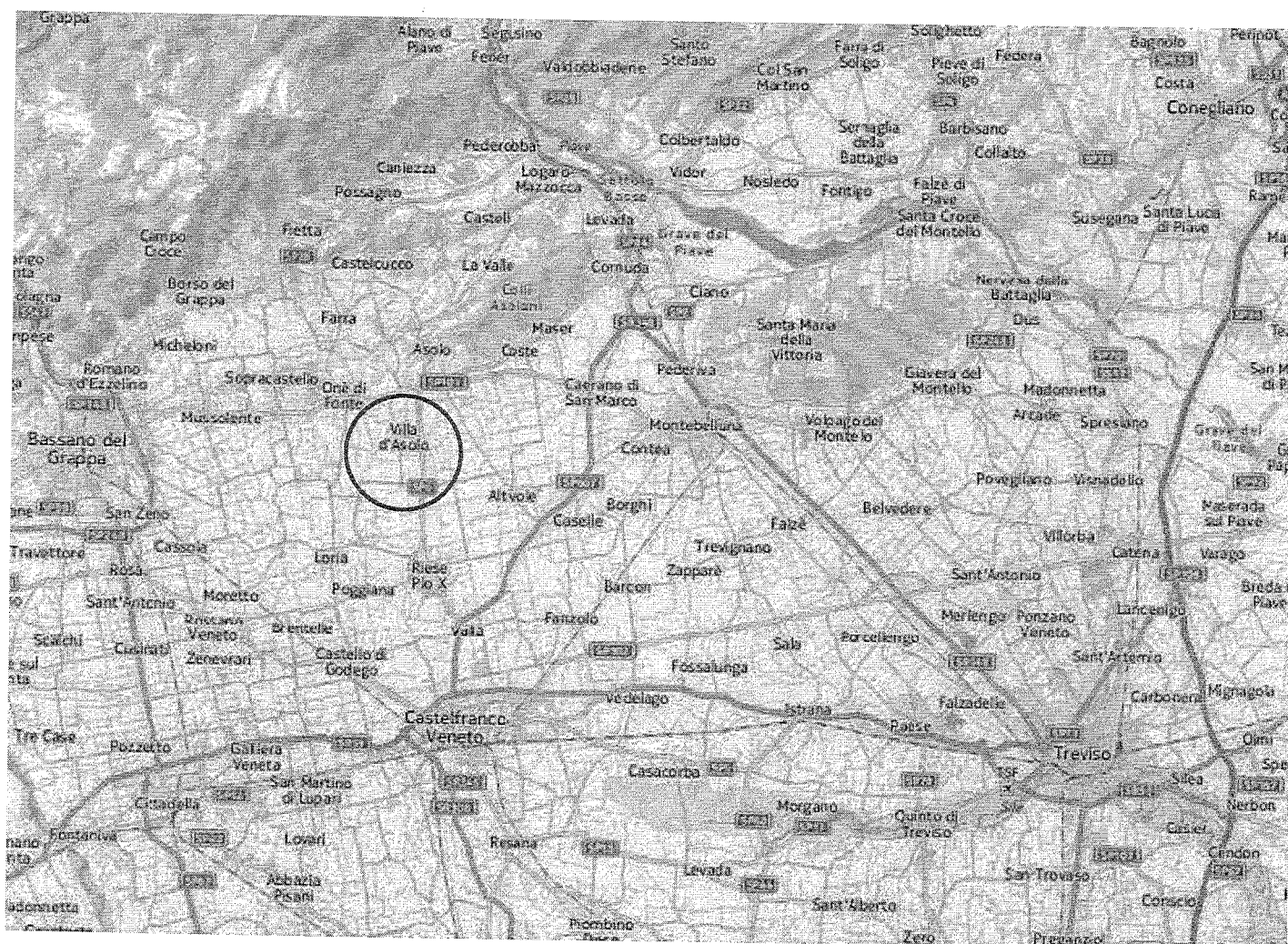


Fig. 2.3 – aerofotogrammetria generale del Comune di Asolo con ubicazione indicativa dell'immobile

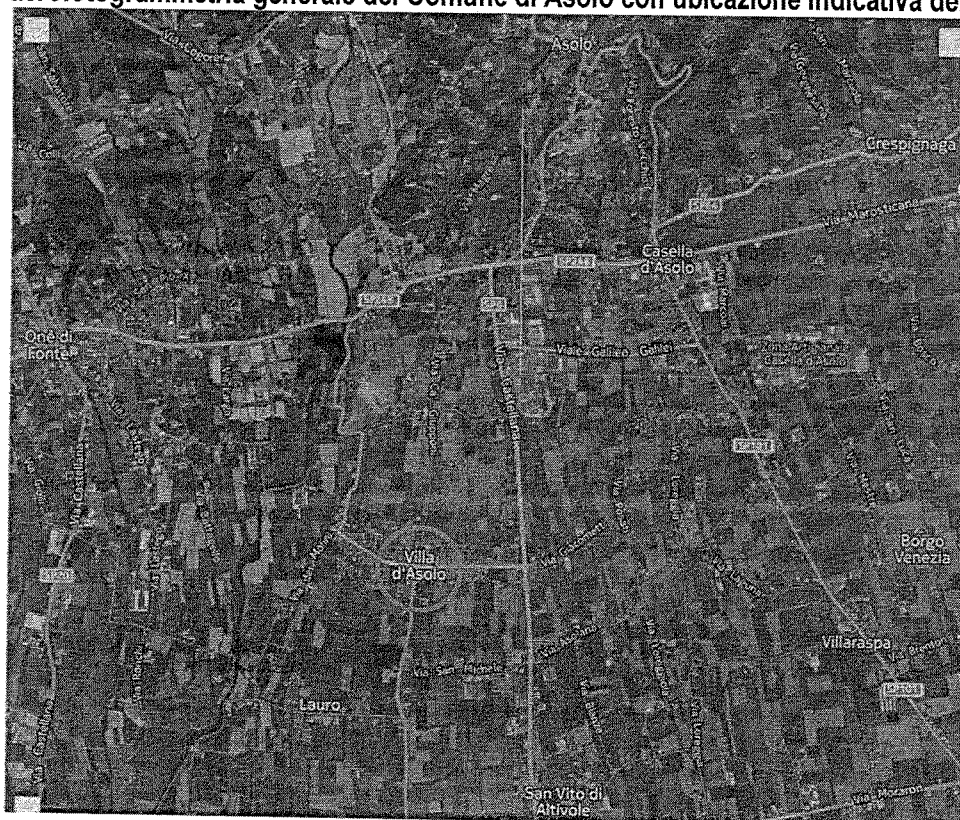


Fig. 2.4 – aerofotogrammetria con ubicazione indicativa dell'immobile



2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di ASOLO, l'area coperta e l'area scoperta condominiali dei lati est e sud ricade in **Zona residenziale di completamento B**, mentre porzione dell'area scoperta condominiale sul lato nord e sul lato ovest è classificata Viabilità pubblica e zona F3.

Fig. 2.5 – estratto P.R.G. del Comune di Asolo
con freccia rossa, il condominio di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione

