

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. ANTONELLO FABBRO**

\*\*\*\*\*

**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 504/2009**

*creditore procedente:*

[REDACTED]

*creditori intervenuti:*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*debitori:*

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

**Atto di Pignoramento 05/08/2009**

**Udienza Ex Art. 569 c.p.c. 28/05/2014**

**Esperto Stimatore ing. Remo Davanzo**

\*\*\*\*\*

**INDICE DEL CONTENUTO**

- INCARICO	PAG. 2
- ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	PAG. 4
- RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	PAG. 6
- ATTIVITÀ COMUNI	PAG. 6

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

-	UNITÀ IMMOBILIARI LOTTO “A”	PAG. 9
-	SCHEDA DI VENDITA LOTTO “A”	PAG. 35
-	UNITÀ IMMOBILIARI LOTTO “B”	PAG. 42
-	SCHEDA DI VENDITA LOTTO “B”	PAG. 62
-	ELENCO ALLEGATI	PAG. 69

\*\*\* \*\*

**INCARICO**

In data 19/12/2013 il sottoscritto ing. Remo Davanzo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio in Montebelluna (TV) via S. Caterina n° 70, prestava giuramento di rito avanti l'ill.mo G.E. dott. Fabbro, ricevendo incarico di esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico, con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

L'oggetto peritale essendo costituito dai beni immobili così individuati nell'atto di pignoramento datato 05/08/2009:

**Unità Lotto “A”**

Debitore:

Pignoramento:

Immobili:

COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione B - Foglio 9

- Mappale 963 sub 3 graffato Mappale 963 sub 4 - Via Italo Girardi, 75 – p.

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

T/1/2 – Cat. D/2 – R.C. 1.707,41

- Mappale 963 sub 5 - Via Italo Girardi, 75 – p. T – Cat. C/6 – mq 31 - R.C.

72,05

- Mappale 963 sub 6 – b.c.n.c. (comune ai subb. 3-4-5)

- Mappale 2350 – Are 1,88

**Unità Lotto “B”**

Debitore:

Pignoramento:

Piena proprietà per l'intero

Immobili:

COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione B - Foglio 9

- Mappale 494 sub 1 – mq 385 – Area scoperta

- Mappale 494 sub 2 - Via Rore, 47 – p. T/1/2 – Cat. A/3 – Vani 7.5

(Dati catastali come da den. variaz. In data 21.03.1987 prot. n. 13568-13569; si  
precisa che il mappale 494 di are 4.85 è comprensivo degli ex mapp. nn. 494 di  
are 1.28 e 493 di are 3.57, fusi nel solo mappale 494 con de. Cambiamento  
mod. 3/spc n. 21592/1987)

Si rileva che, a seguito delle indagini e verifiche odierne, il sig. [REDACTED]  
[REDACTED] risulta deceduto in data 11/01/2010 (quindi posteriore alla trascrizione  
del pignoramento 26/08/2009), con successione apertasi nella stessa data che  
ha portato al conferimento (plausibilmente non opponibile) dei beni di cui al  
Lotto “B” ai seguenti:

- 1/3 alla coniuge [REDACTED]

- 1/3 alla figlia [REDACTED],

- 1/3 alla figlia [REDACTED]

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

\*\*\* \*\*

### ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, ed effettuate le attività preliminari di verifica della documentazione disponibile (Allegati n° I e II), lo scrivente Esperto Stimatore prendeva contatto con il Custode designato (I.V.G. di Treviso), al fine di appurare le modalità di accesso all'immobile oggetto di stima.

In data 17/02/2014 veniva effettuato sopralluogo ed ispezione degli immobili di cui al lotto "A", eseguendo i necessari rilievi tecnici e fotografici (Allegato n° A11), in data 28/02/2014 veniva effettuato sopralluogo ed ispezione anche degli immobili di cui al lotto "B", eseguendo parimenti i necessari rilievi tecnici e fotografici (Allegato n° B11).

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, sono state inoltre sviluppate le seguenti attività:

- accesso presso l'Archivio del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, per ottenere copia dell'Atto di Provenienza degli immobili di cui al Lotto "A" (Allegato n° A1);
- accesso presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso, per ottenere copia dell'Atto di Cessione di Quota degli immobili di cui al Lotto "B" (Allegati n° B1);
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere copia della Dichiarazione di Successione degli immobili di cui al Lotto "B" (Allegati n° B1);

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

- visure telematiche presso l’Agenzia del Territorio di Treviso, per l’acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, eventualmente non presenti nei documenti di fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (sc) presente in fascicolo (Allegati n° A2 e B2);
- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (Allegati n° A3 e B3);
- accessi agli atti presso il Comune di Borso del Grappa (TV), per esame delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di riprese fotografiche dei documenti tecnici a corredo (Allegati n° A6 e B6), con richiesta ed ottenimento di Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegati n° A7 e B7) e con effettuazione di colloqui con il personale dell’Ufficio Edilizia Privata;
- accesso al sito Internet Comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (Allegati n° A8 e B8);
- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps o Google Street View), di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica ed urbanistica dei fabbricati in oggetto (Allegati n° A10 e B10);
- ottenimento delle quotazioni tipiche reperibili presso il servizio Internet “Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio” (Allegati n° A12 e B12).

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

\*\*\* \*\*

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

\*\*\*\*\*

**RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.**

\*\*\*\*\*

Gli immobili pignorati, oggetto della presente perizia di stima, vengono così considerati:

- **Lotto “A”:** fabbricati ad uso ristorazione e civile abitazione (mapp. 963 sub 3), con costruzioni accessorie ed autorimessa (mapp. 963 sub 5) e scoperti pertinenziali (mapp. 963 sub 4 e 6), e con terreno separato dedicato a parcheggio (mapp. 2350), tutti ubicati in Borso del Grappa (TV) via Girardi n° 73/75.
- **Lotto “B”:** civile abitazione (mapp. 494 sub 2) con scoperto pertinenziale esclusivo (mapp. 494 sub 1), ubicata in Borso del Grappa (TV) via Rore n° 47.

Si riporta nel seguito, per ogni unità immobiliare/lotto come sopra individuati, la risposta ai singoli quesiti e disposizioni poste dall’ill.mo G.E. in sede d’incarico.

\*\*\*\*\*

**Attività Comuni**

\*\*\* \*\* \*

**1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.**

La documentazione inerente all’oggetto è stata ritirata dallo scrivente presso la Cancelleria delle Escuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e viene allegata alla presente (Allegati n° I e II).

\*\*\* \*\* \*

**2a) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della**

**ing. Remo Davanzo**  
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

*documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.*

*2b) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

*2c) Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

*2d) Acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti).*

*2e) Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.*

Risulta disponibile in atti la “relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.” (Allegato n° II), redatta dallo studio notarile del dott. Arrigo Manavello di Treviso, a cui si rimanda per tutti i dettagli relativi alla certificazione di:

- descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione catastale;
- descrizione dell'intestazione della proprietà;
- descrizione della provenienza ultra ventennale;

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

- descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi.

Si evidenzia che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione (Allegati n° A3 e B3). Per ogni eventuale utilità, si osserva che non vi sono particolari integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata in certificato notarile, fatta salva la trascrizione, con data 31/12/2010, del certificato di denunciata successione, contro il de cuius [REDACTED].

\*\*\* \*\* \*

*14) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 C.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

Copia del presente elaborato peritale è stata consegnata, entro i termini sopra stabiliti, al Creditore Procedente, ai Creditori Intervenuti, al Debitore ed al Custode designato, tramite consegna brevi manu di supporto digitale Cd/Dvd-Rom o di stampa, o tramite spedizione via posta raccomandata, o tramite spedizione via posta elettronica agli indirizzi resi disponibili dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, assegnando il termine indicato per

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

❖ ❖ ❖

l'eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente tramite posta elettronica all'indirizzo [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu) (o tramite fax o tramite posta ordinaria).

\*\*\* \*\*

*15) Depositare, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 C.p.c. per l'emissione dell' ordinanza di vendita, in doppio originale cartaceo e in forma elettronica (n. 2 CD-ROM redatti con programmi compatibili con Microsoft Word) il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati.*

Il presente elaborato peritale è stato depositato, come da disposizioni, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

\*\*\* \*\*

**UNITA' LOTTO "A"**

**Mapp. 963 sub 3 e 4 e 5 e 6 - Mapp. 2350**

\*\*\* \*\*

*A2f) In ogni caso il C.T.U. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

Lo scrivente ha ottenuto, presso l'Archivio del Notaio Giuseppe Fietta, copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato (Rep. n° 153170, del 05/04/2005 in Bassano del Grappa, trascritto a Treviso ai nn. 16477/10697 il 22/04/2005), che viene allegata alla presente relazione peritale (Allegato n° A1).

\*\*\* \*\*

*A3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed*

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

*esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).*

Trattasi di alcuni fabbricati ad uso ristorazione (ristorante/trattoria/bar) e civile abitazione (mapp. 193 sub 3), con costruzioni accessorie ed autorimessa (mapp. 963 sub 5) e scoperti pertinenziali (mapp. 963 sub 4 e 6), e con terreno separato dedicato a parcheggio (mapp. 2350), tutti ubicati in Borso del Grappa (TV) via Girardi n° 73/75.

Il compendio risulta catastalmente individuato come segue (Allegato n° A2).

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Borso del Grappa - Sezione B - Foglio 9

Mappale n° 963 sub 3 - Cat. D/2 - Rendita € 1.707,41 - Via Italo Girardi 75 - Piano T-1-2 - Graffato con sub 4 (corte esclusiva di mq 26).

Si tratta dell'insieme dei fabbricati, anche non contigui, ad uso ristorazione/abitazione su tre livelli fuori terra, con scoperto pertinenziale nord.

2) Comune di Borso del Grappa - Sezione B - Foglio 9

Mappale n° 963 sub 5 - Cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 31 mq - Rendita € 72,05 - Via Italo Girardi 75 - Piano T.

Si tratta di autorimessa.

3) Comune di Borso del Grappa - Sezione B - Foglio 9

Mappale n° 963 sub 6 - B.C.N.C. ai subb. 3-4-5 (area scoperta di mq 363).

Si tratta dello scoperto di pertinenza sud.

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 - 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

Catasto Terreni:

4) Comune di Borso del Grappa - Foglio 21

Mappale n° 2350 – Seminativo arboreo – Classe 4 – Superficie 188

mq – Reddito dominicale € 0,83 – Reddito agrario € 0,49.

Si tratta di terreno ad uso parcheggio.

Intestazione:

Diritto:

Piena ed esclusiva proprietà per 1/1.

