

Egr. avv.

BONOMO LUCIANO

Corso porta Nuova, 133

37122 VERONA

Vicenza, 26/03/2026

Immobile di Casier

Note relative alla conformità edilizia ed al valore dell'immobile

In relazione a quanto osservato dall'attuale inquilino dell'immobile, di seguito le espongo quanto ho potuto verificare.

A seguito della mia richiesta di accesso agli atti, in data 04/08/2025 il SETTORE II – Politiche del territorio e sviluppo economico del Comune di Casier mi ha inviato, tra gli altri, il documento 86-686-Concessione-in-sanatoria.pdf relativo all'ultima pratica edilizia autorizzata relativa all'immobile in oggetto. La tavola grafica illustrava la sanatoria di alcuni accessori posti nella corte. Non era invece presente alcun disegno riguardante il piano terra.

Ne ho dedotto che l'Amm. Comunale con disponesse più del titolo edilizio che aveva autorizzato la costruzione. Per questo motivo nell'elaborato peritale al punto 7.2 scrivevo:

Lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è verificabile**. L'amministrazione ha messo a disposizione la CONCESSIONE IN SANATORIA n. 86/686 dove viene condonato anche l'edificio oggetto di stima con destinazione artigianale ma non ha messo a disposizione gli elaborati grafici per poter fare un confronto con lo stato rilevato. La zona consente il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale / direzionale a fronte del pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Alcune settimane fa ho ricevuto una telefonata dal Tecnico dell'attuale inquilino che mi faceva presente che l'Uff. Tecnico di Casier gli aveva mostrato l'elaborato

grafico della Concessione edilizia n 86/686 che conteneva anche la pianta del piano terra con indicazione delle destinazioni d'uso. Ho subito contattato l'Uff. Tecnico che, scusandosi per l'inconveniente, in data 11/03/2026 mi ha inviato la tavola completa.

Visto quanto autorizzato, risulta che sono state eseguite opere interne e un cambio di destinazione d'uso sull'immobile oggetto della perizia senza autorizzazione edilizia; l'immobile pertanto non è regolare dal punto di vista edilizio.

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. Considerato che l'intervento abusivo non ha comportato un incremento del valore dell'immobile e che le opere realizzate sono conformi sia agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro realizzazione che a quelli attuali, ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 b), la sanzione da pagare ammonta a 516,00 €. Inoltre, il cambio di destinazione d'uso comporta il pagamento di oneri di urbanizzazione stimati in circa 3.000,00 € e l'individuazione nella corte comune di un posto auto. Considerato anche l'onere tecnico della predisposizione della pratica edilizia il costo complessivo dalla sanatoria dello stato di fatto è calcolabile in circa 5.600,00 €.

Nell'elaborato peritale, in considerazione anche dell'impossibilità di valutare eventuali difformità edilizie dello stato di fatto, era stato ridotto il valore di mercato di 7.000,00 € (si veda pag. 22).

Considerato quanto sopra, ritengo che il valore a basa d'asta indicato nell'elaborato peritale, anche alla luce dei nuovi elementi forniti dal Comune di Casier, debba ritenersi congruo.

Vicenza 26/03/26

Il Perito Stimatore
arch. Nicola Tracanzan



**Sportello Unico per le Attivita' Produttive (art. 38 L133/2010)
Comunicazione pratica SUAP (art. 6 allegato tecnico DPR 160/2010)**

Suap di CASIER in delega alla CCIAA di TREVISO - BELLUNO

Identificativo nazionale SUAP: 9528

Protocollo: REP_PROV_TV/TV-SUPRO/0368010 del 04/08/2025

TRACANZAN NICOLA

TRCNCL59L02I531Q

Oggetto: Comunicazione SUAP pratica n.03902020233-18062025-1232 - SUAP 9528 - 03902020233

Gentile utente,
la seguente comunicazione Le e' stata inviata dallo sportello SUAP del comune di CASIER, in relazione alla Sua pratica n.03902020233-18062025-1232
SUAP mittente: Sportello n.9528 - Suap di CASIER in delega alla CCIAA di TREVISO - BELLUNO
Pratica:
Impresa:
Protocollo pratica: REP_PROV_TV/TV-SUPRO 0278520/18-06-2025
Protocollo della comunicazione: REP_PROV_TV/TV-SUPRO 0368010/04-08-2025.

Qualora fosse necessario trasmettere comunicazioni e documentazione integrativa al SUAP, si chiede al destinatario della presente di NON rispondere a questa PEC ma di utilizzare ESCLUSIVAMENTE la funzione "MyPage" del portale al seguente indirizzo: <https://www.impresainungiorno.gov.it/group/guest/scrivania-utente>.

Per le modalit  di utilizzo della funzione si rimanda al Manuale Operativo Funzioni di Compilazione Pratiche scaricabile dall'applicativo di Front-Office per la compilazione pratiche.Si ricorda inoltre che i formati ammessi per gli allegati alle pratiche SUAP sono i seguenti:
pdf; pdf.p7m; xml; dwf; dwf.p7m; svg; svg.p7m; jpg; jpg.p7m

Pertanto sia i documenti che gli uffici SUAP allegano a comunicazioni effettuate tramite la Scrivania Virtuale, sia i documenti trasmessi da imprese, intermediari ed enti terzi ai SUAP tramite PEC, devono rispettare tali formati.

Con la presente si allega l'elenco dei documenti richiesti, per conferma si chiede l'attestazione di pagamento dei diritti di segreteria dell'importo di € 40,00 effettuato tramite il servizio PagoPA disponibile sul sito internet del Comune www.comune.casier.tv.it

SETTORE II - Politiche del territorio e sviluppo economico
Comune di Casier
Piazza L. Da Vinci n° 16
31030 Dosson di Casier (TV)
Tel. 0422-383672

urbanistica@comunecasier.it
comunecasier@pec.it
www.comunecasier.it

IMPRESA RICHIEDENTE

Denominazione:	
Codice fiscale:	

INFORMAZIONI PRATICA

Oggetto:	Richiesta di accesso agli atti per verifica della conformit� edilizia di un fabbricato ad uso ufficio
Codice Pratica:	03902020233-18062025-1232

Suap di CASIER in delega alla CCIAA di TREVISO - BELLUNO

Identificativo nazionale SUAP: 9528

RESPONSABILE SUAP













Cognome: LOMORIELLO	Nome: MARIA PIA
----------------------------	------------------------

