

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO  
CF. GRNGRG57R16L407X  
P.IVA 01731530265  
codice destinatario SUBM70N  
giorgio@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E  
31100 Treviso (TV)  
tel. 0422-430940  
info@studiogranello.it  
www.studiogranello.it

ing. MARZIA PAVAN  
CF. PVNMRZ80C68L407T  
P.IVA 04294380268  
codice destinatario USAL8PV  
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE di TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 338/2023

Procedente

[REDACTED]  
*Aw. Carlotta Casamorata*

*Aw. Marina Vandini*

[REDACTED]  
*Aw. Riccardo Rocca*

Intervenuti

Giudice: dott. Leonardo BIANCO

Prossima Udienza: 28 maggio 2025



## SOMMARIO

PREMESSA .....	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.....	4
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI .....	5
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA .....	5
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	6
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	9
DIVISIBILITÀ.....	9
DESCRIZIONE dei BENI .....	10
Finiture e stato conservativo.....	14
Accertamenti urbanistici .....	20
Conformità edilizia.....	21
Conformità catastale.....	26
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	28
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO .....	28
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	29
ELENCO ALLEGATI.....	31



## PREMESSA

Con provvedimento notificato il 22/06/2024 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava lo scrivente geom. Giorgio Granello, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che veniva inoltrato dallo scrivente il 27/06/2024.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali; richiedeva copia dell'atto di provenienza e depositava in data 07/08/2024 opportuna istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che veniva evasa il successivo 18/11/2024. Reperita la documentazione necessaria, in accordo con il Custode della procedura e con gli occupanti dell'immobile, veniva verificata la disponibilità ad eseguire il necessario sopralluogo, realizzato in data 19/11/2024; tuttavia, poiché in tale occasione si riusciva a prendere visione solo di una parte dei beni in quanto una porzione d'immobile non risultava accessibile, si rendeva necessario realizzare un ulteriore accesso per il completamento dei rilievi, che veniva eseguito in data del 13/12/2024

-O-O-O-

## BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 21/07/2023 Rep. 5329 del Tribunale di Treviso, trascritto il 25/09/2023 ai numeri RG 34770/ RP 24958, sono



stati pignorati i beni identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Asolo (TV)**

alla **Sezione C Foglio 5** ai seguenti:

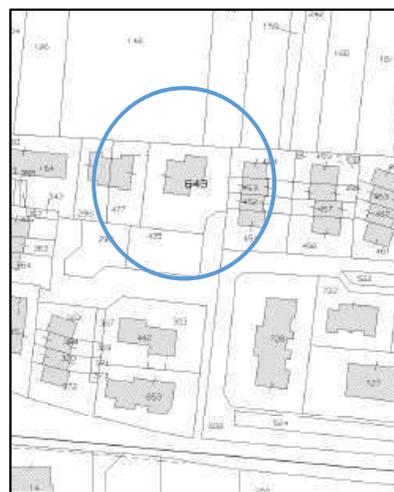
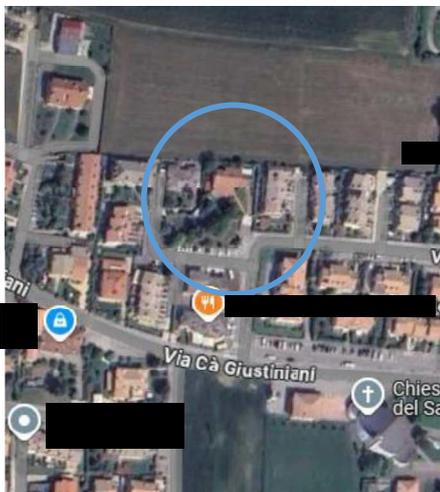
- Mn. 643 sub. 1 – BCNC
- Mn. 643 sub. 2 – cat. A/7 – classe 2 - vani 13,5 – Sup. 313 mq – Rendita € 1.987,07 – Via Giuseppe Verdi 17 – piano S1 – T – 1
- Mn. 643 sub. 3 – cat. C/6 – classe 3 – Sup. 37 mq – Rendita € 118,48 – Via Giuseppe Verdi 17 – piano T

-O-O-O-

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificabili al Catasto Fabbricati del Comune di Asolo (TV) alla Sezione C Foglio 5 ai seguenti:

- Mn. 643 sub. 1 – B.C.N.C.
- Mn. 643 sub. 2 – cat. A/7 – classe 2 - vani 13,5 – Sup. 313 mq – Rendita € 1.987,07 – Via Giuseppe Verdi 17 – piano S1 – T – 1
- Mn. 643 sub. 3 – cat. C/6 – classe 3 – Sup. 37 mq – Rendita € 118,48 – Via Giuseppe Verdi 17 – piano T



Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] ed estratto di mappa



I beni risultano catastalmente intestati come segue:

- all'Esecutato 1 - proprietà 1/1

CONFINI: il mn. 643 confina a NORD con i m.n. 142 e 157, a EST con i mn. 454,453, 452 e 451; a SUD con Via Giuseppe Verdi e con il mn. 439, a OVEST con il mn. 477.

-O-O-O-

### UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati in Via Giuseppe Verdi n. 17 ad Asolo (TV), all'interno di un ambito residenziale di medio-bassa densità



*Accesso su Via Giuseppe Verdi*

-O-O-O-

### DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento pervenivano all'Esecutato 1 per la quota di 1/1 a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnamento dei beni emesso dal Tribunale di Treviso in data 11/07/2013, rep. 10962 e trascritto in data 14/01/2014 ai nn. RG 925/RP 741.

-O-O-O-



## SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Dalle verifiche eseguite presso dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso non si è rilevata la presenza di servitù formalmente costituite.