Confini:

Il lotto di terreno sul quale insistono i fabbricati (mappale n° 963) confina a nord con i mappali 1727-62-2047, ad est con il mappale 2047, a sud con la strada comunale Via Girardi, ad ovest con i mappali 63-1415, salvo altri e/o variati.

Il lotto di terreno adibito a parcheggio (mappale n° 2350) confina a nord ed ovest con il mappale 2047, ad est con il mappale 2351, a sud con la strada comunale Via Girardi, salvo altri c/o variati.

Si segnala pure il seguente, quale descrizione al catasto terreni del sedime ove risultano eretti i fabbricati di cui trattasi e relativi scoperti:

Catasto Terreni:

5) Comune di Borso del Grappa - Foglio 21

Mappale n° 963 – Ente Urbano – Consistenza 690 mq.

La relazione notarile (**Allegato n° II**) specifica le origini/variazioni inerenti ai mappali sopra specificati. In particolare, riferisce che “ ... Il MN. 2350

deriva dal MN. 2041 di mq. 270, in forza del frazionamento n. 3335

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@inqpec.eu](mailto:remo.davanzo@inqpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

dell'11.12.1997; il MN. 2041 derivava, a sua volta, dal MN. 65 di mq. 1370, in forza del frazionamento n. 3617 del 03.06.1992 ... “.

Non risulta ovviamente applicabile la ripartizione di eventuali beni comuni condominiali.

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano i seguenti dettagli ricavati dall'esame delle planimetrie catastali (Allegato n° A2), appurato che risultano disponibili/depositate in Comune pratiche edilizie con planimetrie o altri elaborati grafici organici (Allegato n° A6), con eventuali integrazioni (se necessarie) incrociati al confronto con lo stato di fatto rilevato e/o misurato in sopralluogo (Allegati n° A9), considerando che si tratta in ogni caso di valutazioni necessariamente soggette ad un certo grado di errore (in relazione anche alla “tolleranza” dei sistemi di misura utilizzati):

- Superficie coperta complessiva fabbricati principali: circa 301 mq;

così suddivisa:

- Fabbricato principale: circa 194 mq;

- Deposito/legnaia: circa 41 mq;

- Tettoia: circa 28 mq;

- Autorimessa: circa 38 mq;

- Superficie calpestabile complessiva: circa 445 mq;

così suddivisa:

- Vani principali: circa 230 mq;

- Deposito/legnaia: circa 63 mq;

- Loggia: circa 22 mq;

- Tettoia: circa 22 mq;

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

- Sottotetto piano secondo: circa 77 mq;
- Autorimessa: circa 31 mq;
- Superficie lorda complessiva: circa 588 mq;  
così suddivisa:
  - Vani principali piano terra: circa 195 mq;
  - Vani principali piano primo: circa 111 mq;
  - Deposito/legnaia: circa 82 mq;
  - Loggia: circa 29 mq;
  - Tettoia: circa 28 mq;
  - Sottotetto piano secondo: circa 105 mq;
  - Autorimessa: circa 38 mq;
- Superficie occupata dalla pompeiana: circa 81 mq
- Superficie catastale del mappale 963: 690 mq;
- Superficie catastale del mappale 2350: 188 mq;
- Superficie catastale area scoperta nord: 26 mq;
- Superficie catastale area scoperta sud: 363 mq;
- Superficie scoperto sud al netto pompeiana: circa 282 mq;
- Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto, allo stato di fatto rilevato, costituito dall'intero compendio (valutata secondo le indicazioni delle Lince Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso del 10/06/2013):
  - Vani principali piano terra: circa 195 x 1 = +195 mq
  - Vani principali piano primo: circa 111 x 0.8 = +88.8 mq
  - Deposito/legnaia: circa 82 x 0.15 = +12.3 mq
  - Loggia: circa 29 x 0.3 = +8.7 mq

**ing. Remo Davanzo**  
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

Tettoia: circa 28 x 0.2 =	+5.6 mq
Sottotetto piano secondo: circa 105 x 0.25 =	+26.25 mq
Autorimessa: circa 38 x 0.3 =	+11.4 mq
Pompeiana: circa 81 x 0.15 =	+12.15 mq
Scoperto pertinenziale nord: 26 x 0.1 =	+2.6 mq
Scoperto pertinenziale sud: circa 282 x 0.1 =	+28.2 mq
Scoperto parcheggio (mappale 2350): 188 x 0.03 =	+5.64 mq
<b>TOTALE =</b>	<b>396.64 mq</b>

Come si può desumere, la sopra indicata valutazione tiene conto del diverso stato di “finitura” e/o di “dotazione” e/o di “consistenza” delle varie porzioni dei fabbricati aventi anche destinazioni differenti, nonché dell’eventuale probabile necessità di operare plausibili interventi di “messa in sicurezza”.

I dati di consistenza complessiva vengono sostanzialmente confermati a seguito delle rilevazioni di verifica effettuate in sopralluogo, essendo le eventuali deviazioni (dovute anche alla tolleranza del sistema di misura adottato) risultate di entità limitata e/o complessivamente influente.

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche, osservando che, al momento del sopralluogo, il compendio appariva disabitato ed inutilizzato probabilmente da parecchio tempo.

#### **Fabbricato Principale**

Il fabbricato principale, che occupa la parte nord-est del fondo, si sviluppa su tre livelli fuori terra (con murature portanti verticali plausibilmente in “sasso”, strutture portanti orizzontali e del tetto in legno, assenza di contro pareti ed elementi termoisolanti) e si compone come segue.

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

Piano Terra:

da un vano adibito a bar con nicchia che accoglie il bancone;

da un vano adibito a cucina/cottura/preparazione con nicchia che accoglie un caminetto con griglia;

da un locale adibito a lavaggio stoviglie per servizio cucina, con impiantistica a vista;

dal vano scale per accesso ai piani superiori;

da un vano dedicato a servizi/bagni per il pubblico, con antibagno che accoglie lavello e wc con turca;

da una nicchia che accoglie una centrale trattamento aria al servizio della zona bar/ristorante, in condizioni non ottimali;

da un vano adibito a centrale termica (con caldaia che è stata asportata), accessibile solo dall'esterno;

da un salone adibito a sala da pranzo.

Le altezze dei vari locali risultano variabili da circa 240 cm a circa 330 cm (altezza media di una parte del vano cucina).

Le pavimentazioni risultano realizzate in marmette/graniglia e piastrelle ceramiche di scarsa qualità. I serramenti esterni sono in legno ma di tipologia obsoleta, senza vetro camera. Solo gli scuri del fronte sud risultano di più recente e consona realizzazione.

Parte della pareti risulta rivestita con perlinature in legno di realizzazione apparentemente "datata".

Lo stato di finitura e conservazione globale risulta decisamente "mediocre", ovvero sostanzialmente "insufficiente", soprattutto con riferimento alla destinazione d'uso dei principali locali (bar/ristorante).

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

E' evidente lo stato di obsolescenza e la cattiva qualità dell'impiantistica e degli accessori funzionali presenti (e quindi il plausibile stato di non aderenza alle normative in vigore), soprattutto considerando che l'impianto di riscaldamento (a servizio di parte del piano terra) risulta in larga parte incompleto (mancando pure della relativa caldaia).

All'interno dei locali, soprattutto nella zona bar e cucina, risultano tuttora presenti alcuni elementi di "arredo" degli stessi.

Per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica digitale, che risulta particolarmente significativa.

Piano primo (accessibile tramite scala con struttura in legno in condizioni non ottimali):

da un vano di disimpegno;

da tre stanze apparentemente utilizzate in passato come camere;

da una stanza apparentemente utilizzata in passato come soggiorno;

da un locale bagno/servizi, accessibile dal soggiorno, con lavello, bidet, wc e vasca;

da una veranda, accessibile dal soggiorno, avente la struttura di copertura in condizioni pessime.

Le altezze (variabili) della parte abitabile risultano comprese fra circa 220 cm e circa 240 cm, realizzate per mezzo di solai interpiano aventi struttura in legno, piano di calpestio in tavolato (alcune stanze presentano un rivestimento tipo linoleum in condizioni precarie) e controsoffittature generalmente con perline in legno.

Solo il bagno risulta dotato di rivestimenti in piastrelle ceramiche, di tipologia obsoleta. La pavimentazione della veranda risulta altresì solo

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Valgono le stesse considerazioni di “mediocrità” ed “insufficienza” già espresse con riferimento al piano sottostante, con giudizio ancora più negativo in riferimento alla mancanza di impianto di riscaldamento ed all’evidenza di un principio d’incendio che ha interessato il secondo solaio, presso una della camere, in corrispondenza al passaggio di una canna fumaria posta all’interno del perimetro del fabbricato.

Al momento del sopralluogo, risultavano presenti nei locali alcune componenti di mobilia.

Anche in questo caso, per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica digitale, che risulta particolarmente significativa.

Piano secondo (accessibile tramite scala con struttura in legno in condizioni non ottimali):

da un vano di disimpegno;

da due vani laterali utilizzati ed utilizzabili solo come sottotetto/deposito.

L’altezza in corrispondenza al colmo risulta variabile (nei vari vani) da circa 215 cm a circa 250 cm. L’altezza all’imposta si riduce poi a circa 100 cm.

La pavimentazione risulta realizzata con tavolato obsoleto.

I vani in oggetto consentono di visionare l’intradosso della struttura del tetto, costituita da travature in legno, listoni trasversali e prima copertura con tavelle. Lo stato di conservazione non risulta eccelso. Dall’esterno è poi visibile il manto di copertura in coppi, in condizioni evidentemente non buone, e l’esame consente di apprezzare lo stato di sensibile deformazione della struttura sottostante.

I vani di cui trattasi risultano del tutto sprovvisti di elementi ed accessori di

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

finitura, nonché di impiantistica che ne consenta una fruizione “abitativa”.

Anche in questo caso, per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica digitale, che risulta particolarmente significativa.

#### **Fabbricato ad Uso Deposito/Legnaia**

Affiancato al fabbricato principale, posto in corrispondenza al confine nord (con relativo muro perimetrale che costituisce sostanzialmente il sostegno al terrapieno retrostante) e sviluppato su due piani fuori terra, presenta condizioni di conservazione decisamente pessime, con evidente pericolo di crolli.

A riguardo, i dettagli rappresentati nella documentazione fotografica digitale risultano particolarmente significativi.

#### **Fabbricato ad Uso Autorimessa**

Affiancato al fabbricato ad uso deposito/legnaia, posto anch'esso in corrispondenza al confine nord (con relativo muro perimetrale che costituisce sostanzialmente il sostegno al terrapieno retrostante) e sviluppato su un unico piano fuori terra, presenta un tamponamento sul fronte sud in muratura ove si aprono n° 2 portoni metallici, e le altre murature perimetrali in comunione con i fabbricati adiacenti.

All'interno è presente una ulteriore muratura che realizza una parziale suddivisione in due vani (rilevabile anche nelle planimetrie catastali).