ALLEGATI PRESENTI

elenco-documenti.pdf - elenco documenti

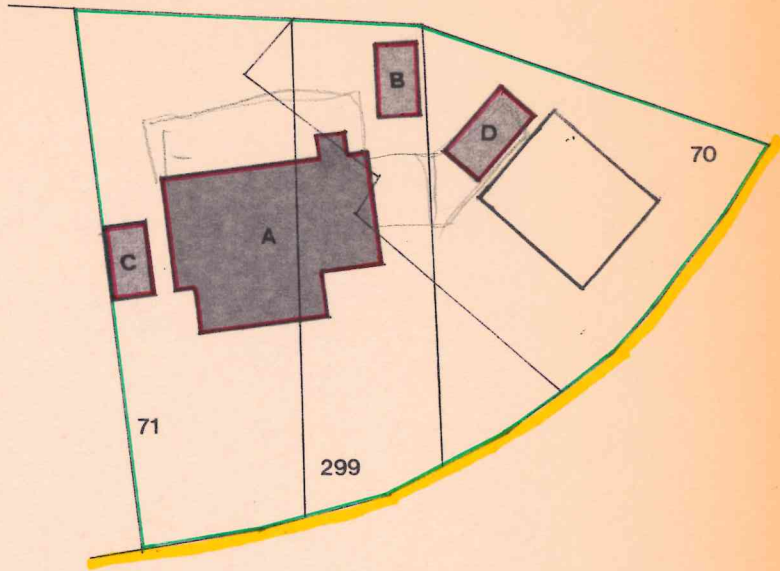
Richiesta di accesso agli atti, Sig. Bonomo Luciano prot. n. 9458 del 18/06/2025

Prat. N.95/25 – ELENCO DOCUMENTI

-  03-057_CONCESSIONE.PDF
-  03-057_ELABORATO_01.PDF
-  06-011_Comunicaz. inizio-fine lavori.PDF
-  06-011_CONCESSIONE.PDF
-  06-011_ELABORATO_01.PDF
-  06-011_ELABORATO_02.PDF
-  06-011_RELAZIONE TECNICA.PDF
-  17-098_Autorizzazione insegna.pdf
-  17-098_Docum. fotografica CTIMRC74H08F464V-09082017-1041.004.PDF
-  17-098_Tav. unica_ CTIMRC74H08F464V-09082017-1041.003.PDF
-  68-130_Nulla osta-abitab. progetto.pdf
-  86-686_Concessione in sanatoria.pdf

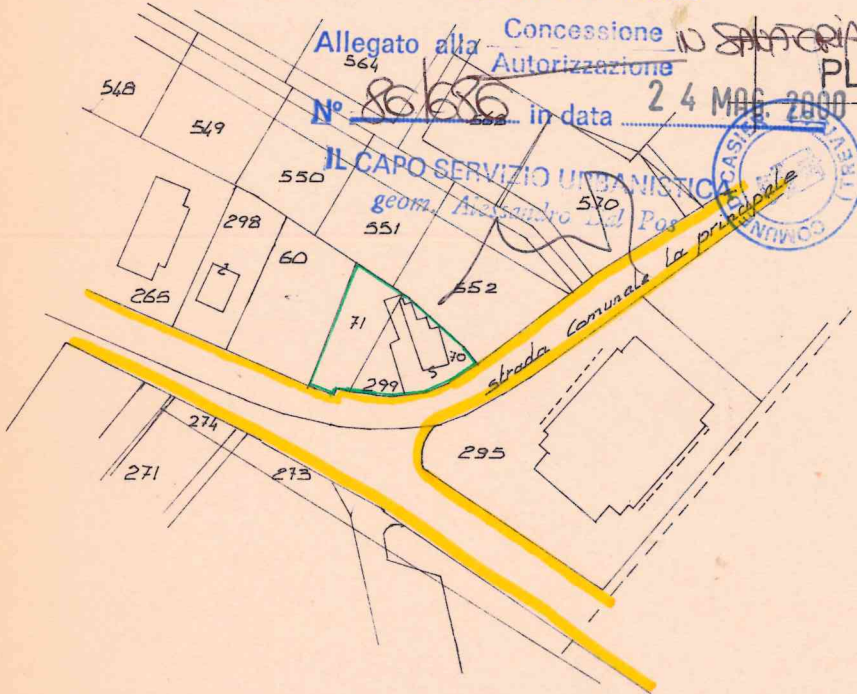
primo invio

ONERI



ESTRATTO DI MAPPA
 SCALA 1:2048
 COMUNE DI CASIER
 FOGLIO 9°
 MAPP. N° 71, 299, 70.

COMUNE DI CASIER
 PROVINCIA DI TREVISO



Allegato alla Concessione **IN SANATORIA**
 Autorizzazione
 N° **80686** in data **24 MAR 2000**

PLANIMETRIA 1:500

MUNICIPIO DI CASIER

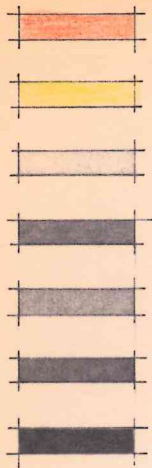
30 00, 1986

Prot. N.
 Cat..... Cl..... Fasc.....



	geometra	[Redacted]	Il progettista	[Signature]
	committente	[Redacted]	Il direttore d.l	[Redacted]
tavola	progetto	IN SANATORIA DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE BIFAMIGLIARE, SALONE PER PARRUCHIERA E BOX AUTO		
1	oggetto	PLANIMETRIE, PIANTE, SEZIONI.		