-O-O-O-

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione ipotecaria allegata in atti e delle verifiche personalmente eseguite dallo scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di pignoramento:

- **TRASCRIZIONE del 12/03/1997 - RG 7985/ RP 5929:** Costituzione di Fondo Patrimoniale come da atto del notaio dott. Francesco Imparato con sede ad Asolo (TV) del 03/03/1997 Rep. n. 58995.
- **ISCRIZIONE del 07/07/2008 - RG 26776/ RP 5861:** ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingjuntivo come da atto del Tribunale di Treviso del 19/06/2008 Rep. n. 9956/2008 a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]) per l'importo complessivo di € 25.000,00 sulla quale è presente la seguente annotazione:
  - **ANNOTAZIONE del 27/10/2009 - RG 39801/ RP 6660** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **ISCRIZIONE del 07/07/2008 - RG 26777/ RP 5862:** ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingjuntivo come da atto del Tribunale di Treviso del 19/06/2008 Rep. n. 9957/2008 a favore di [REDACTED] (CF.



03402050268) per l'importo complessivo di € 150.000,00 sulla quale sono presenti le seguenti annotazioni:

- **ANNOTAZIONE del 01/02/2017 - RG 3692/ RP 471** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **ANNOTAZIONE del 04/08/2017 - RG 28267/ RP 3814** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **ANNOTAZIONE del 11/08/2017 - RG 29454/ RP 4006** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **ANNOTAZIONE del 26/01/2018 - RG 3052/ RP 277** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **ANNOTAZIONE del 12/02/2018 - RG 4863/ RP 490** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **ANNOTAZIONE del 12/02/2018 - RG 4871/ RP 496** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **ANNOTAZIONE del 12/02/2018 - RG 4877/ RP 502** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **TRASCRIZIONE del 18/06/2009 - RG 23154/ RP 14316:** verbale di pignoramento immobili emanato in data del 30/05/2009 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 2857/2009 a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]), sulla quale è presente la seguente annotazione:
  - **ANNOTAZIONE del 29/10/2009 - RG 40169/ RP 6724** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;



- **ISCRIZIONE del 05/01/2010 - RG 241/ RP 73:** ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo come da atto del Tribunale di Treviso del 29/12/2009 Rep. n. 1061/2009 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] (CF. [REDACTED]) per l'importo complessivo di € 100.000,00 sulla quale sono presenti le seguenti annotazioni:
  - **ANNOTAZIONE del 01/02/2017 - RG 3694/ RP 473** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
  - **ANNOTAZIONE del 04/08/2017 - RG 28269/ RP 3816** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
  - **ANNOTAZIONE del 11/08/2017 - RG 29455/ RP 4007** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
  - **ANNOTAZIONE del 26/01/2018 - RG 3053/ RP 278** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
  - **ANNOTAZIONE del 12/02/2018 - RG 4864/ RP 491** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
  - **ANNOTAZIONE del 12/02/2018 - RG 4872/ RP 497** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
  - **ANNOTAZIONE del 12/02/2018 - RG 4878/ RP 503** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
  - **ANNOTAZIONE del 17/09/2018 - RG 32086/ RP 4040** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - RG 34770/ RP24958:** verbale di pignoramento immobili emanato in data del 21/07/2023 dall'Ufficiale Giudiziario



di Treviso rep. 5329 a favore di [REDACTED] (CF

[REDACTED].

-O-O-O-

### DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso formale richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dall'Esecutato 1 con riferimento ai dati catastali degli immobili, a cui è seguita risposta in data 09/10/2024 che non risultavano alcun contratto di locazione o comodato a carico del soggetto in relazione ai beni richiesti.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata.

Si precisa che in sede di sopralluogo si è preso atto che una porzione dell'immobile, e precisamente il sub 3 e una porzione del sub 5 al piano terra (denominata *Ripostiglio* nelle planimetrie), risultano nel possesso del sig. [REDACTED]

[REDACTED]; dalle informazioni assunte tramite il suo legale presente al sopralluogo, si è appurato essere in corso una causa per usucapione pendente presso la Corte d'Appello di Venezia Seconda Sezione R.G. 528/2024, tuttavia allo scrivente non è stato fornito né un contratto né alcun tipo di accordo tra le parti a giustificazione di tale occupazione.

-O-O-O-

### DIVISIBILITÀ

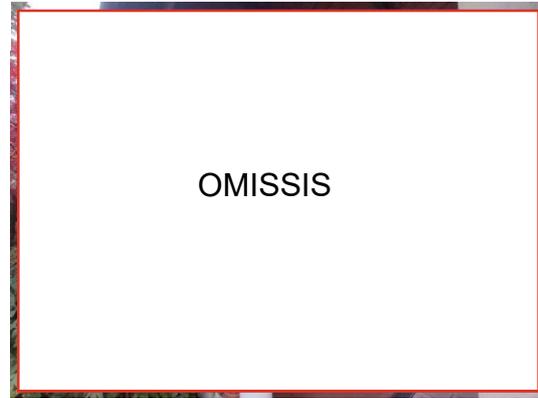
I beni oggetto del presente pignoramento sono intestati all'Esecutato 1 per l'intero e non sono comodamente divisibili.



## DESCRIZIONE dei BENI

Oggetto di pignoramento è un villino unifamiliare con garage e area scoperta di pertinenza, situati ad Asolo (TV) in Via Giuseppe Verdi n.17 e sviluppato su 2 piani fuori terra e su un piano interrato.