La pavimentazione risulta in cemento.

La struttura di supporto della copertura, a falda unica versante a sud, è realizzata con profilati metallici apparentemente non particolarmente “robusti”. La copertura risulta realizzata in lastre ondulate tipo fibrocemento, potendosi ipotizzare (così come riportato nella documentazione

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

**edilizia) la realizzazione con fibre d'amianto** (non sono state svolte analisi a riguardo, osservando comunque lo stato di sostanziale "compattezza" dei materiali).

L'altezza risulta variabile da circa 200 cm a circa 330 cm.

Condizioni di conservazione generali non particolarmente buone.

Anche in questo caso, per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica digitale, che risulta particolarmente significativa.

**Fabbricato ad Uso Tettoia**

Affiancato al fabbricato ad uso autorimessa, posto anch'esso in corrispondenza al confine nord (con relativo muro perimetrale che costituisce sostanzialmente il sostegno al terrapieno retrostante) e sviluppato su un unico piano fuori terra, presenta sostanziale assenza di tamponamenti sul fronte sud (le altre murature perimetrali in comunione con i fabbricati adiacenti e/o costituenti il confine ovest di proprietà).

La pavimentazione risulta in cemento.

La struttura di supporto della copertura, a falda unica versante a sud, è realizzata con profilati metallici apparentemente non particolarmente "robusti". La copertura risulta realizzata in lastre ondulate tipo fibrocemento, **potendosi ipotizzare (così come riportato nella documentazione**

**edilizia) la realizzazione con fibre d'amianto** (non sono state svolte analisi a riguardo, osservando comunque lo stato di sostanziale "compattezza" dei materiali).

L'altezza risulta variabile da circa 200 cm a circa 330 cm.

Condizioni di conservazione generali decisamente non buone.

Anche in questo caso, per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

fotografica digitale, che risulta particolarmente significativa.

**Ubicazione e Scoperto Pertinenziale**

Il fabbricato si posiziona in zona sensibilmente “centrale”, rispetto al nucleo abitativo storico di Borso del Grappa, a poca distanza dalla chiesa.

La viabilità di collegamento in vicinanza presenta comunque caratteristiche evidentemente secondarie/comunali.

Lo scoperto esclusivo si posiziona in corrispondenza ai fronti nord (parte limitata) e sud (parte più consistente) dei fabbricati principali.

Il piccolo scoperto nord, addossato contro il muro a confine di sostegno del terrapieno retrostante (siamo posizionati su un pendio in zona collinare, come si rileva dalle foto), risulta accessibile unicamente tramite i locali della cucina, e consente poi di raggiungere il locale originariamente adibito a centrale termica.

Sulla stessa arca sono state inopportunamente realizzate alcune tettoie e coperture, peraltro in pessimo stato di conservazione, che non trovano “legittimazione” nella documentazione edilizia/urbanistica resa disponibile ed esaminata dallo scrivente.

L’accesso alla parte sud si attua invece direttamente da Via Girardi, con:

una prima zona priva di recinzioni e dotata di pavimentazione con elementi autobloccanti, in modo da consentire il parcheggio diretto dei mezzi della clientela;

una seconda piastra, accessibile tramite quattro gradini con funzione di accesso al bar/ristorante, pavimentata con elementi lapidei, ove è stata sovracretta una pompeiana con struttura in legno (oggetto di una pratica edilizia in sanatoria e quindi opportunamente “legittimata”, anche se inadeguatamente

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

dotata di una copertura con telone plastico);

una terza zona, pavimentata in cemento ed accessibile da Via Girardi tramite autonomo cancello carraio (non elettro comandato), che funge da cortile per accesso ai fabbricati accessori (tettoia, autorimessa).

Le recinzioni risultano in larga parte costituite dalle muratura di confine e di sostegno del terrapieno retrostante, tranne il fronte sud ove si registra la presenza di una muratura di raccordo fra livello scoperto e livello strada a confine con sovrastante rete metallica supportata da paletti.

Al momento del sopralluogo l'area si presentava in stato di sostanziale incuria ed abbandono.

Alcune misurazioni eseguite in sopralluogo consentono di stabilire la sostanziale congruenza della conformazione "reale" alla conformazione "documentale", essendo le eventuali deviazioni (dovute anche alla tolleranza del sistema di misura adottato) risultate di entità limitata e/o complessivamente ininfluente dal punto di vista della consistenza complessiva (Allegato n° A9).

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica.

#### **Scoperto Separato a Destinazione Parcheggio**

Appartiene al compendio in oggetto una porzione di scoperto (terreno), di cui al mappale n° 2350, separata dal fondo principale, urbanisticamente vincolata all'utilizzo come parcheggio pubblico (vedi Allegato n° A7).

Detta porzione presenta forma pressoché rettangolare, superficie asfaltata, recinzioni in muratura con sovrastante rete metallica in corrispondenza ai confini nord ed ovest, parte sud sostanzialmente aperta all'accesso dei veicoli, parte est con recinzione in rete metallica e paletti infissi al terreno.

**ing. Demo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

Con riferimento a quest'ultimo dettaglio, si deve osservare che la documentazione edilizia/urbanistica, messa a disposizione ed esaminata dallo scrivente, riporta una richiesta di permesso di costruzione di recinzione organica, ma detta "domanda" è stata negata dall'Ufficio Tecnico in quanto "*... l'intervento proposto ricade, ai sensi del vigente strumento urbanistico generale, in area destinata a parcheggio esistente, all'interno della quale non sono ammissibili interventi che pregiudicano la destinazione prevista dallo stesso ...*".

Alcune misurazioni eseguite in sopralluogo consentono di stabilire la sostanziale congruenza della conformazione "reale" alla conformazione "documentale", essendo le eventuali deviazioni (dovute anche alla tolleranza del sistema di misura adottato) risultate di entità limitata c/o complessivamente ininfluente dal punto di vista della consistenza complessiva (Allegato n° A9).

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica.

\*\*\* \*\*

*A4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Il pignoramento riporta la descrizione catastale dei principali immobili in

**ing. Remo Davanzo**  
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

oggetto, oltre ad indirizzo e numero civico.

Gli stessi dati risultano sufficientemente corretti e congruenti a quanto rilevabile nella documentazione e nello stato dei luoghi.

Unico dettaglio da segnalare:

all'anagrafe comunale risulterebbe censito, presso gli immobili in oggetto, anche il civico numero 73, oltre al numero 75 evidenziato in atti.

\*\*\* \*\*

*A5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Il confronto fra lo stato di fatto (Allegati n° A9) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (Allegati n° A2) consente di confermare la sostanziale conformità ed idoneità della documentazione esistente, in modo che si ritiene non necessario procedere a correzioni o rettifiche.

\*\*\* \*\*

*A6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Gli immobili di cui trattasi comprendono scoperti di pertinenza, per cui si è ritenuto necessario ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area in oggetto.

Si rimanda ai contenuti riportati nello stesso documento ufficiale (Allegato n° A7), per ogni dettaglio relativo alla destinazione urbanistica dell'area ed all'esistenza di eventuali vincoli e/o restrizioni.

Si osserva, in particolare, che il fondo principale (mappale n° 963) viene

**ing. Remo Davanzo**  
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

configurato all'interno delle "Zone residenziali di completamento di tipo C1.2", mentre il terreno separato (mappale n° 2350) viene destinato e vincolato ad "Area a parcheggio".

Presso il sito Internet del Comune di Borso del Grappa (Allegato n° A8) risultano in ogni caso disponibili tutti i riferimenti che consentono di approfondire i relativi dettagli della normativa urbanistica.

Non si rilevano ulteriori particolari vincoli urbanistici, considerando comunque che gli immobili ricadono in area di **vincolo paesaggistico** ex D.L. n° 42/2004 (aree di notevole interesse pubblico).

La disponibilità di adeguati "scoperti" dovrebbe risultare ampiamente sufficiente a garantire lo standard richiesto per l'esercizio dell'attività di ristorazione (richiesta una superficie minima di parcheggio stimata in circa 80 mq, pari al 40% della superficie dedicata all'attività).

\*\*\* \*\*

*A7) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*

*In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47.*

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Crespano del Grappa ha consentito di esaminare le pratiche edilizie ivi depositate e competenti l'edificazione degli immobili in oggetto (Allegato n° A6).

Si rilevano i seguenti riferimenti fondamentali:

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

- Autorizzazione n° 1583 del 09/02/1998 per sostituzione di un'insegna del ristorante;
- Concessione in sanatoria n° 1838 del 26/08/1998 – Condono edilizio n° 00015/2000 – relativa appunto alla pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 (riguarda la copertura, indicata in “Eternit”, dei fabbricati sopra identificati come “autorimessa” e “tettoia”);
- Autorizzazione n° 1671 del 26/08/1998 per adeguamento tipologico fabbricato già oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 (riguarda la stessa copertura dei fabbricati sopra identificati come “autorimessa” e “tettoia”, per i quali si chiedeva la sostituzione delle lastre in Eternit con manto di coppi; non risulta però che tale intervento sia stato eseguito);
- Permesso di costruire in sanatoria n° 5 del 09/11/2005, ai sensi della Leggi n° 326/2003 e n° 191/2004 e Legge Regionale n° 21/2004, per l'edificazione di una pompeiana in legno priva di copertura.

Con riferimento alla sola documentazione risultata disponibile ed esaminata, si evidenziano le seguenti circostanze:

- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione inerente alla sua iniziale edificazione;
- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione inerente al contenimento delle dispersioni energetiche (isolamenti termici);
- il fabbricato risulta conseguentemente sprovvisto di attestati di certificazione energetica;
- il fabbricato risulta sprovvisto di certificazione di idoneità sismica, figurando attualmente il Comune di Borso del Grappa fra le località

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@inqpec.eu](mailto:remo.davanzo@inqpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

sismiche di grado medio-alto (Zona 2);

- il fabbricato risulta sprovvisto di Certificazioni di Abitabilità/Agibilità;
- non è stata reperita documentazioni inerente alla certificazione di conformità degli impianti tecnologici installati (impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario, ecc.), che peraltro versano in condizioni evidentemente non ottimali;
- avendo constatato l'assenza presso l'archivio comunale di Dichiarazioni di Conformità relative ad alcune dotazioni impiantistiche installate, si evidenzia che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni, non può essere stabilito e "certificato" nella presente sede; in tal modo, è necessario che l'eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se necessari) adempimenti/adeguamenti/certificazioni di Legge (implicazioni che vengono già considerate nella formulazione delle stime proposte).

Alla luce dei rilievi svolti in sopralluogo, si ritiene che lo stato di fatto risulti (per quanto appurabile) **sostanzialmente conforme al "legittimato"** definito dalla documentazione di cui alle sopra elencate pratiche edilizie.