LEGENDA



NUOVE OPERE

DEMOLIZIONI

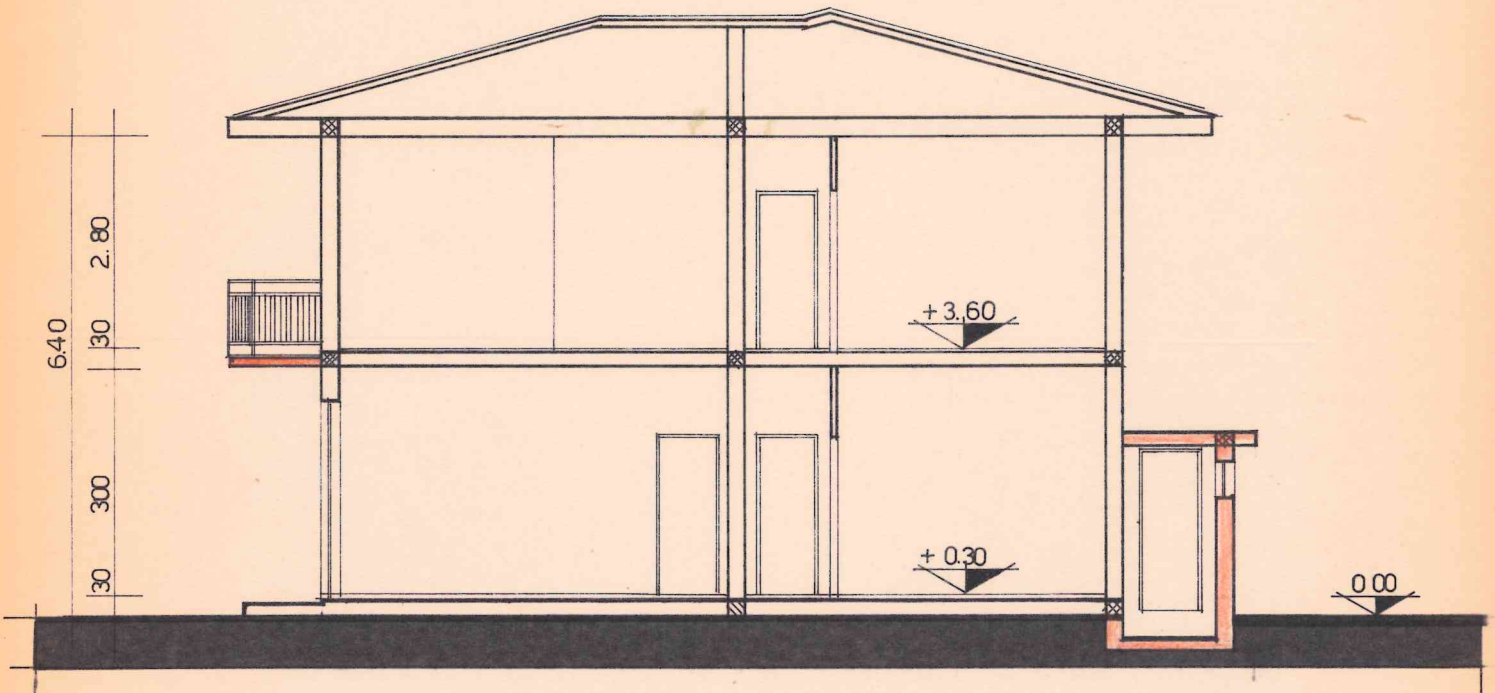
RISTRUTTURAZIONE USO ABITAZIONE MOD. B

RISTRUTTURAZIONE USO NEGOZIO MOD. D/1

AMPLIAMENTO USO ABITAZIONE MOD. A/1

AMPLIAMENTO USO NEGOZIO MOD. D/2

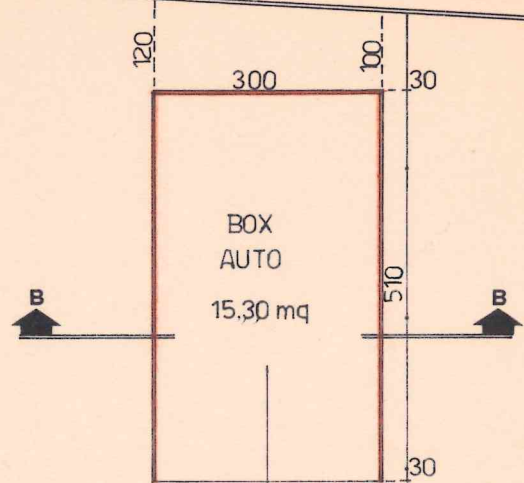
AMPLIAMENTO COMUNE ALLE U.I.



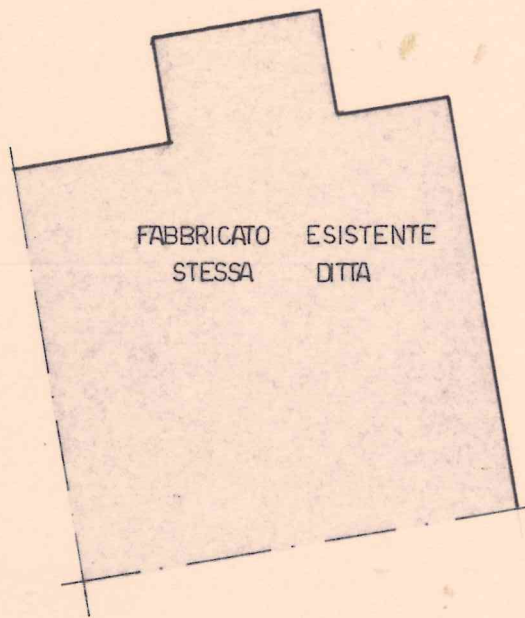
SEZIONE A-A



CONFINE

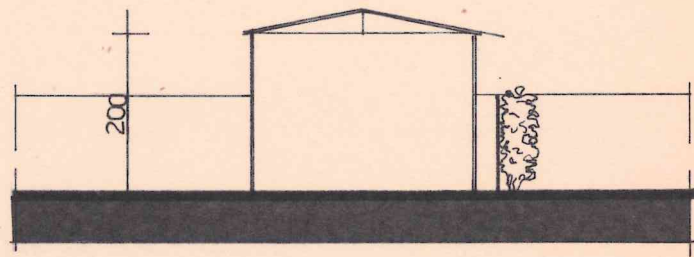


PIANTA

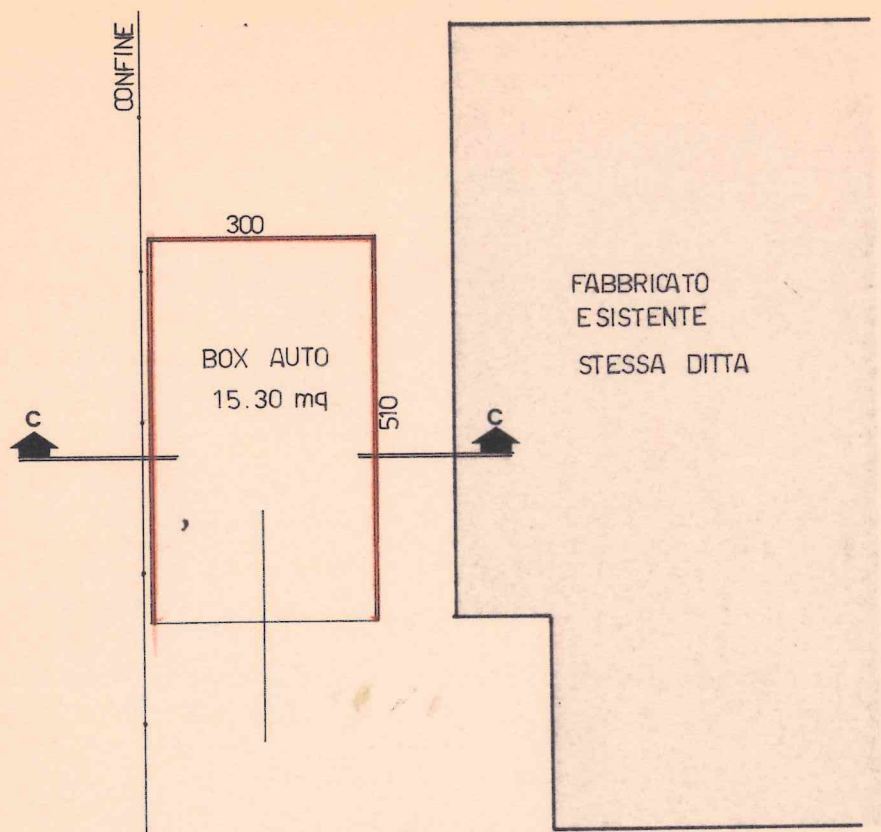


$$15,30 \times 2,00 \times 0,60 \times \frac{4800}{2400} + 30\% \text{ AL } 50\% \text{ L. } 57'285$$