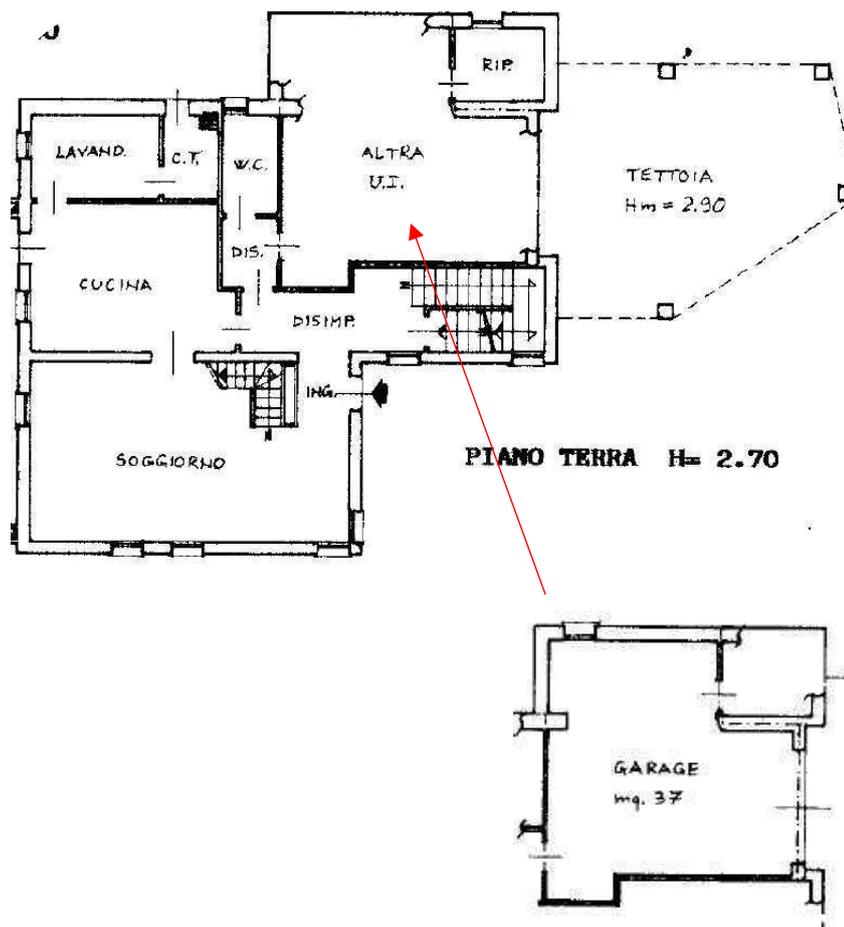
L'area esterna di pertinenza (sub. 1) è adibita ad accesso pedonale e carraio e ad area a verde; sono inoltre presenti, in aderenza all'immobile sul lato est e sul lato ovest, due ampie tettoie. Infine, sul lato ovest è presente un prefabbricato in legno di forma ottagonale



L'unità abitativa è composta al piano terra da Ingresso, ampio Soggiorno, Cucina dalla quale si accede alla Lavanderia e alla Centrale Termica; tramite un



Disimpegno si accede ad un Antibagno che da un lato conduce ad un W.C., e dall'altro dovrebbe consentire l'accesso al Garage (sub. 3), collegato ad un Ripostiglio. Tuttavia, il varco risulta attualmente chiuso mediante una parete in cartongesso e questi vani risultano quindi accessibili solo dall'esterno; si segnala inoltre che nella porzione nord-ovest del van indicato come Garage (ma utilizzato come Ufficio) è stato ricavato, anche con l'ausilio di armadiature, un W.C.

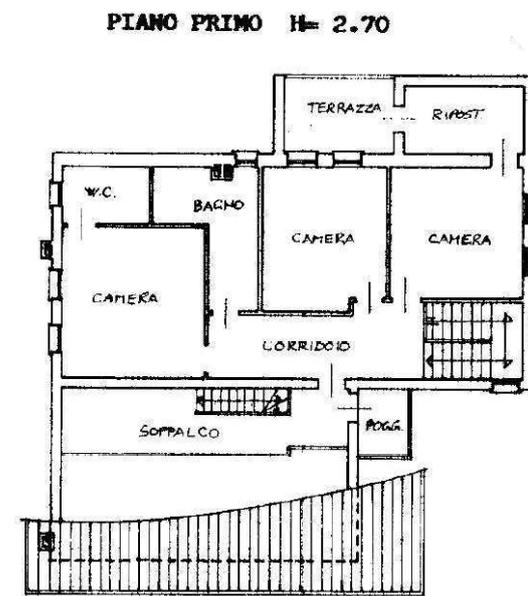


Estratto planimetria sub. 2 e sub. 3

Dal Disimpegno si giunge, tramite un vano scale, al piano primo composto da un corridoio dal quale si accede a due Camere (una con Ripostiglio) con terrazzo, un Bagno e un'ulteriore Camera con W.C.; dal corridoio è inoltre possibile accedere ad un soppalco in legno, in affaccio sul Soggiorno con il quale è



collegato per il tramite di un'altra scala in legno; dal soppalco è infine possibile accedere ad un poggiolo.



*Estratto planimetria sub. 2*

Il piano interrato, al quale si accede dal vano scale interno, è costituito da due vani adibiti a Taverna e un Ripostiglio, e tramite un'altra scala si scende al secondo livello interrato, costituito da un unico vano adibito a Cantina.