Lo scrivente ha individuato unicamente i seguenti elementi di limitata non conformità:

- presenza di alcune tettoie e coperture, peraltro in stato di conservazione non ottimale, presso il ridotto lo scoperto nord;
- presenza di un telone di copertura in corrispondenza alla pompeiana in legno posta sullo scoperto sud.

Si ritiene che il costo di rimessa in pristino, per tali difformità giudicate non

**ing. Demo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

sanabili, possa essere stimato in complessivi € 500,00.

Altri elementi di criticità, per cui potrebbero rendersi necessari interventi di sollecito consolidamento e/o messa in sicurezza, vengono segnalati con riferimento ai seguenti aspetti:

- stato di evidente precarietà strutturale della copertura della parte di fabbricato al piano primo adibita a “veranda”;
- stato di evidente precarietà strutturale dell’intero fabbricato destinato a “deposito/legnaia”;
- probabile presenza di coperture in Eternit presso i fabbricati “autorimessa” e “tettoia” (anche se al momento del sopralluogo il materiale costituente è sembrato sufficientemente “compatto” e non particolarmente degradato).

Non vengono espressi separatamente costi relativi agli eventuali interventi necessari alla “messa in sicurezza” di quanto sopra, in quanto la relativa incidenza viene considerata a livello di deprezzamento in sede di stima.

Si richiama tuttavia l’importanza che lo stato attuale delle cose potrebbe presentare in relazione ad eventuale “danno” producibile alle proprietà confinanti (in caso di crollo o dispersione di fibre d’amianto).

\*\*\* \*\*

*A8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.*

Si ritiene che i beni pignorati di cui al presente Lotto “A” debbano essere venduti in lotto unico, essendo difficilmente divisibili e praticamente

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

complementari in relazione alla principale destinazione d'uso  
(bar/ristorante).

\*\*\* \*\*

*A9) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.*

L'immobile, costituito dalle unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risulta complessivamente pignorato per l'intero.

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione non consente comoda e/o plausibile divisibilità.

\*\*\* \*\*

*A10) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Al momento dei sopralluoghi tecnici, l'immobile risultava chiaramente disabitato da tempo.

A seguito di verifica informale presso l'Ufficio Anagrafe comunale, la stessa esecutata, XXXXXXXXXX, dovrebbe aver recentemente trasferito la

**ing. Demo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

propria residenza in altra sede.

Non sono state reperite, né dallo scrivente, né dal Custode, segnalazioni circa la possibile esistenza di altri titoli di possesso o detenzione in capo a soggetti diversi dall'esecutata.

\*\*\* \*\*

*A11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto, fatto salvo quanto appresso indicato.

Non risulta l'esistenza di servitù particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti.

Si deve pertanto considerare:

- che il terreno di cui al mappale n° 2350 risulta urbanisticamente vincolato per utilizzo come "parcheggio";

**ing. Demo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

- che l'intero compendio ricade entro area di vincolo paesaggistico.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della Certificazione Notarile ex art. 567 in atti (Allegato n° II), considerando, per ogni eventuale utilità, che non risultano elementi integrativi da segnalare.

Vincoli e/o oneri condominiali non sono ovviamente applicabili.

\*\*\* \*\*

*A12) STIMA: determinare il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale.

In particolare, è stata basata la valutazione sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, con

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche e/o dotazioni e/o finiture e/o necessità delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso datate 10/06/2013).

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato n° A12).

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "centrale" del Comune di Borso del Grappa, con stato conservativo ottimo e caratteristiche normali, si attesta attualmente fra circa 850,00 e circa 1150,00 €/mq. Per gli esercizi commerciali, sempre con stato conservativo ottimo e caratteristiche normali, si attesta attualmente fra circa 1250,00 e circa 1450,00 €/mq.

Nel caso in oggetto,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive;
- considerato il probabile anno di costruzione e le effettive condizioni di conservazione e/o di vetustà e/o di degrado;
- tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici e/o paesaggistici (se presenti e segnalati), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati;

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) – ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

- considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile);
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche e della certificazioni energetica, così come illustrato nella presente perizia;
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni di prestazione complessiva e di agibilità/abitabilità;
- considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (se segnalate nel testo della presente perizia);
- assunte tutte le necessarie e disponibili informazioni del caso;
- considerate, nello specifico, le particolari condizioni di conservazione e morfologiche del fabbricato, caratterizzato da consistente ed estesa vetustà e stato di degrado, nonché da carenti dotazioni generali e, parzialmente, da situazioni di precarietà strutturale, soprattutto in relazione alla prospettata destinazione d'uso (bar/ristorante) che lascia presagire la necessità di importati interventi di "ristrutturazione/ripristino" (al fine di conseguire i richiesti adeguamenti alle normative autorizzative);

si determinano le seguenti stime.

***Stima del Normale Valore Venale di Mercato***

- Superficie commerciale totale di mq 396.64 al prezzo unitario di 680,00 €/mq = € 269.715,20

Valore che viene arrotondato a: € 269.500,00

***Stima del Valore al Netto di Adeguamenti e/o Sanatorie e/o Ripristini***

Si rileva la necessità di effettuare i ripristini e gli adeguamenti e le eventuali

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

sanatorie così come segnalato nei precedenti capitoli, con costo complessivamente stimato in larga massima di circa € 500,00.

In tal modo, il valore epurato da tutti gli oneri diviene: € 269.000,00

***Indicazione del Valore di Vendita Forzata***

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta perduranti rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente nel prossimo futuro (stante l'instaurazione della nota crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La Circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto d'incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/06/2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

A fronte della specificità del compendio in oggetto, ovvero in considerazione della particolare destinazione d'uso (bar/ristorante) e della consapevolezza che l'esercizio di tale destinazione necessiterà certamente di importanti interventi di ristrutturazione (con ciò riducendo l'eventuale "appetibilità" del bene), lo scrivente ritiene di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 35%:

- valore ridotto proposto (arrotondato): € 175.000,00

Detto valore risulta già al netto degli eventuali possibili oneri di adeguamento/regolarizzazione esposti in perizia (se indicati), sulla base delle

**ing. Remo Davanzo**  
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

sole ipotesi ivi formulate, che pertanto rimangono a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

*A13) Acquisire, se esistente, l'attestato di certificazione energetica; nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto indicherà nella perizia di stima le informazioni relative alla situazione energetica dell'immobile che siano riscontrabili ad un esame sommario delle caratteristiche del fabbricato, inserendo nella perizia una sintetica descrizione.*

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio non presente negli atti amministrativi disponibili, e quindi evidentemente anteriore al 08/10/2005, e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica decisamente alti, indice di pessima qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

\*\*\* \*\*

*A16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.*

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale, sia interna che esterna, del compendio immobiliare di cui trattasi, che viene opportunamente allegata alla presente perizia (Allegato n° A11).

Per quanto concerne le riprese interne, queste si sono concentrate sui dettagli di finitura, limitando (per quanto possibile) l'inquadratura di suppellettili e beni personali della proprietà (se eventualmente presenti).

\*\*\* \*\*

*A17) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a:*

*descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie; necessità di variazione catastale; il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.*

***Descrizione catastale e tipologica***

Fabbricati ad uso ristorazione (ristorante/trattoria/bar) e civile abitazione (mapp. 193 sub 3), con costruzioni accessorie ed autorimessa (mapp. 963 sub 5) e scoperti pertinenziali (mapp. 963 sub 4 e 6), e con terreno separato dedicato a parcheggio (mapp. 2350), tutti ubicati in Borso del Grappa (TV) via Girardi n° 73/75.

Il compendio risulta catastalmente individuato come segue.

- 1) Comune di Borso del Grappa - Sezione B - Foglio 9

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

Mappale n° 963 sub 3 - Cat. D/2 - Rendita € 1.707,41 – Via Italo  
Girardi 75 – Piano T-1-2 – Graffato con sub 4 (corte esclusiva di mq  
26).

Si tratta dell'insieme dei fabbricati, anche non contigui, ad uso  
ristorazione/abitazione su tre livelli fuori terra, con scoperto  
pertinenziale nord.

2) Comune di Borso del Grappa - Sezione B - Foglio 9

Mappale n° 963 sub 5 - Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza 31 mq -  
Rendita € 72,05 – Via Italo Girardi 75 – Piano T.

Si tratta di autorimessa.

3) Comune di Borso del Grappa - Sezione B - Foglio 9

Mappale n° 963 sub 6 – B.C.N.C. ai subb. 3-4-5 (area scoperta di mq  
363).

Si tratta dello scoperto di pertinenza sud.

Catasto Terreni:

4) Comune di Borso del Grappa - Foglio 21

Mappale n° 2350 – Seminativo arboreo – Classe 4 – Superficie 188  
mq – Reddito dominicale € 0,83 – Reddito agrario € 0,49.

Si tratta di terreno ad uso parcheggio.

Intestazione:

Diritto: Piena ed esclusiva proprietà per 1/1.

Confini: Il lotto di terreno sul quale insistono i fabbricati (mappale  
n° 963) confina a nord con i mappali 1727-62-2047, ad est  
con il mappale 2047, a sud con la strada comunale Via

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

Girardi, ad ovest con i mappali 63-1415, salvo altri e/o variati.

Il lotto di terreno adibito a parcheggio (mappale n° 2350) confina a nord ed ovest con il mappale 2047, ad est con il mappale 2351, a sud con la strada comunale Via Girardi, salvo altri e/o variati.

Si segnala pure il seguente, quale descrizione al catasto terreni del sedime ove risultano eretti i fabbricati di cui trattasi e relativi scoperti:

Catasto Terreni:

5) Comune di Borso del Grappa - Foglio 21

Mappale n° 963 – Ente Urbano – Consistenza 690 mq.

Precisazioni

La relazione notarile specifica le origini/variazioni inerenti ai mappali sopra specificati. In particolare, riferisce che “ ... Il MN. 2350 deriva dal MN. 2041 di mq. 270, in forza del frazionamento n. 3335 dell'11.12.1997; il MN. 2041 derivava, a sua volta, dal MN. 65 di mq. 1370, in forza del frazionamento n. 3617 del 03.06.1992 ... “.

Dati sulle Superfici

- Superficie coperta complessiva fabbricati principali: circa 301 mq;
- Superficie calpestabile complessiva: circa 445 mq;
- Superficie lorda complessiva: circa 588 mq;
- Superficie occupata dalla pompciana: circa 81 mq
- Superficie catastale del mappale 963: 690 mq;
- Superficie catastale del mappale 2350: 188 mq;
- Superficie catastale arca scoperta nord: 26 mq;

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

- Superficie catastale area scoperta sud: 363 mq;
- Superficie scoperto sud al netto pompeiana: circa 282 mq;
- Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto, allo stato di fatto rilevato, costituito dall'intero compendio: **396.64 mq**

**Quota pignoramento**

L'immobile, costituito dalle unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risulta pignorato per l'intero della piena proprietà, a carico della [REDACTED]

Si ritiene tale lotto sostanzialmente ed opportunamente indivisibile.