$$28'640$$

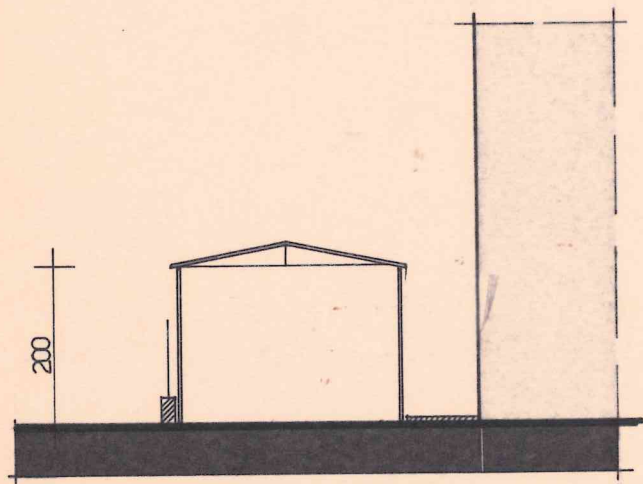


SEZIONE B-B

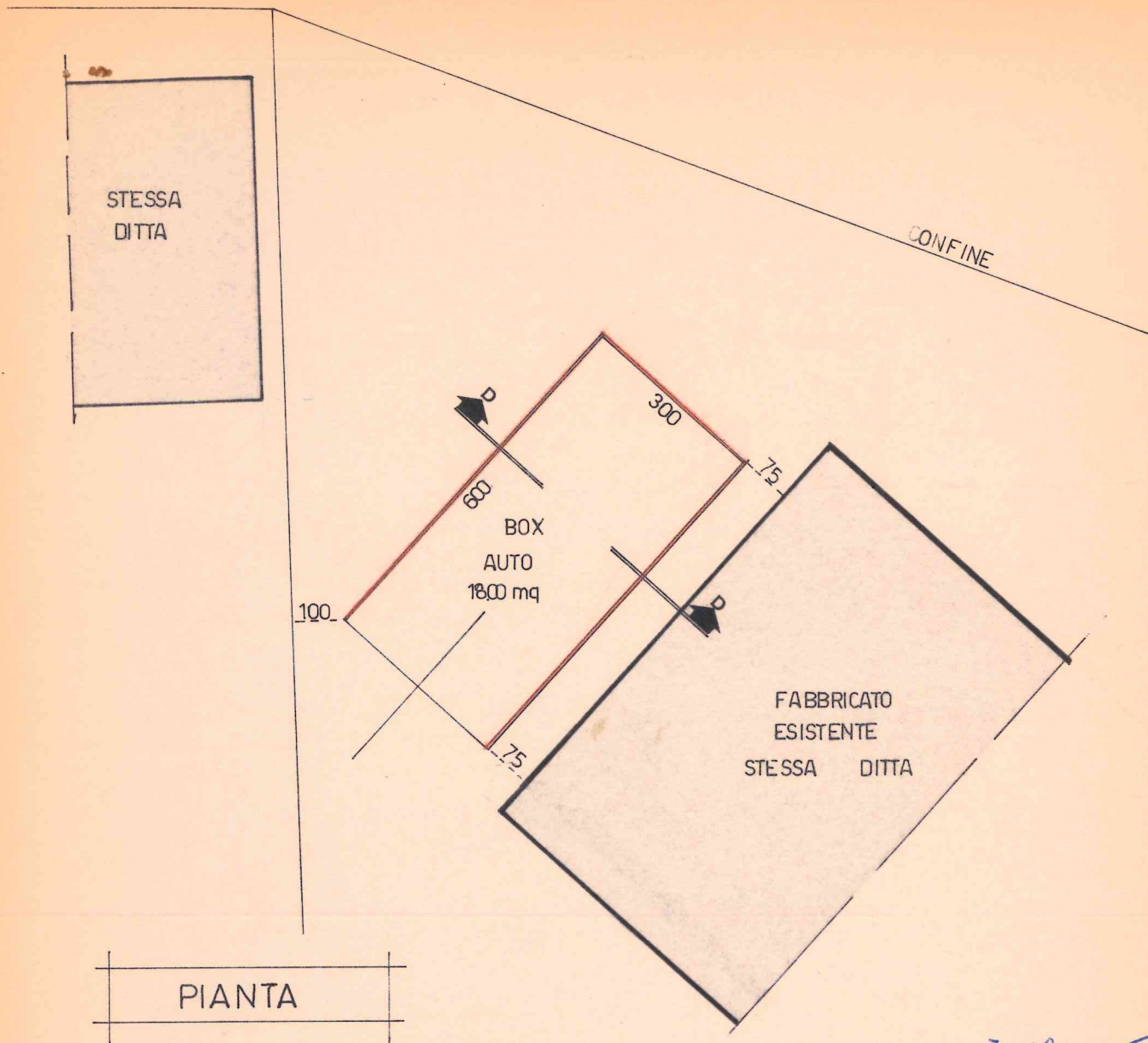


PIANTA

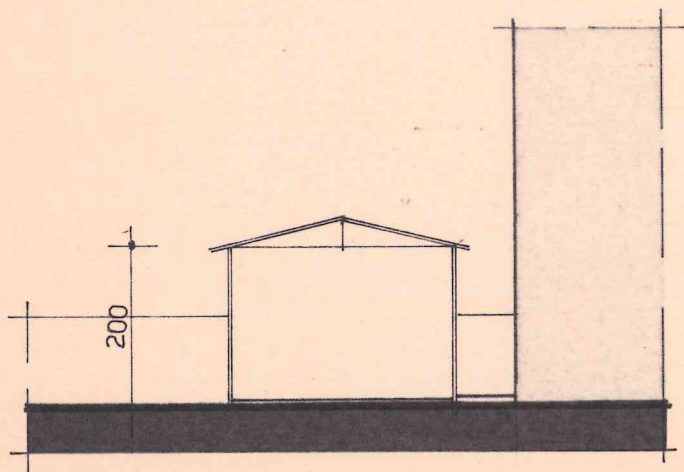
$15,30 \times 1,00 \times 0,60 \times \frac{4800}{2400} + 30\% \text{ Al } 50\%$
L. 57'285
L. 28'640



SEZIONE C-C



$18,00 \times 2,00 \times 0,60 \times 4800 + 30\% \text{ su } 50\%$
L. 67'310
L. 33'615