*Estratto planimetria sub. 2*

-O-O-O-



Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi (vd. Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Piano</i>	<i>Descrizione vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>
PT	INGRESSO - SOGGIORNO	39,24
PT	CUCINA	19,50
PT	LAVANDERIA	6,13
PT	CENTRALE TERMICA	4,20
PT	DISIMPEGNO	8,51
PT	ANTIBAGNO	2,85
PT	BAGNO 1	4,16
PT	UFFICIO/GARAGE	25,81
PT	W.C.	8,83
PT	RIPOSTIGLIO	4,56
P1	DISIMPEGNO	13,15
P1	CAMERA 1	23,70
P1	CAMERA 2	21,28
PT	BAGNO 2	9,16
P1	CAMERA 3	18,87
P1	BAGNO 3	4,58
P1	SOPPALCO	17,05
P1	TERRAZZA	3,72
PS1	TAVERNA	60,66
PS1	RIPOSTIGLIO	3,14
PS2	CANTINA	21,66
PT	AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	875,00
PT	TETTOIA 1	43,96
PT	TETTOIA 2	30,74



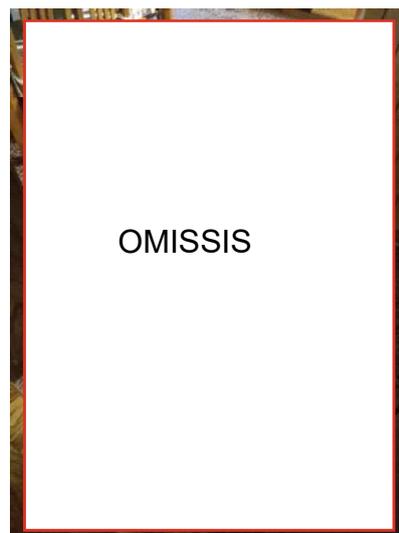
Si precisa che le destinazioni d'uso dei locali sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.

-O-O-O-

### Finiture e stato conservativo

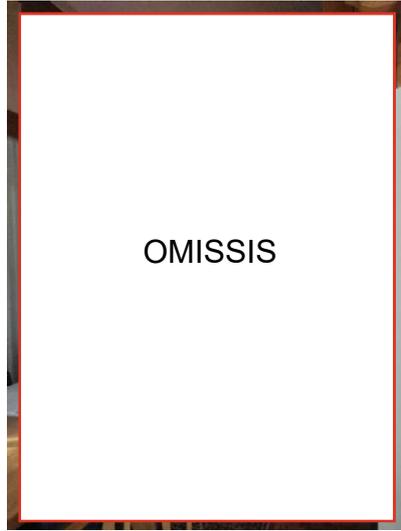
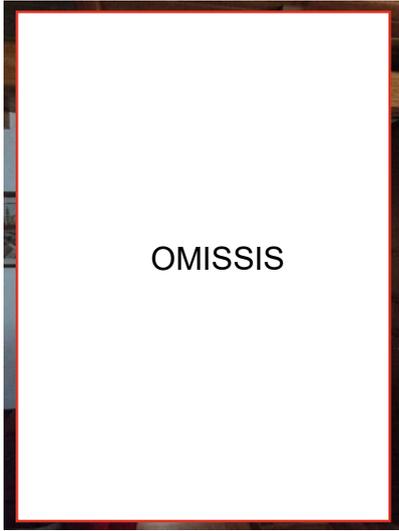
Nel corso del sopralluogo svolto è stato possibile rilevare le seguenti *finiture* e *dotazioni impiantistiche*:

- **RIVESTIMENTI** → al piano terra i pavimenti di ingresso, disimpegno e cucina sono in marmo in legno quelli del soggiorno, mentre nel Bagno sia il pavimento che le pareti sono rivestiti in piastrelle in ceramica, così come la Centrale Termica e l'Ufficio (ex garage). I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Al piano interrato le pavimentazioni sono in piastrelle in cotto nella taverna e in mattoni nella cantina; al piano primo le scale e le pavimentazioni sono tutte in listoni di legno, ad eccezione dei bagni in cui pavimento e pareti sono rivestiti in piastrelle in ceramica

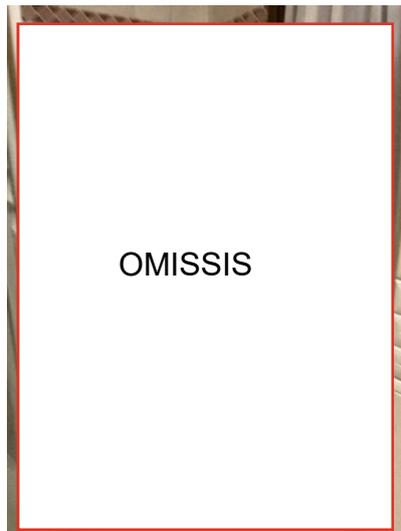
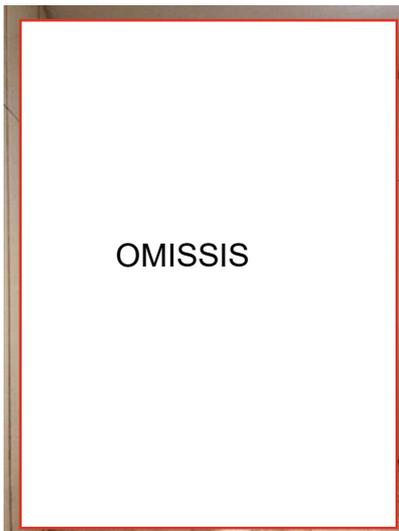
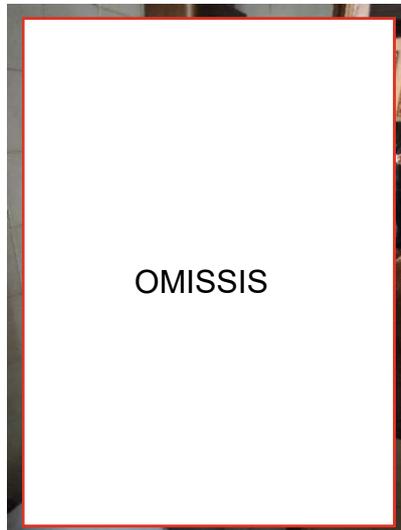
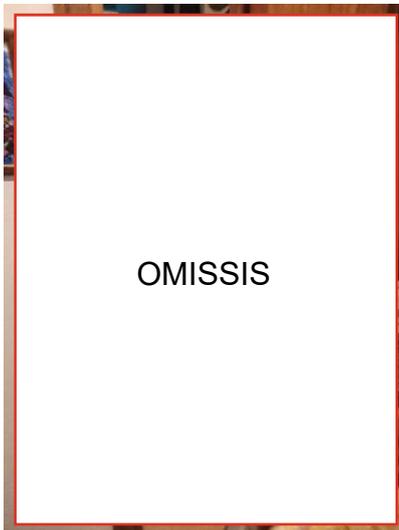