**Formalità pregiudizievoli**

A carico della esecutata e degli immobili in oggetto risultano gravanti le formalità pregiudizievoli così come descritte nella "relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.":

- *ipoteca volontaria* iscritta in data 22/04/2005 ai nn. 16478/3903 a favore della [REDACTED]

- *ipoteca volontaria* iscritta in data 22/04/2005 ai nn. 16479/3904 a favore della [REDACTED]

- *ipoteca legale* iscritta in data 02/04/2009 ai nn. 11927/2467 a favore della [REDACTED]

- *ipoteca giudiziale* iscritta in data 14/04/2009 ai nn. 13452/2870 a favore della [REDACTED]

- *verbale di pignoramento* del 26/08/2009 n. 4446 trascritto a Treviso in data 08/09/2009 ai nn. 33931/20651 a favore di [REDACTED]

Per ogni eventuale utilità, si osserva che non vi sono integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata in certificato notarile.

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

Vincoli

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto, fatto salvo quanto appresso indicato.

Non risulta l'esistenza di servitù particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate in perizia.

Si deve pertanto considerare:

- che il terreno di cui al mappale n° 2350 risulta urbanisticamente vincolato per utilizzo come "parcheggio";
- che l'intero compendio ricade cntra area di vincolo paesaggistico.

Locazioni

Al momento dei sopralluoghi tecnici, l'immobile risultava chiaramente disabitato da tempo.

A seguito di verifica informale presso l'Ufficio Anagrafe comunale, la stessa esecutata, XXXXXXXXXX, dovrebbe aver recentemente trasferito la propria residenza in altra sede.

Non sono state reperite, né dallo scrivente, né dal Custode, segnalazioni circa la possibile esistenza di altri titoli di possesso o detenzione in capo a soggetti diversi dall'esecutata.

Regolarità edilizia/urbanistica/paesaggistica

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

❖ ❖ ❖

Si ritiene che lo stato di fatto attuale risulti (per quanto appurabile) sostanzialmente conforme al “legittimato” definito dalla documentazione di cui alle pratiche edilizie regolarmente istruite.

Si rimanda ai contenuti della presente perizia per ogni dettaglio a riguardo, e per l’identificazione delle probabili modalità di trattamento delle relative limitate difformità identificate e descritte (con stima dei relativi costi specificata in complessivi € 500,00 circa).

Altri elementi di criticità, per cui potrebbero rendersi necessari interventi di sollecito consolidamento e/o messa in sicurezza, vengono segnalati con riferimento ai seguenti aspetti:

- stato di evidente precarietà strutturale della copertura della parte di fabbricato al piano primo adibita a “veranda”;
- stato di evidente precarietà strutturale dell’intero fabbricato destinato a “deposito/legnaia”;
- probabile presenza di coperture in Eternit presso i fabbricati “autorimessa” e “tettoia” (anche se al momento del sopralluogo il materiale costituente è sembrato sufficientemente “compatto” e non particolarmente degradato).

Non vengono espressi separatamente costi relativi agli eventuali interventi necessari alla “messa in sicurezza” di quanto sopra, in quanto la relativa incidenza viene considerata a livello di deprezzamento in sede di stima.

Si richiama tuttavia l’importanza che lo stato attuale delle cose potrebbe presentare in relazione ad eventuale “danno” producibile alle proprietà confinanti (in caso di crollo o dispersione di fibre d’amianto).

Con riferimento alla sola documentazione risultata disponibile ed esaminata,

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

si evidenziano le seguenti circostanze:

- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione inerente alla sua iniziale edificazione;
- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione inerente al contenimento delle dispersioni energetiche (isolamenti termici);
- il fabbricato risulta conseguentemente sprovvisto di attestati di certificazione energetica;
- il fabbricato risulta sprovvisto di certificazione di idoneità sismica, figurando attualmente il Comune di Borso del Grappa fra le località sismiche di grado medio-alto (Zona 2);
- il fabbricato risulta sprovvisto di Certificazioni di Abitabilità/Agibilità;
- non è stata reperita documentazioni inerente alla certificazione di conformità degli impianti tecnologici installati (impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario, ecc.), che peraltro versano in condizioni evidentemente non ottimali;

***Conformità e funzionalità impianti***

Avendo constatato l'assenza presso l'archivio comunale di Dichiarazioni di Conformità relative ad alcune dotazioni impiantistiche installate, si evidenzia che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni, non può essere stabilito e "certificato" nella presente sede; in tal modo, è necessario che l'eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se necessari) adempimenti/adeguamenti/certificazioni di Legge (implicazioni che vengono già considerate nella formulazione delle stime proposte).

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

**Variazioni catastali**

Il confronto fra lo stato di fatto ed i dati/planimetrici catastali disponibili consente di confermare la sostanziale conformità ed idoneità della documentazione esistente.

**Vincoli e/o oneri condominiali:**

Non applicabile.

**Oneri**

A parte quanto già riferito in relazione agli adeguamenti/sanatorie edilizie, non si rilevano altri possibili oneri a carico dell'eventuale aggiudicatario, con esclusione delle eventuali spese di procedura che saranno definite in altra sede.

**Valore di stima del lotto**

Il valore di mercato del lotto, al netto degli eventuali oneri di adeguamento (se precedentemente evidenziati), viene così stimato:

- valore normale di mercato Lotto "A": € 269.000,00

Le specificazioni riportate in perizia impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione del valore sopra espresso da porre a base d'asta, per cui viene indicato il seguente valore di vendita forzata (sempre al netto degli eventuali oneri per adeguamenti a carico dell'aggiudicatario):

- indicazione valore di vendita forzata Lotto "A": € 175.000,00

\*\*\* \*\*

***A18) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.***

Le attività di accesso sono state concordate ed adeguatamente attivate con l'intervento ed il coordinamento del Custode designato.

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

\*\*\* \*\*

**UNITA' LOTTO "B"**

**Mapp. 494 sub 1 e 2**

\*\*\* \*\*

*B2f) In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà  
(o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

Lo scrivente ha ottenuto, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso, copia dell'atto di cessione di quota, stipulata dal Notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Crespano del Grappa in data 11/07/1974 (Rep. n° 77860, Racc. n° 6109), con cui l'esecutato [REDACTED] acquisiva la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, copia che viene allegata alla presente relazione peritale (Allegato n° B1a).

Si deve peraltro considerare che, a seguito delle indagini e verifiche odierne, il [REDACTED] risulta deceduto in data 11/01/2010 (quindi posteriore alla trascrizione del pignoramento 26/08/2009), con successione apertasi nella stessa data che ha portato al conferimento (plausibilmente non opponibile) dei beni di cui al presente Lotto "B" ai seguenti:

- 1/3 alla coniuge [REDACTED]
- 1/3 alla figlia [REDACTED]
- 1/3 alla figlia [REDACTED]

Per ogni eventuale necessità, lo scrivente ha quindi ottenuto, presso la competente Agenzia delle Entrate, anche copia della dichiarazione di

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

successione (Allegato n° B1b).

\*\*\* \*\*

*B3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).*

Trattasi di una civile abitazione singola, ubicata in Borso del Grappa (TV) via Rore n° 47 (mapp. 494 sub 2), con circostante scoperto pertinenziale esclusivo (mapp. 494 sub 1).

Il compendio risulta catastalmente individuato come segue (Allegato n° B2).

Catasto Fabbricati:

- 1) Comune di Borso del Grappa - Sezione B - Foglio 9  
Mappale n° 494 sub 2 Cat. A/3 Classe 1 – Consistenza 7.5 vani -  
Rendita € 298,25 – Via Rore n° 47 – Piano T-1-2.  
Si tratta dell'abitazione su tre livelli fuori terra.
- 2) Comune di Borso del Grappa - Sezione B - Foglio 9  
Mappale n° 494 sub 1 – Area urbana – Consistenza 385 mq – Via  
Rore.  
Si tratta dello scoperto di pertinenza.

*Intestazione Attuale:*

[REDACTED]

**ing. Remo Davanzo**  
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Diritto: Proprietà per 1/3 ciascuna.

Intestazione all'Epoca del Pignoramento:  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto: Piena proprietà per 1/1.

Confini: Il lotto di terreno sul quale insiste la proprietà considerata confina a nord con i mappali 476-469-470, ad est con il mappale 1140, a sud con la strada Via Rore, ad ovest con il mappale 475, salvo altri c/o variati.

Si segnala pure il seguente, quale descrizione al catasto terreni del sedime ove risulta eretta l'abitazione di cui trattasi e relativo scoperto:

Catasto Terreni:

3) Comune di Borso del Grappa - Foglio 21

Mappale n° 494 – Ente Urbano – Consistenza 485 mq.

Non risulta ovviamente applicabile la ripartizione di eventuali beni comuni condominiali.

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano i seguenti dettagli ricavati dall'esame delle planimetrie catastali (Allegato n° B2), appurato che non risultano disponibili/depositate in Comune pratiche edilizie con planimetrie o altri elaborati grafici organici (Allegato n° B6), con eventuali integrazioni (se necessarie) inerenti al confronto con lo stato di fatto rilevato e/o misurato in sopralluogo (Allegati n° B9), considerando

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

che si tratta in ogni caso di valutazioni necessariamente soggette ad un certo grado di errore (in relazione anche alla “tolleranza” dei sistemi di misura utilizzati):

- Superficie coperta complessiva fabbricati principali: circa 100 mq;

così suddivisa:

- Fabbricato principale: circa 67 mq;
- Portico: circa 28 mq;
- Wc/Porcile: circa 5 mq;

- Superficie calpestabile complessiva: circa 192 mq;

così suddivisa:

- Vani principali PT: circa 46 mq;
- Vani principali P1: circa 46 mq;
- Vani sottotetto P2: circa 46 mq;
- Portico: circa 25 mq;
- Legnaia: circa 25 mq;
- Wc/Porcile: circa 4 mq;

- Superficie lorda complessiva: circa 260 mq;

così suddivisa:

- Vani principali PT: circa 67 mq;
- Vani principali P1: circa 67 mq;
- Vani sottotetto P2: circa 67 mq;
- Portico: circa 27 mq;
- Legnaia: circa 27 mq;
- Wc/Porcile: circa 5 mq;

- Superficie catastale del mappale n° 494: 485 mq;

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

- Superficie catastale area scoperta: 385 mq;
- Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto, allo stato di fatto rilevato, costituito dall'intero compendio (valutata secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso del 10/06/2013):

Vani principali piano terra: circa 67 x 1 =	+67 mq
Vani principali piano primo: circa 67 x 1 =	+67 mq
Vani sottotetto piano secondo: circa 67 x 0.25 =	+16.75 mq
Portico: circa 27 x 0.35 =	+9.45 mq
Legnaia: circa 27 x 0.25 =	+6.75 mq
Wc/Porcile: circa 5 x 0.2 =	+1 mq
Scoperto pertinenziale (a): 260 x 0.1 =	+26 mq
Scoperto pertinenziale (b): (385-260) x 0.03 =	+3.75 mq

**TOTALE = 197.7 mq**

Come si può desumere, la sopra indicata valutazione tiene conto del diverso stato di "finitura" e/o di "dotazione" e/o di "consistenza" delle varie porzioni dei fabbricati aventi anche destinazioni differenti.