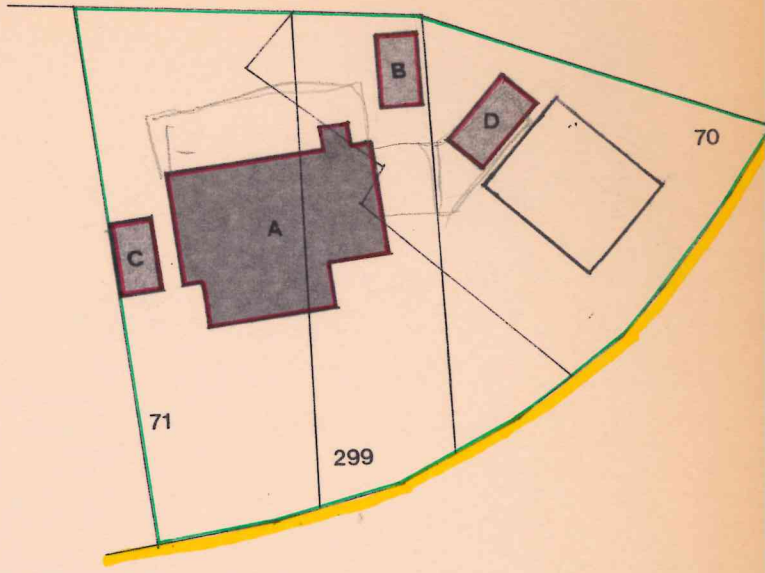


SEZIONE D-D

secondo invio

ONERI

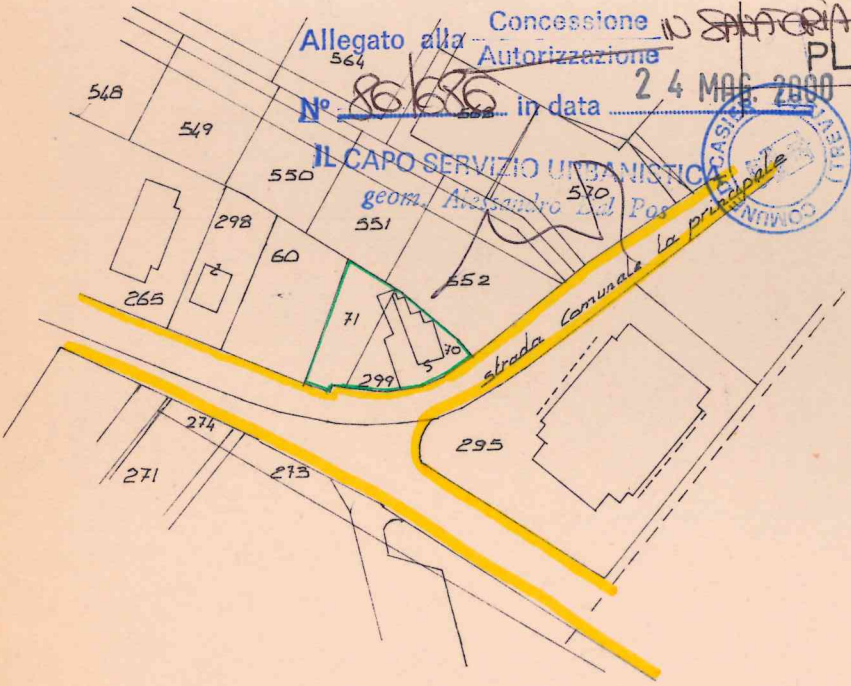
ESTRATTO DI MAPPA
 SCALA 1:2048
 COMUNE DI CASIER
 FOGLIO 9°
 MAPP. N° 71, 299, 70.



COMUNE DI CASIER
 PROVINCIA DI TREVISO

Allegato alla Concessione in SANATORIA
 Autorizzazione N° 80/86 in data 24 MAG. 1986

PLANIMETRIA 1:500



MUNICIPIO DI CASIER
 30.00.1986
 Prot. N.
 Cat..... Cl..... Fasc.....