PIANO TERRA: Ingresso – Cucina



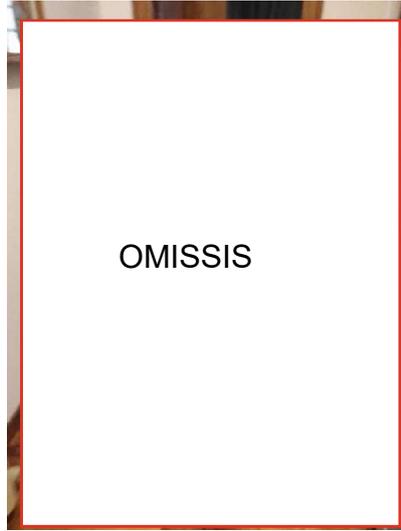


*PIANO TERRA: Soggiorno*

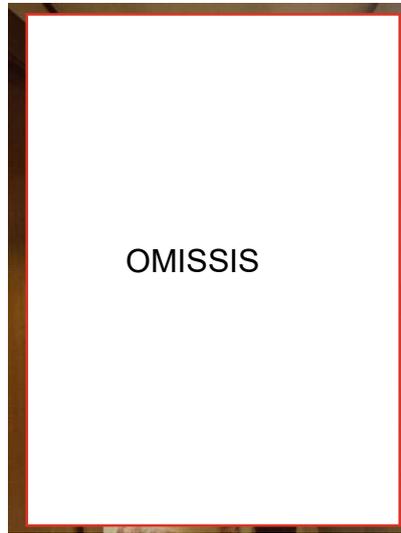
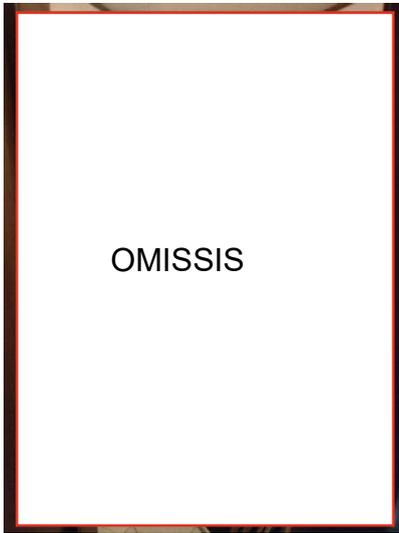


*PIANO TERRA: CT – Bagno – Garage e W.C*

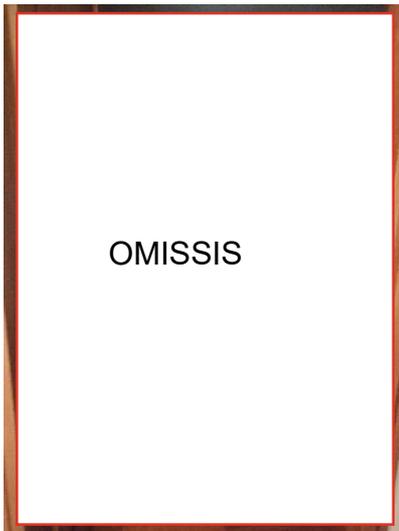




*PIANO PRIMO: scala e corridoio*

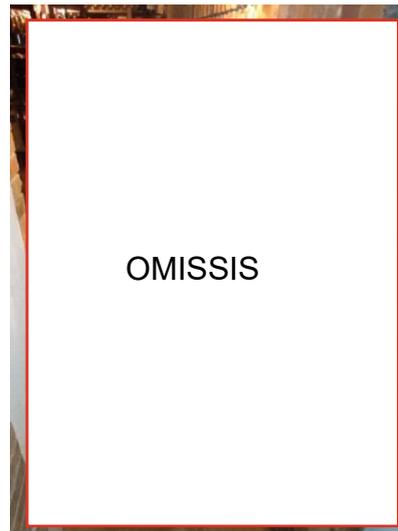
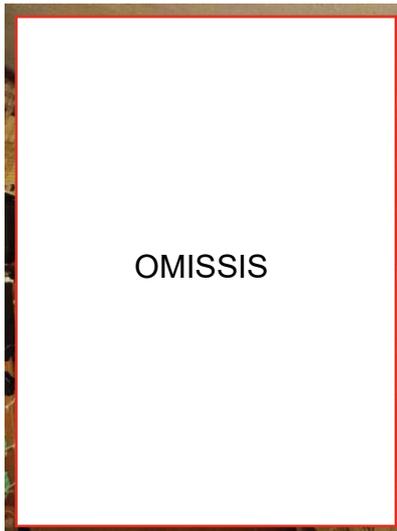


*PIANO PRIMO: Bagni*



*PIANO PRIMO: Camere*





*PIANI INTERRATI: Taverna e Cantina*

- **SERRAMENTI** → esterni stile “inglesina” con telaio in legno e vetro camera, con sistema anta-ribalta e oscuri sempre in legno; in alcune forometrie sono presenti delle grate metalliche a protezione; le porte interne sono in legno tamburato. Nell'Ufficio/Garage non è presente il basculante, sostituito a una parete in cui sono collocati una porta e una finestra in legno con vetrocamera, prive di alcun tipo di oscuro.