I dati di consistenza complessiva vengono sostanzialmente confermati a seguito delle rilevazioni di verifica effettuate in sopralluogo, essendo le eventuali deviazioni (dovute anche alla tolleranza del sistema di misura adottato, così come alla difficoltà di riportare in "piano" un rilievo sommario svolto su configurazione in "pendio") risultate di entità tutto sommato limitata e/o complessivamente ininfluente.

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche, osservando che, al momento del sopralluogo, il compendio appariva

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

normalmente abitato.

**Fabbricato Principale**

Il fabbricato principale, che occupa la parte nord-est del fondo, si sviluppa su tre livelli fuori terra (con murature portanti verticali plausibilmente in “sasso” c/o mattoni, strutture portanti orizzontali e del tetto in latero-cemento, assenza di contro pareti ed elementi termoisolanti) e si compone come segue.

Piano Terra:

da un vano adibito a ingresso/cucina;

da un vano adibito a salotto/soggiorno;

da un vano adibito a disbrigo/disimpegno con lavatoio e rampa scale (con struttura plausibilmente in cemento/muratura rivestita in legno);

da n° 2 vani adibiti a ripostiglio/magazzino/cantinetta, di cui n° 1 accessibile dal portico.

Piano primo (accessibile tramite scala interna):

da un piccolo disimpegno;

da due stanze utilizzate come camere;

da una stanza utilizzata come locale stiro/ripostiglio;

da un locale bagno/servizi, con lavello, bidet, wc e vasca.

Piano secondo (accessibile tramite scala con struttura in cemento/muratura):

da tre vani adibiti a soffitta/deposito.

Le altezze dei vari locali al piano terra risultano variabili da circa 230 cm a circa 240 cm. Al piano primo da circa 215 cm a circa 240 cm. Al piano secondo (sottotetto) da circa 115 cm (all’imposta) a circa 180 cm (al colmo).

Ai piani terra e primo, le pavimentazioni risultano realizzate in piastrelle

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

ceramiche, di qualità non elevata. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con scuri in legno, tranne il locale disimpegno al piano terra ove, sulla parete a confine di proprietà, si riscontra un serramento metallico.

Le pareti risultano generalmente intonacate e pitturate al civile, con una perlinatura in legno in corrispondenza al vano scala. Lo stato di finitura e conservazione globale risulta sufficientemente adeguato, ma non di livello elevatissimo. L'impiantistica e gli accessori funzionali risultano di tipologia "datata", e presentano quindi un sensibile stato di obsolescenza. L'impianto distributivo di riscaldamento contempla l'adozione di termosifoni radianti in acciaio. La caldaia istantanea a gas di rete, marca Baxi, risulta installata nell'attiguo fabbricato identificato come portico/legnaia (al piano terra).

Il piano secondo (sottotetto) risulta altresì allo stato di sostanziale "grezzo", senza consistente impiantistica.

Risultano disponibili, oltre all'allacciamento elettrico, anche il collegamento alla rete telefonica e l'antenna televisiva.

Per ogni dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica digitale, che risulta particolarmente significativa.

**Fabbricato ad Uso Portico/Legnaia**

Affiancato al fabbricato principale, posto in corrispondenza al confine nord, e sviluppato su due piani fuori terra, presenta condizioni di conservazione non ottimali, con strutture portanti in muratura, solaio in latero-cemento, tetto con struttura in legno in condizioni precarie.

Al piano terra risulta realizzato un vano a destinazione magazzino/lavanderia, con stato di conservazione sostanzialmente "al grezzo", e presenza di un lavatoio (oltre alla caldaia, come accennato). Da

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

tale vano si accede al ripostiglio/canti netta configurata all'interno del sedime del fabbricato principale. L'altezza risulta pari a circa 230 cm. I serramenti sono di tipologia precaria. L'impiantistica sostanzialmente inesistente.

Al piano primo risulta realizzato un vano a destinazione legnaia/deposito, accessibile dall'esterno esclusivamente tramite scala mobile a pioli. Le condizioni di conservazione e dotazione sono ancora peggiori del vano al piano terra.

A riguardo, i dettagli rappresentati nella documentazione fotografica digitale risultano particolarmente significativi.

#### **Fabbricato ad Uso Wc Esterno/Porcile**

Posto in prossimità del fabbricato ad uso portico/legnaia, e sviluppato su un piano fuori terra con struttura in muratura, presenta consistenza e caratteristiche sostanzialmente limitate e praticamente irrilevanti.

#### **Ubicazione e Scoperto Pertinenziale**

Il fabbricato si posiziona in zona sensibilmente "decentrata", rispetto al nucleo abitativo principale di Borso del Grappa, pur essendo configurato entro una borgata di "centro storico".

La viabilità di collegamento in vicinanza presenta conseguentemente caratteristiche secondarie/comunali, con una propaggine del mappale n° 494 che determina il collegamento fra la parte consistente del fondo e la strada.

Detta propaggine, peraltro, si affianca ad analogo elemento del mappale confinante sul lato est, in modo che i due elementi periferici dei fondi in esame determinano, in pratica, una stradina d'accesso utilizzata in comune da entrambe le proprietà distinte e pure (apparentemente) dal fondo di cui al

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

mappale n° 495 posto a sud (si rileva infatti la presenza di un cancello che versa sulla propaggine del mappale n° 494).

Il tutto come meglio rappresentato dalla documentazione fotografica.

Lo scoperto esclusivo risulta generalmente attrezzato, in parte a piazzale pavimentato (in corrispondenza alla parte adiacente ai fabbricati) ed in parte ad orto (parte complementare).

Su quest'ultima area sono state inopportunamente realizzate alcune costruzioni accessorie, costituite da n° 3 “baraccamenti” a vario utilizzo (pollaio, serra, deposito), di cui n° 1 addossato al fabbricato portico.

Le recinzioni risultano costituite:

sul fronte nord da muro perimetrale dell'abitazione e da rete metallica su muretto in pietrame;

sul fronte est da muro perimetrale dell'abitazione e da rete metallica su zoccolo in calcestruzzo;

sul fronte ovest da rete metallica su zoccolo in calcestruzzo.

Sul fronte sud, il limite di proprietà risulta appena abbozzato con elementi di pietrame.

Al momento del sopralluogo l'area si presentava in stato di normale cura.

Alcune misurazioni eseguite in sopralluogo consentono di stabilire la sostanziale congruenza della conformazione “reale” alla conformazione “documentale”, essendo le eventuali deviazioni (dovute anche alla tolleranza del sistema di misura adottato, nonché alla difficoltà di “rettificare” in piano lo sviluppo altimetrico leggermente digradante da nord a sud), risultate di entità limitata e/o complessivamente ininfluente dal punto di vista della consistenza complessiva (Allegato n° B9).

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica.

\*\*\* \*\*

*B4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Il pignoramento riporta la descrizione catastale dei principali immobili in oggetto, oltre ad indirizzo e numero civico.

Gli stessi dati risultano sufficientemente corretti e congruenti a quanto rilevabile nella documentazione e nello stato dei luoghi.

\*\*\* \*\*

*B5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Il confronto fra lo stato di fatto (Allegati n° A9) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (Allegati n° A2) consente di confermare la sostanziale conformità ed idoneità della documentazione esistente, in modo che si ritiene non necessario procedere a correzioni o rettifiche.

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

❖ ❖ ❖

\*\*\* \*\*

**B6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Gli immobili di cui trattasi comprendono scoperti di pertinenza, per cui si è ritenuto necessario ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area in oggetto.

Si rimanda ai contenuti riportati nello stesso documento ufficiale (**Allegato n° B7**), per ogni dettaglio relativo alla destinazione urbanistica dell'area ed all'esistenza di eventuali vincoli e/o restrizioni.

Si osserva, in particolare, che il fondo principale (mappale n° 494) viene configurato all'interno delle "Zone residenziali aventi carattere storico".

Presso il sito Internet del Comune di Borso del Grappa (**Allegato n° B8**) risultano in ogni caso disponibili tutti i riferimenti che consentono di approfondire i relativi dettagli della normativa urbanistica.

Non si rilevano ulteriori particolari vincoli urbanistici, considerando comunque che gli immobili ricadono in area di **vincolo paesaggistico** ex D.L. n° 42/2004 (aree di notevole interesse pubblico).

\*\*\* \*\*

**B7) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.**

**In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47.**

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Crespano

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

del Grappa ha consentito di esaminare le pratiche edilizie ivi depositate e competenti l'edificazione degli immobili in oggetto (Allegato n° B6).

Si rilevano i seguenti riferimenti fondamentali:

- Autorizzazione n° 131 del 23/04/1990 per sostituzione filo spinato delimitante la proprietà e posa in opera paletti in ferro e rete plastificata; posa in opera di un pozzetto di raccolta acque meteoriche;
- Autorizzazione n° 1032 del 24/02/1995 per rifacimento intonaco facciata sud del fabbricato e sostituzione serramenti.

Con riferimento alla sola documentazione risultata disponibile ed esaminata, si evidenziano le seguenti circostanze:

- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione inerente alla sua iniziale edificazione;
- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione inerente al contenimento delle dispersioni energetiche (isolamenti termici);
- il fabbricato risulta conseguentemente sprovvisto di attestati di certificazione energetica;
- il fabbricato risulta sprovvisto di certificazione di idoneità sismica, figurando attualmente il Comune di Borso del Grappa fra le località sismiche di grado medio-alto (Zona 2);
- il fabbricato risulta sprovvisto di Certificazioni di Abitabilità/Agibilità;
- non è stata reperita documentazioni inerente alla certificazione di conformità degli impianti tecnologici installati (impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario, ecc.), che peraltro versano in condizioni evidentemente non ottimali;
- avendo constatato l'assenza presso l'archivio comunale di Dichiarazioni

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

di Conformità relative ad alcune dotazioni impiantistiche installate, si evidenzia che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni, non può essere stabilito e “certificato” nella presente sede; in tal modo, è necessario che l’eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se necessari) adempimenti/adequamenti/certificazioni di Legge (implicazioni che vengono già considerate nella formulazione delle stime proposte).