Geom. SERAFIN DENIS
 Albo Geometri Prov. Treviso
 N° 2222
 VEDELAGO

DS
 tavola
1

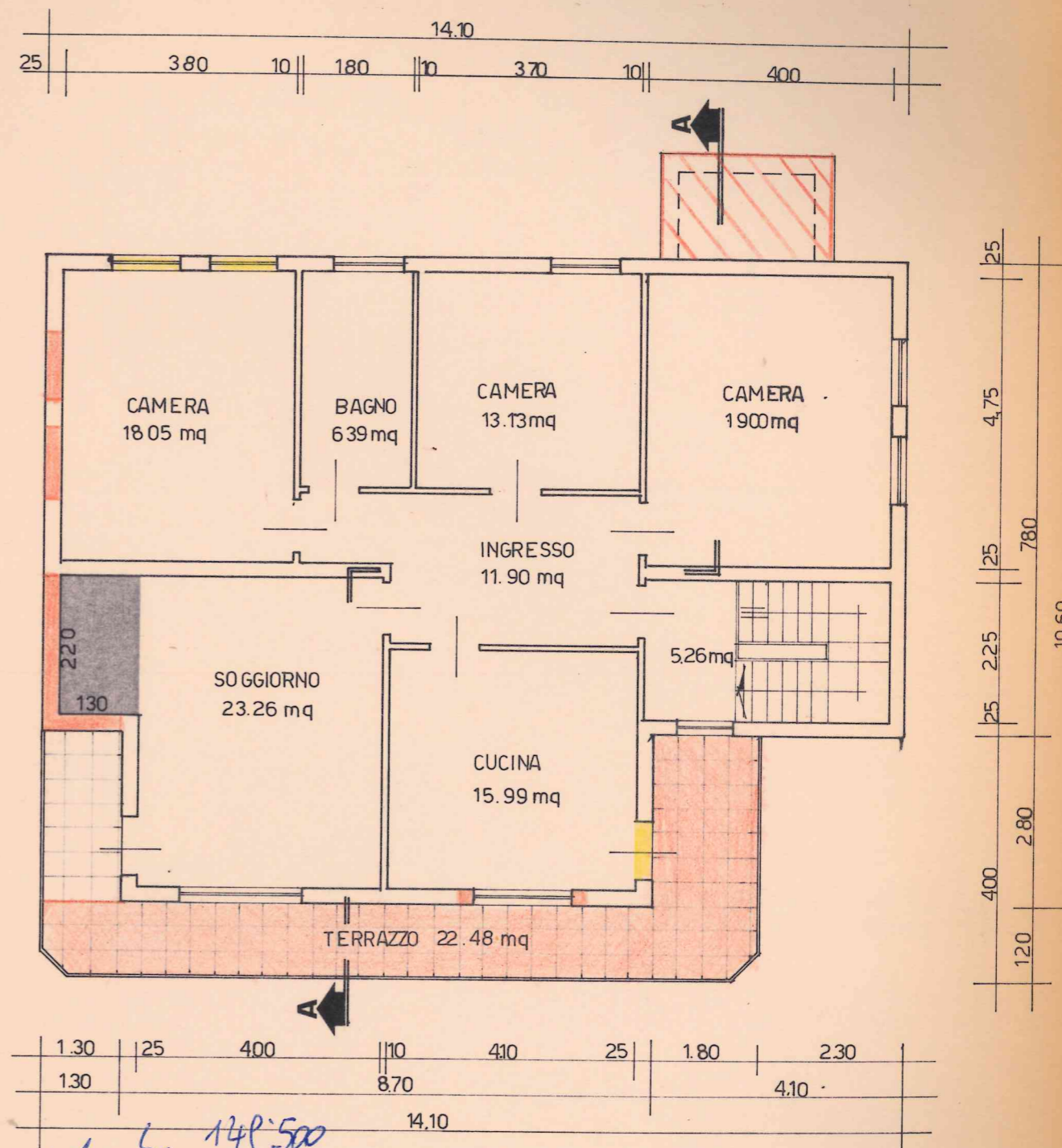
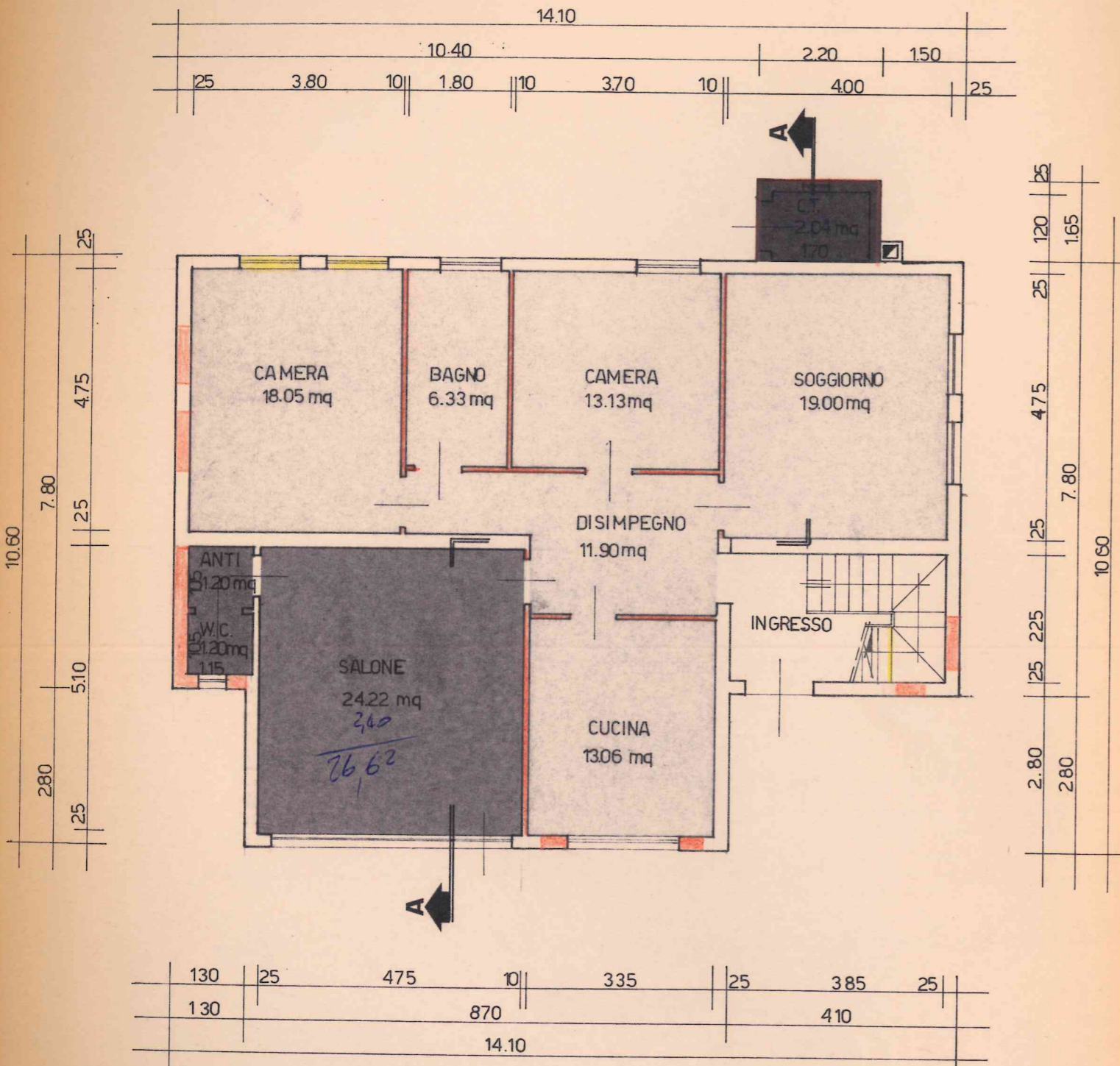
progetto IN SANATORIA DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE BIFAMIGLIARE, SALONE PER PARRUCHIERA E BOX AUTO

oggetto PLANIMETRIE, PIANTE, SEZIONI.

Il progettista

PIANTA PIANO PRIMO

MQ. $79,13 \times 3,00 \times 0,4 \times 4800$
 $2400 + 30\% \text{ su } 50\%$ L. 295515
 L. 147755


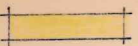
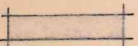






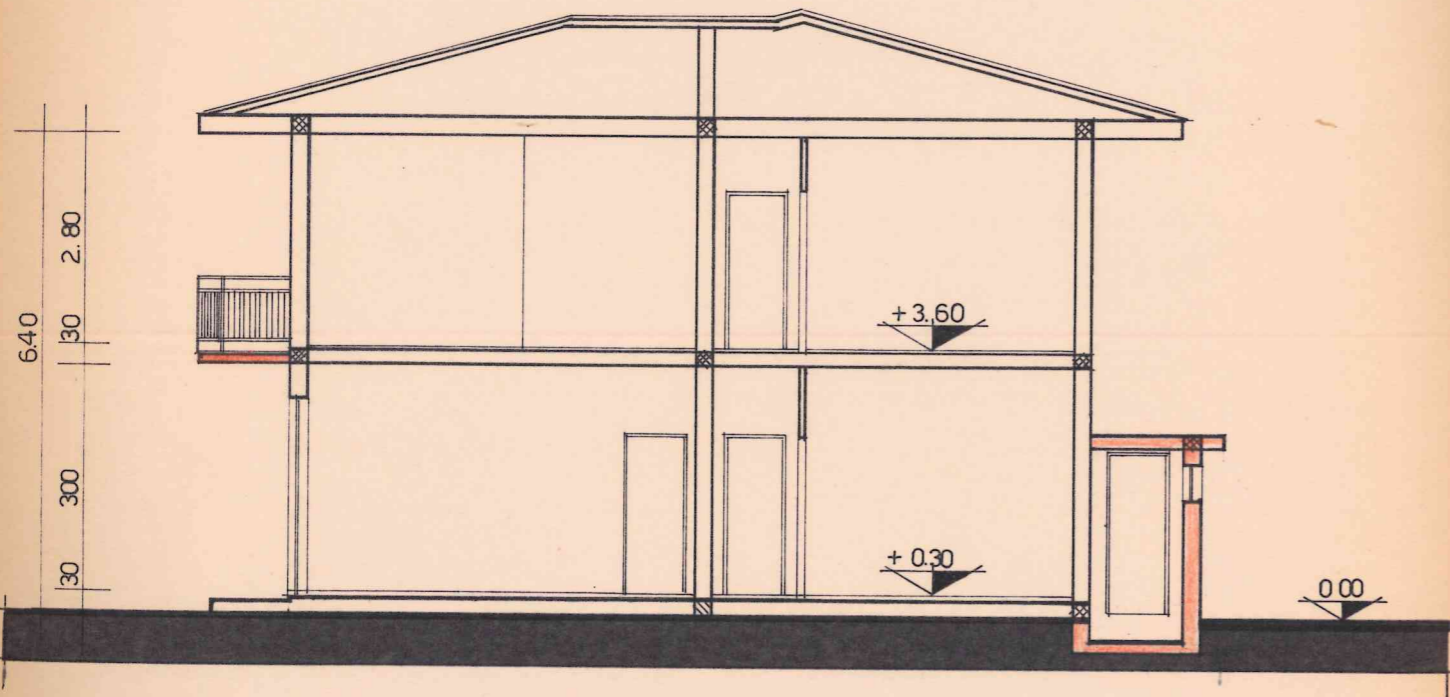
PIANTA PIANO PRIMO $26,62 \times 3,00 \times 0,60 \times 4800$
 $2400 + 30\% \text{ su } 50\%$ L. 149500
 L. 74750