*Serramenti esterni e portoncino d'ingresso*





*Serramenti garage e interni*

**IMPIANTI** → l'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo a gas, con caldaia installata nella Centrale Termica marca ECOFLAM mod. Serena 2F cp 150 (registrata al Catasto degli Impianti Termici Regione Veneto con codice 202100166868, ultimo controllo eseguito in data 11/10/2021), nelle varie stanze sono presenti termoconvettori o termosifoni lamellari; nel soggiorno è inoltre presente un caminetto nell'angolo sud-ovest.

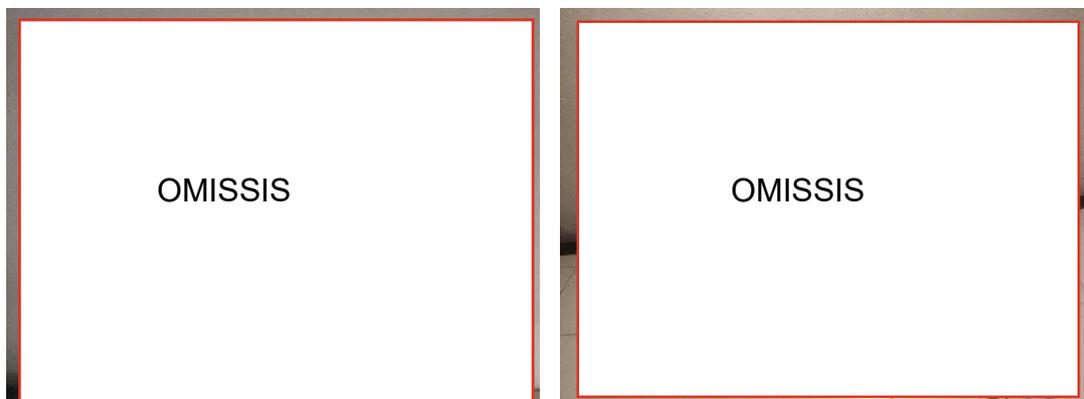




Si segnala inoltre la presenza dell'impianto di condizionamento e dell'impianto di allarme (il cui funzionamento non è tuttavia stato accertato).

-O-O-O-

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono, con finiture di pregio tipiche dell'epoca di costruzione; si rileva solo la presenza di muffa ed umidità in alcune stanze, ad esempio nel soffitto della Camera 2 e nel Bagno 3 al piano primo e di fessurazioni generalizzate; gli oscuri esterni, la ringhiera in legno della terrazza e la pompeiana posta sul lato ovest avrebbero bisogno di manutenzione.



*Particolare Camera e Bagno*





*Fessurazioni varie*

-O-O-O-

#### Accertamenti urbanistici

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico del Comune di Asolo ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 43/80 del 10/12/1980** per costruzione casa di abitazione;
- **Certificato di Agibilità prot. n. 43/80 del 20/10/1982.**
- **Concessione Edilizia n. 32/85 del 09/02/1987** per ampliamento fabbricato di civile abitazione, con successive Varianti in corso d'opera prot. 3945 del 07/07/1987 per ampliamento abitazione e prot. 6472 del 25/09/1987 per ampliamento ad uso portico;
- **Certificato di Agibilità prot. n. 32/85 del 03/03/1998.**
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 2001670/95 del 17/04/1996** per ampliamento fabbricato;
- **Certificato di Agibilità prot. n. 2001670/95 del 18/04/1996.**

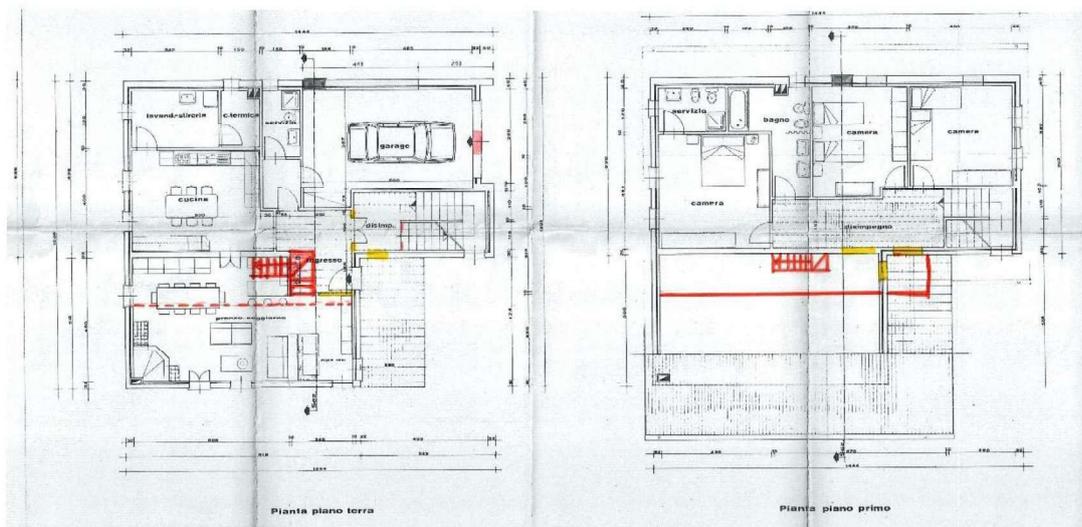


- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2001680/95 del 17/04/1996 per ampliamento fabbricato;
- Certificato di Agibilità prot. n. 2001680/95 del 18/04/1996.

-O-O-O-

### Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con lo stato autorizzato con la variante di cui il **Concessione Edilizia n. 32/85 del 09/02/1987**, le successive Varianti e Sanatorie ha evidenziato alcune difformità sia interne sia prospettiche.



*Schema rossi/gialli*

Nello specifico, negli elaborati grafici non sono indicati il soppalco presente nel *Soggiorno* e la scala di collegamento con il piano terra, inoltre dal suddetto soppalco è stata aperta una porta di collegamento con la terrazza; inoltre, sul lato sud del *Soggiorno* erano previste due finestre ed una porta-finestra, mentre nella realtà sono state realizzate 3 finestre.