Alla luce dei rilievi svolti in sopralluogo, si ritiene che lo stato di fatto risulti (per quanto appurabile) sostanzialmente conforme al “legittimato” determinato dalla sola documentazione catastale, visto che la documentazione edilizia disponibile non presenta elementi in grado di definire la consistenza e la conformazione dello stato di fatto.

Lo scrivente ha individuato unicamente i seguenti elementi di limitata non conformità:

- presenza di n° 3 costruzioni leggere accessorie, peraltro in stato di conservazione non ottimale, presso lo scoperto pertinenziale.

Si ritiene che il costo di rimessa in pristino, per tali difformità giudicate non sanabili, possa essere stimato in complessivi € 1.000,00.

\*\*\* \*\* \*

*B8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell’ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.*

Si ritiene che i beni pignorati di cui al presente Lotto “B” debbano essere

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

❖ ❖ ❖

venduti in lotto unico, essendo difficilmente divisibili e praticamente complementari in relazione alla principale destinazione d'uso (civile abitazione con scoperto esclusivo).

\*\*\* \*\*

**B9) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.**

L'immobile, costituito dalle unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risulta complessivamente pignorato per l'intero a carico del de cuius [REDACTED]. A seguito del decesso, si è aperta, dopo la data di pignoramento, la successione che ha portato all'attuale intestazione plausibilmente non opponibile (proprietà 1/3 ciascuna a coniuge e figlie).

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione non consente comoda e/o plausibile divisibilità.

\*\*\* \*\*

**B10) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

**ing. Demo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

Al momento dei sopralluoghi tecnici, l'immobile risultava abitato  
plausibilmente dalla coniuge superstite del sig. [REDACTED]

A seguito di verifica informale presso l'Ufficio Anagrafe comunale, anche la  
[REDACTED] dovrebbe avere recentemente trasferito la propria  
residenza presso tale sede.

Non sono state reperite, né dallo scrivente, né dal Custode, segnalazioni circa  
la possibile esistenza di altri titoli di possesso o detenzione in capo a soggetti  
diversi dall'esecutata.

\*\*\* \*\*

*B11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,  
alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o  
oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'  
acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al  
medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù  
pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o  
riscatto.*

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non  
risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di  
indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)  
o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

Non risulta l'esistenza di servitù particolari, con il Comune o altri Enti  
Pubblici o Privati.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle  
segnalazioni riportate nei capitoli precedenti.

**ing. Demo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

Si deve pertanto considerare:

- che l'intero compendio ricade cna area di vincolo paesaggistico;
- che la propaggine sud del mappale n° 494 risulta allo stato di fatto conglobata con elemento analogo del mappale adiacente, in modo da costituire una stradina comune di accesso ad entrambe le proprietà, apparentemente utilizzata anche dalla proprietà del mappale posto a sud.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della Certificazione Notarile ex art. 567 in atti (Allegato n° II), considerando, per ogni eventuale utilità, che non risultano elementi integrativi da segnalare.

Vincoli e/o oneri condominiali non sono ovviamente applicabili.

\*\*\* \*\*

***B12) STIMA: determinare il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.***

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è

**ing. Remo Davanzo**  
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale.

In particolare, è stata basata la valutazione sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche e/o dotazioni e/o finiture e/o necessità delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso datate 10/06/2013).

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato n° B12).

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "periferica" del Comune di Borso del Grappa, con stato conservativo ottimo e caratteristiche normali, si attesta attualmente fra circa 700,00 e circa 900,00 €/mq.

Nel caso in oggetto,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive;
- considerato il probabile anno di costruzione e le effettive condizioni di conservazione e/o di vetustà e/o di degrado;
- tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici e/o paesaggistici (se presenti e segnalati), della morfologia, delle dimensioni, delle

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati;

- considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile);
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche e della certificazioni energetica, così come illustrato nella presente perizia;
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni di prestazione complessiva e di agibilità/abitabilità;
- considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (se segnalate nel testo della presente perizia);
- assunte tutte le necessarie e disponibili informazioni del caso;
- considerate, nello specifico, le **condizioni di conservazione e morfologiche del fabbricato, caratterizzato da sensibile vetustà, nonché da dotazioni generali non particolarmente pregiate;**

si determinano le seguenti stime.

***Stima del Normale Valore Venale di Mercato***

- Superficie commerciale totale di mq 197.7 al prezzo unitario di  
660,00 €/mq = € 130.482,00
- Valore che viene arrotondato a: € 130.000,00

***Stima del Valore al Netto di Adeguamenti e/o Sanatorie e/o Ripristini***

Si rileva la necessità di effettuare i ripristini e gli adeguamenti e le eventuali sanatorie così come segnalato nei precedenti capitoli, con costo complessivamente stimato in larga massima di circa € 1.000,00.

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

In tal modo, il valore epurato da tutti gli oneri diviene: € 129.000,00

***Indicazione del Valore di Vendita Forzata***

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta perduranti rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente nel prossimo futuro (stante l'instaurazione della nota crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La Circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto d'incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/06/2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 30%:

- valore ridotto proposto (arrotondato): € 90.000,00

Detto valore risulta già al netto degli eventuali possibili oneri di adeguamento/regolarizzazione esposti in perizia (se indicati), sulla base delle sole ipotesi ivi formulate, che pertanto rimangono a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

***B13) Acquisire, se esistente, l'attestato di certificazione energetica; nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto indicherà nella perizia di stima le informazioni relative alla situazione energetica dell'immobile che siano riscontrabili ad un***

**ing. Demo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

*esame sommario delle caratteristiche del fabbricato, inserendo nella perizia una sintetica descrizione.*

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio non presente negli atti amministrativi disponibili, e quindi evidentemente anteriore al 08/10/2005, e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa non sono inoltre stati rinvenuti nè l'Attestato di Qualificazione Energetica, nè l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica sensibilmente elevati, indice di cattiva qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

\*\*\* \*\*

*B16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.*

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale, sia interna che esterna, del compendio immobiliare di cui trattasi, che viene opportunamente allegata alla presente perizia (Allegato n° B11).

Per quanto concerne le riprese interne, queste si sono concentrate sui dettagli di finitura, limitando (per quanto possibile) l'inquadratura di suppellettili e beni personali della proprietà (se eventualmente presenti).

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

\*\*\* \*\* \*

*B17) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per*

*l'ordinanza di vendita, relativi a:*

*descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli*

*elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II.*

*(compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti*

*reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in*

*capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e*

*comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie; necessità di*

*variazione catastale; il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per*

*l'aggiudicatario.*

**Descrizione catastale e tipologica**

Civile abitazione singola, ubicata in Borso del Grappa (TV) via Rore n° 47

(mapp. 494 sub 2), con circostante scoperto pertinenziale esclusivo (mapp.

494 sub 1).

Il compendio risulta catastalmente individuato come segue.

**Catasto Fabbricati:**

1) Comune di Borso del Grappa - Sezione B - Foglio 9

Mappale n° 494 sub 2 Cat. A/3 Classe 1 – Consistenza 7.5 vani -

Rendita € 298,25 – Via Rore n° 47 – Piano T-1-2.

Si tratta dell'abitazione su tre livelli fuori terra.

2) Comune di Borso del Grappa - Sezione B - Foglio 9

Mappale n° 494 sub 1 – Area urbana – Consistenza 385 mq – Via

Rore.

Si tratta dello scoperto di pertinenza.

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

*Intestazione Attuale:*

[REDACTED]

*Diritto:* Proprietà per 1/3 ciascuna.

*Intestazione all'Epoca del Pignoramento:*

[REDACTED]

*Diritto:* Piena proprietà per 1/1.

*Confini:* Il lotto di terreno sul quale insiste la proprietà considerata confina a nord con i mappali 476-469-470, ad est con il mappale 1140, a sud con la strada Via Rorc, ad ovest con il mappale 475, salvo altri c/o variati.

Si segnala pure il seguente, quale descrizione al catasto terreni del sedime ove risulta creta l'abitazione di cui trattasi e relativo scoperto:

Catasto Terreni:

3) Comune di Borso del Grappa - Foglio 21  
Mappale n° 494 – Ente Urbano – Consistenza 485 mq.

*Precisazioni*

La propaggine a sud del mappale n° 494 si affianca ad analogo elemento del mappale confinante sul lato est, in modo che i due elementi periferici dei fondi in esame determinano, in pratica, una stradina d'accesso utilizzata in

**ing. Remo Davanzo**  
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

comune da entrambe le proprietà distinte e pure (apparentemente) dal fondo di cui al mappale n° 495.

Dati sulle Superfici

- Superficie coperta complessiva fabbricati principali: circa 100 mq;
- Superficie calpestabile complessiva: circa 192 mq;
- Superficie lorda complessiva: circa 260 mq;
- Superficie catastale del mappale n° 494: 485 mq;
- Superficie catastale area scoperta: 385 mq;
- Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto, allo stato di fatto rilevato, costituito dall'intero compendio: 197.7 mq

Quota pignoramento

L'immobile, costituito dalle unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risulta complessivamente pignorato per l'intero a carico del de cuius

. A seguito del decesso, si è aperta, dopo la data di pignoramento, la successione che ha portato all'attuale intestazione plausibilmente non opponibile (proprietà 1/3 ciascuna a coniuge e figlie).

Si ritiene tale lotto sostanzialmente ed opportunamente indivisibile.

Formalità pregiudizievoli

A carico dell'esecutato e degli immobili in oggetto risultavano gravanti le formalità pregiudizievoli così come descritte nella "relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.":

- verbale di pignoramento del 26/08/2009 n. 4446 trascritto a Treviso in data 08/09/2009 ai nn. 33931/20651 a favore di

Per ogni eventuale utilità, si osserva l'unica integrazione da segnalare riguarda la trascrizione, con data 31/12/2010 (quindi successiva al

**ing. Demo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

pignoramento), del certificato di denunciata successione, contro il de cuius

***Vincoli***

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

Non risulta l'esistenza di servitù particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate in perizia.

Si deve pertanto considerare:

- che l'intero compendio ricade entro area di vincolo paesaggistico;
- che la propaggine sud del mappale n° 494 risulta allo stato di fatto conglobata con elemento analogo del mappale adiacente, in modo da costituire una stradina comune di accesso ad entrambe le proprietà, apparentemente utilizzata anche dalla proprietà del mappale posto a sud.

***Locazioni***

Al momento dei sopralluoghi tecnici, l'immobile risultava abitato plausibilmente dalla coniuge superstite del sig. [REDACTED]

A seguito di verifica informale presso l'Ufficio Anagrafe comunale, anche la [REDACTED] dovrebbe avere recentemente trasferito la propria residenza presso tale sede.