PIANTA PIANO TERRA $26,62 \times 5,60 \times 2100 + 10\% \text{ su } 50\%$ L. 81990
 L. 30745

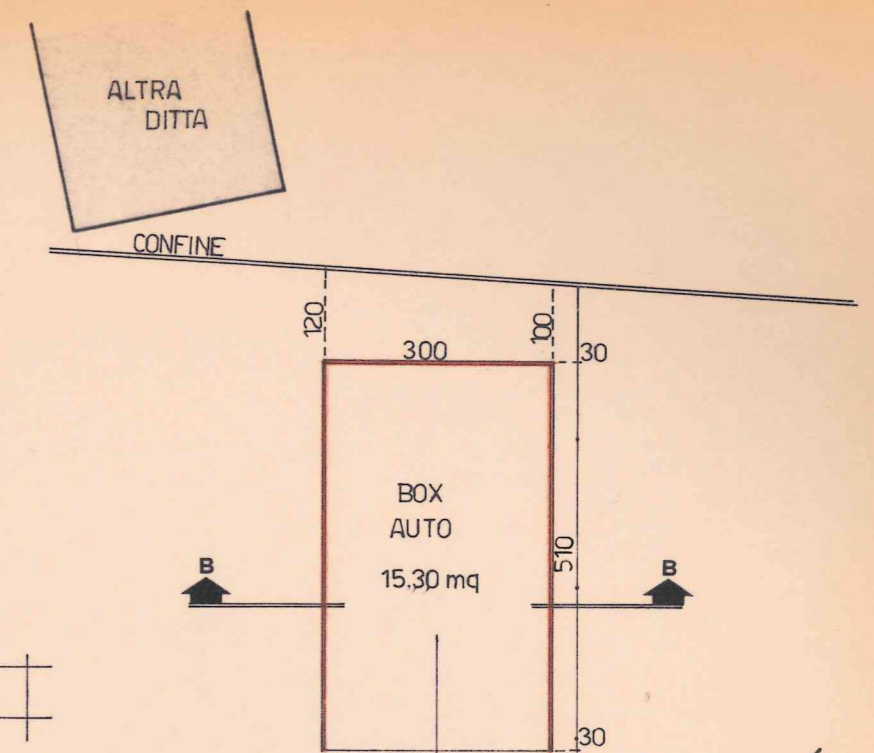
DIFFERENZA L. 67510
 L. 44005

LEGENDA

	NUOVE OPERE
	DEMOLIZIONI
	RISTRUTTURAZIONE USO ABITAZIONE MOD. B
	RISTRUTTURAZIONE USO NEGOZIO MOD. D/1
	AMPLIAMENTO USO ABITAZIONE MOD. A/1
	AMPLIAMENTO USO NEGOZIO MOD. D/2
	AMPLIAMENTO COMUNE ALLE U.I.