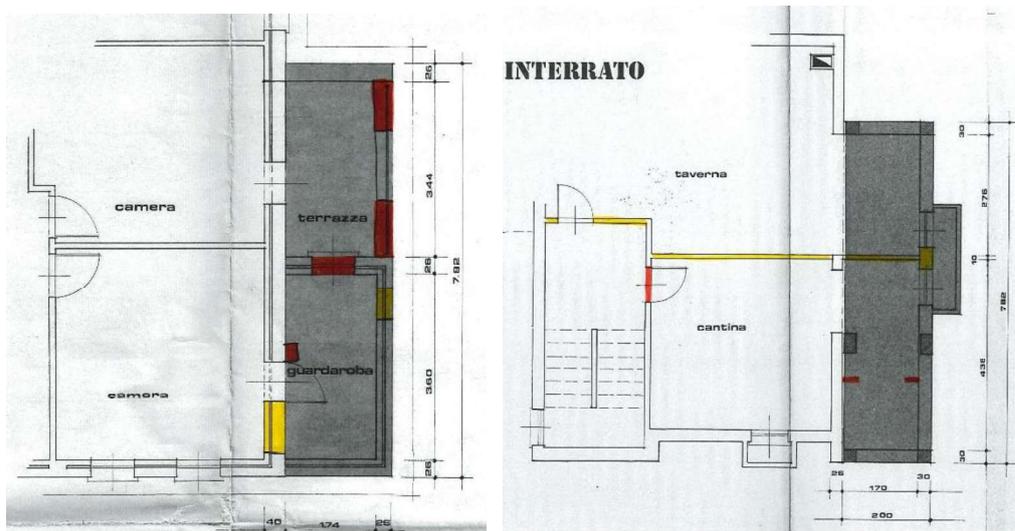
Tra la cucina e il soggiorno è presente una porta di collegamento, indicata nei primi elaborati grafici ma non in quelli allegati all'ultima pratica presentata (si ritiene trattasi di un refuso); il Soggiorno risulta infine rialzato rispetto al restante piano terra di circa 10 cm. Si precisa che le tavole allegate ai provvedimenti non riportano le altezze interne del Soggiorno e pertanto nulla si può indicare in merito alla conformità o meno delle altezze nette rilevate.



Nella **Concessione Edilizia in sanatoria n. 4344/95 del 17/04/1996** era previsto un ampliamento del fabbricato sul lato nord, dove al piano primo era prevista la creazione di un Ripostiglio e di una terrazza; nella realtà, la terrazza è stata



chiusa ed è stata annessa alla Camera 2 con conseguente modifica sia interna che prospettica. Nel Ripostiglio è stata chiusa la porta che avrebbe dovuto condurre alla terrazza, sostituita da una finestra sul lato nord. Al piano interrato la disposizione interna delle pareti divisorie è diversa rispetto a quanto previsto.



PIANO PRIMO e INTERRATO: Schema rossi/gialli



Prospetto nord

Nel Bagno 2, sempre al primo piano, era prevista un'unica finestra, in realtà le finestre presenti sono due, nel prospetto nord si segnala inoltre che era prevista una finestra nella Centrale Termica in realtà è presente una porta.





*Prospetto nord - CT*

Per quanto concerne il Garage (sub. 3) si segnala la presenza di un W.C. non segnalato negli elaborati; inoltre, il varco del basculante è stato parzialmente chiuso da muratura, con presenza di una porta e di una finestra.



*Accesso garage*

In merito alla tettoia posta sul lato est si precisa che la superficie indicata nella tabella di pag. 13 si riferisce alla superficie netta di pavimento rilevata (mq 43,96), da non confondersi con la superficie determinata nel Condo Edilizio n. **2001680/95** secondo le normative stabilite all'epoca; emerge tuttavia chiaramente, anche dalla sovrapposizione del rilievo eseguito con la tavola allegata



al suddetto Condono, che il manufatto oggi presente risulta leggermente più piccolo di quanto rappresentato e condonato. Trattasi tuttavia di una difformità che non comporta aggravio negli indici urbanistici e che pertanto potrà essere indicata nella pratica edilizia in sanatoria necessaria per regolarizzare le altre difformità

Per quanto concerne l'area esterna, si rileva la presenza di una casetta in legno non indicata negli elaborati grafici ma tuttavia rientrante nei limiti previsti dall'art. 35 del RE vigente; sul lato nord è presente una pensilina in vetro e metallo, mentre sul fronte est, in continuità con la pensilina presente, è stata posizionata una struttura in metallo utilizzata per il ricovero della legna.



*Casetta in legno e pensilina*

Si ritiene che buona parte delle difformità sopra elencate possano essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A. in sanatoria) e la corresponsione della sanzione amministrativa (€ 1.032,00 minima, salvo diversa determinazione dell'Ufficio Tecnico competente al termine della necessaria istruttoria); a tale importo vanno aggiunti i diritti di segreteria



comunali e i costi della prestazione professionale del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica edilizia, per un costo che si stima forfettariamente in non meno di € 2.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive).

Diversamente, l'aumento di volume derivante dalla chiusura non autorizzata della terrazza si ritiene costituisca un abuso edilizio non sanabile, per il quale si dovrà provvedere al ripristino della situazione autorizzata, con una spesa che si stima in non meno di € 8.000,00/10.000,00.