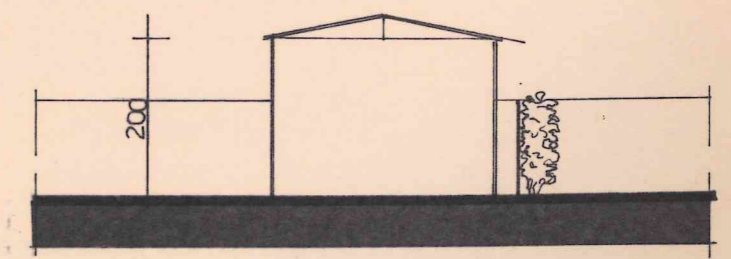
SEZIONE A-A



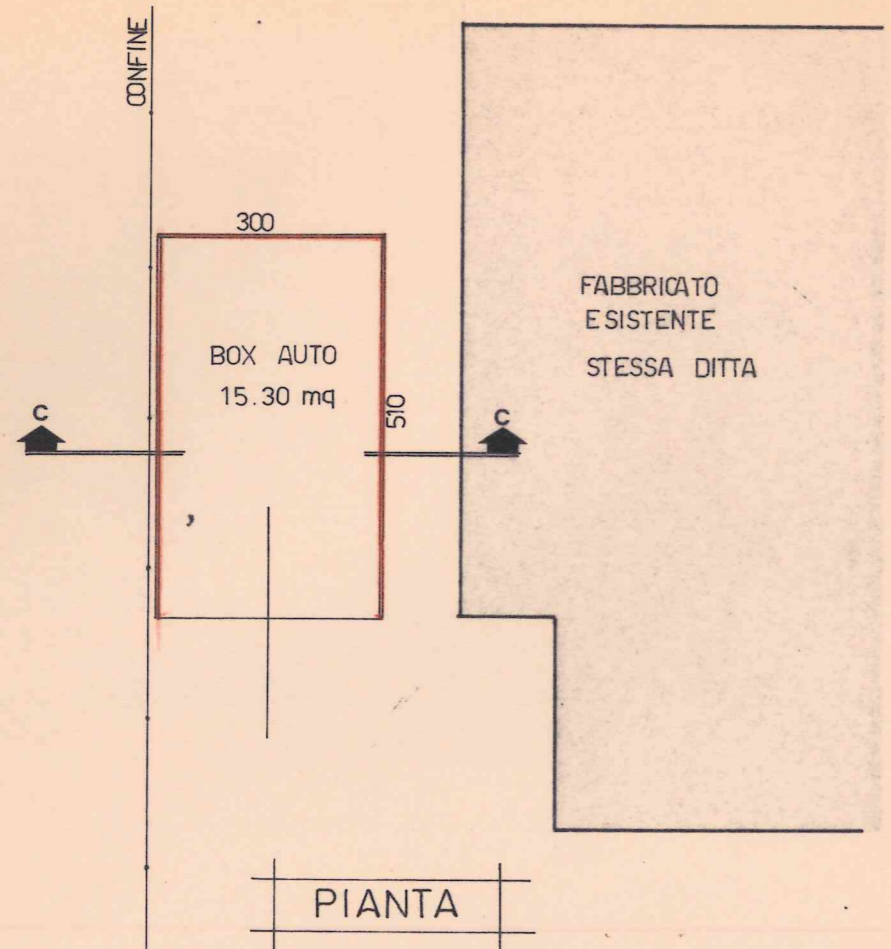
PIANTA



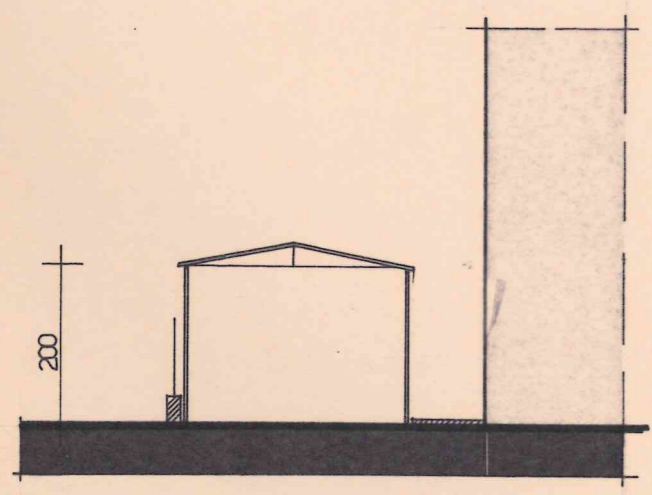
$15,30 \times 2,00 \times 0,60 \times 4800 + 30\% \text{ AL } 50\% \text{ L. } 57'285$
 $2400 + 30\% \text{ AL } 50\% \text{ L. } 28'640$



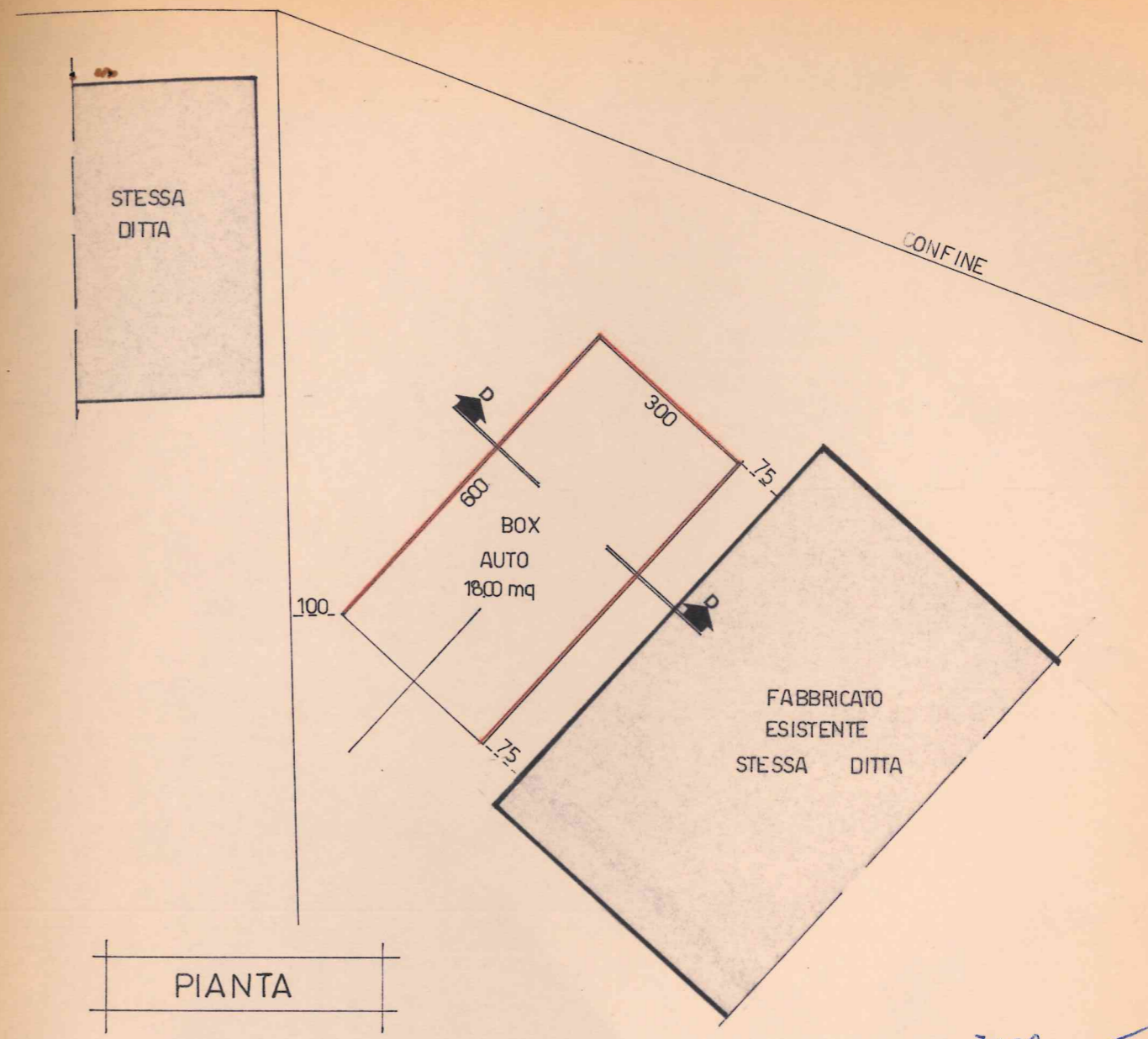
SEZIONE B-B



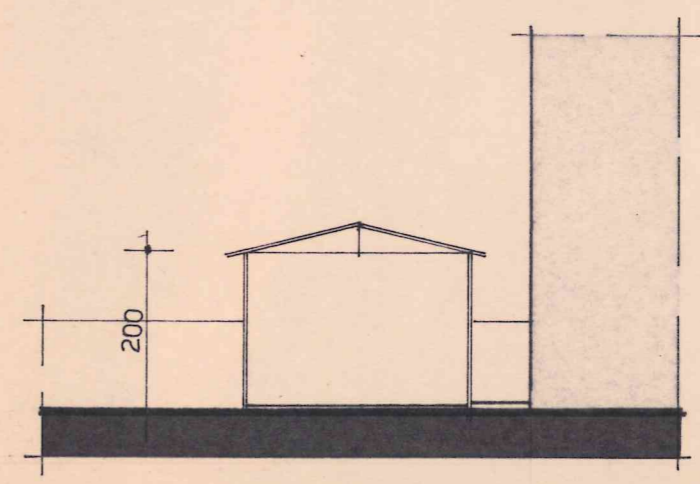
$15,30 \times 1,00 \times 0,60 \times \frac{4800}{2400} + 30\% \text{ su } 50\% \text{ L. } 57'285$
 $\text{L. } 28'640$



SEZIONE C-C



$18,00 \times 1,00 \times 0,60 \times \frac{4800}{2400} + 30\% \text{ su } 50\% \text{ L. } 67'390$
 $\text{L. } 33'695$



SEZIONE D-D