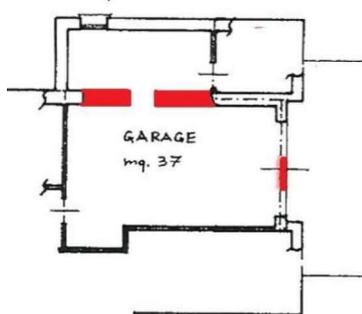
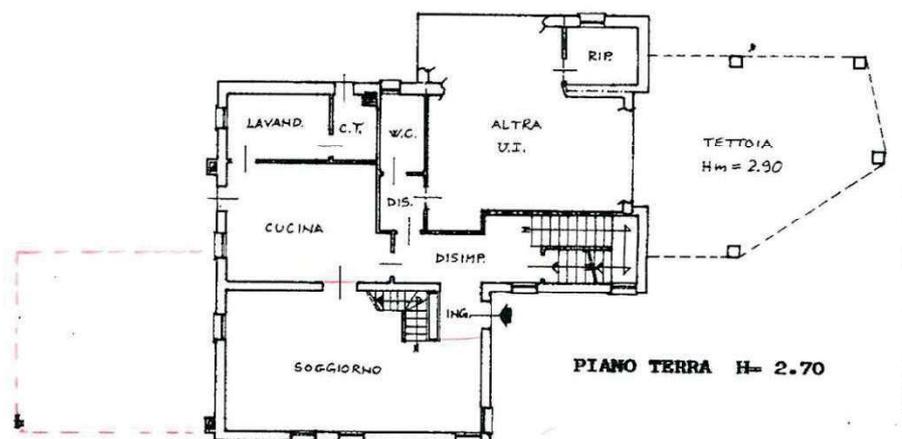
Infine, si segnala che allo stato attuale il vano autorizzato come Garage, impropriamente utilizzato come Ufficio con la presenza di w.c., risulta privo di basculante, dovrà invero essere ripristinato lo stato autorizzato, con un costo che si stima in non meno di € 4.000,00. Peraltro, si ricorda che tale locale risulta nel possesso di terzi, da numerosi anni, ed oggetto di una causa civile tra questi e l'Esecutato 1.

-O-O-O-

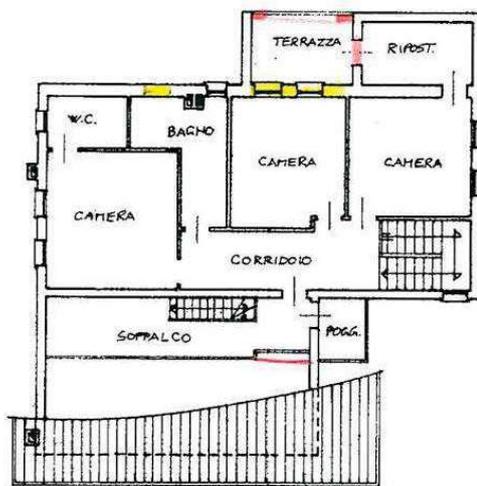
### **Conformità catastale**

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con le planimetrie catastali hanno permesso di rilevare alcune difformità: al piano primo, come già indicato nel paragrafo precedente, la terrazza è stata chiusa con conseguente annessione alla Camera 2; rilevate variazioni nelle forometrie indicate (chiusura di alcune finestre, apertura di altre), assenza della tettoia autorizzata posta sul lato ovest.





PIANO PRIMO H= 2.70



Allo stato attuale, quindi, le planimetrie catastali non rappresentano lo stato di fatto; per la loro regolarizzazione si dovrà pertanto procedere alla presentazione di una pratica DOCFA di variazione catastale ad un costo che si identifica in € 70,00/planimetria quale tributo catastale, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio preposto, e di € 1.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive)



relativi alla prestazione professionale del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica catastale.

-O-O-O-

### SUPERFICIE COMMERCIALE

In considerazione delle destinazioni d'uso e delle altezze nette rilevate lo scrivente ritiene che, previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale del Lotto si possa arrotondare a **395 mq**, essendo stata così determinata:

		<i>mq lordi</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
PT	VANI PRINCIPALI	109,53	1,00	109,53
PT	C.T.	5,68	0,30	1,70
PT	TETTOIE AUTORIZZATE	74,70	0,40	29,88
P1	VANI PRINCIPALI	130,06	1,00	130,06
P1	TERRAZZA	3,72	0,30	1,12
S1	VANI ACCESSORI	84,11	0,50	42,05
S2	CANTINA	28,52	0,40	11,41
PT	GARAGE+WC+RIPOSTIGLIO	50,12	0,50	25,06
PT	AREA SCOPERTA (sup. catastale)	875,00	0,05	43,75
				<b>394,56</b>

-O-O-O-

### STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati sono state innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche dei beni* definite dalla



superficie commerciale (395 mq), dalle finiture e dallo stato conservativo rilevato; successivamente sono state considerate le *caratteristiche estrinseche*, come la posizione dei beni all'interno dell'ambito del territorio comunale, la vicinanza ai servizi, la sua accessibilità.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Asolo al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità.

Tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato quindi individuato in € 900,00/mq commerciali il più congruo **valore di mercato unitario**; si precisa che nel determinare tale valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni nonché alla sistemazione dei danni riscontrati, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

Pertanto:

**VALORE DI MERCATO (ALLOGGIO + PERTINENZE E SCOPERTO)**

$$395 \text{ mq} \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 355.500,00$$

(trecentocinquantacinquemilacinquecento/00 euro).

-O-O-O-

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**



Tuttavia, è necessario considerare che i beni oggetto del presente elaborato non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tali aspetti devono pertanto essere considerati al fine di determinare il valore di vendita forzata dei beni pignorati, che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene congruo stabilire in **-20%**.

Pertanto:

**VALORE DI VENDITA FORZATA dei BENI PIGNORATI**

**€ 355.500,00 - 20% = € 284.400,00**

**(duecentottantaquattromilaquattrocento/00 euro)**

Si ribadisce che nel determinare il suddetto valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

**In fede.**

Treviso, 28/04/2025

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello



## ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 – Atto di provenienza

Allegato 7 - Scheda di vendita