Non sono state reperite, né dallo scrivente, né dal Custode, segnalazioni circa

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

la possibile esistenza di altri titoli di possesso o detenzione in capo a soggetti diversi dall'esecutata.

***Regolarità edilizia/urbanistica/paesaggistica***

Si ritiene che lo stato di fatto attuale risulti (per quanto appurabile) sostanzialmente conforme al "legittimato" determinato dalla sola documentazione catastale, visto che la documentazione edilizia disponibile non presenta elementi in grado di definire la consistenza e la conformazione dello stato di fatto.

Lo scrivente ha individuato unicamente i seguenti elementi di limitata non conformità:

- presenza di n° 3 costruzioni leggere accessorie, peraltro in stato di conservazione non ottimale, presso lo scoperto pertinenziale.

Si ritiene che il costo di rimessa in pristino, per tali difformità giudicate non sanabili, possa essere stimato in complessivi € 1.000,00.

Con riferimento alla sola documentazione risultata disponibile ed esaminata, si evidenziano le seguenti circostanze:

- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione inerente alla sua iniziale edificazione;

- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione inerente al contenimento delle dispersioni energetiche (isolamenti termici);

- il fabbricato risulta conseguentemente sprovvisto di attestati di certificazione energetica;

- il fabbricato risulta sprovvisto di certificazione di idoneità sismica, figurando attualmente il Comune di Borso del Grappa fra le località sismiche di grado medio-alto (Zona 2);

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

- il fabbricato risulta sprovvisto di Certificazioni di Abitabilità/Agibilità;
- non è stata reperita documentazioni inerente alla certificazione di conformità degli impianti tecnologici installati (impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario, ecc.), che peraltro versano in condizioni evidentemente non ottimali;

***Conformità e funzionalità impianti***

Avendo constatato l'assenza presso l'archivio comunale di Dichiarazioni di Conformità relative ad alcune dotazioni impiantistiche installate, si evidenzia che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni, non può essere stabilito e "certificato" nella presente sede; in tal modo, è necessario che l'eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se necessari) adempimenti/adequamenti/certificazioni di Legge (implicazioni che vengono già considerate nella formulazione delle stime proposte).

***Variazioni catastali***

Il confronto fra lo stato di fatto ed i dati/planimetrie catastali disponibili consente di confermare la sostanziale conformità ed idoneità della documentazione esistente.

***Vincoli e/o oneri condominiali:***

Non applicabile.

***Oneri***

A parte quanto già riferito in relazione agli adeguamenti/sanatorie edilizie, non si rilevano altri possibili oneri a carico dell'eventuale aggiudicatario, con esclusione delle eventuali spese di procedura che saranno definite in

**ing. Remo Davanzo**  
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

altra sede.

***Valore di stima del lotto***

Il valore di mercato del lotto, al netto degli eventuali oneri di adeguamento (se precedentemente evidenziati), viene così stimato:

- valore normale di mercato Lotto "B": € 129.000,00

Le specificazioni riportate in perizia impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione del valore sopra espresso da porre a base d'asta, per cui viene indicato il seguente valore di vendita forzata (sempre al netto degli eventuali oneri per adeguamenti a carico dell'aggiudicatario):

- indicazione valore di vendita forzata Lotto "B": € 90.000,00

\*\*\* \*\*

***A18) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.***

Le attività di accesso sono state concordate ed adeguatamente attivate con l'intervento ed il coordinamento del Custode designato.

\*\*\* \*\*

**ELENCO ALLEGATI**

**INTEGRALI SU SUPPORTO CD/DVD-ROM**

- I) Copia atto di pignoramento
- II) Copia relazione/certificazione notarile in atti
- A1) Atto di provenienza unità immobiliari A
- A2) Documentazione catastale unità immobiliari A
- A3) Visura scritture pubblicità immobiliare attuali unità immobiliari A
- A6) Visura pratiche edilizie unità immobiliari A
- A7) Certificato destinazione urbanistica unità immobiliari A

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

A8) Normativa urbanistica di riferimento unità immobiliari A

A9) Documentazione particolare unità immobiliari A

A10) Immagini satellitari unità immobiliari A

A11) Rilievi fotografici in sopralluogo unità immobiliari A

A12) Estratto quotazioni dall'Osservatorio dell'Agazia del Territorio

B1) Atto di provenienza unità immobiliari A

B2) Documentazione catastale unità immobiliari A

B3) Visura scritture pubblicità immobiliare attuali unità immobiliari A

B6) Visura pratiche edilizie unità immobiliari A

B7) Certificato destinazione urbanistica unità immobiliari A

B8) Normativa urbanistica di riferimento unità immobiliari A

B9) Documentazione particolare unità immobiliari A

B10) Immagini satellitari unità immobiliari A

B11) Rilievi fotografici in sopralluogo unità immobiliari A

B12) Estratto quotazioni dall'Osservatorio dell'Agazia del Territorio

**STAMPE PARZIALI**

1) Elenco scritture pubblicità immobiliare - unità Lotto "A"

2) Documenti catastali - unità Lotto "A"

3) Immagini satellitari - unità Lotto "A"

4) Atto provenienza - unità Lotto "A"

5) Schemi peritali - unità Lotto "A"

6) Rilievo fotografico esemplificativo - unità Lotto "A"

7) Elenco scritture pubblicità immobiliare - unità Lotto "B"

8) Documenti catastali - unità Lotto "B"

9) Immagini satellitari - unità Lotto "B"

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello Fabbro  
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 504/2009  
Perizia di Stima dei Beni Immobili

\*\*\*

10) Atto provenienza - unità Lotto "B"

11) Schemi peritali - unità Lotto "B"

12) Rilievo fotografico esemplificativo - unità Lotto "B"

\*\*\* \*\*

Montebelluna (TV), li 11/04/2014

L'Esperto Stimatore

*ing. Remo Davanzo*

**ing. Remo Davanzo**

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY  
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@inqpec.eu](mailto:remo.davanzo@inqpec.eu)

MODULARIO  
E. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP2/CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO**

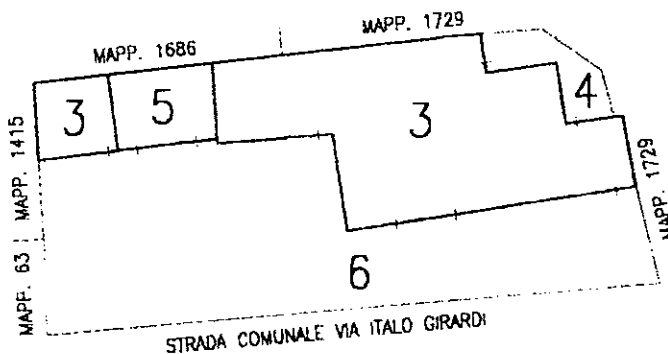
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pagina 1 di 1

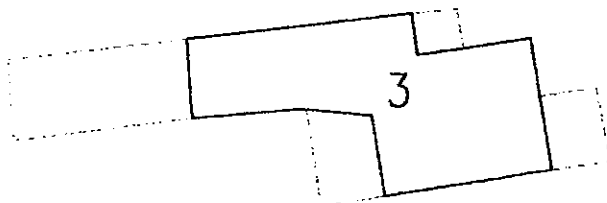
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
BORSO DEL GRAPPA	B	9	963	49373	30.10.1997

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

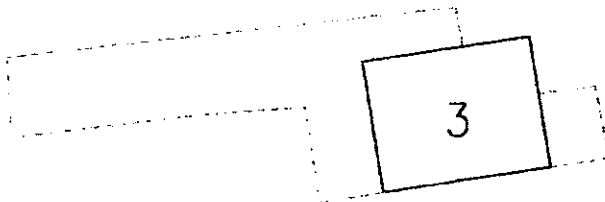
scala 1: 500



PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PIANO PRIMO

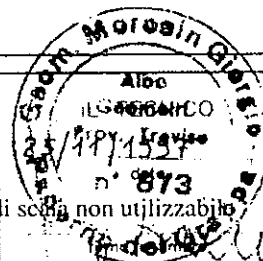


PIANO SECONDO

213

Reservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Operatore



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:04/12/1997 - Data: 09/01/2014 - n. T199117 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annulato e sostituito dal mod. FP/2 prot.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2014 - Comune di BORSO DEL GRAPPA (B061) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 9 - Particella: 963 - Elaborato planimetrico >



MOD. AN (CEU)  
LIRE  
800  
civ. 75

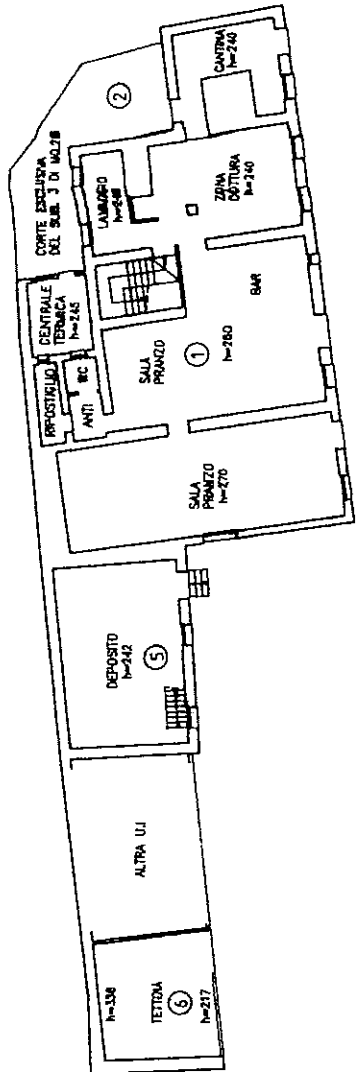
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)



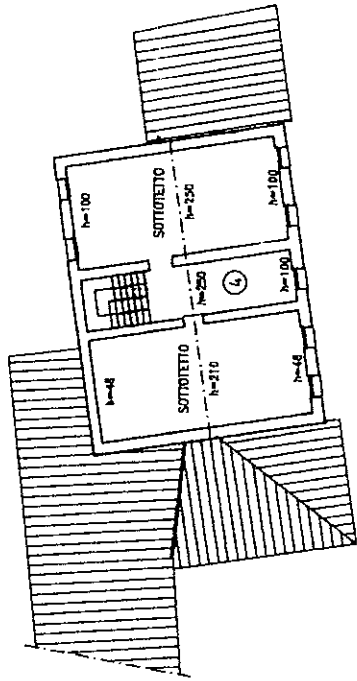
MOD. ARD  
Subalterno (4)

Comune di BORSO DEL GRAPPA (B06) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 9 - Particella: 763 - Subalterno (4)

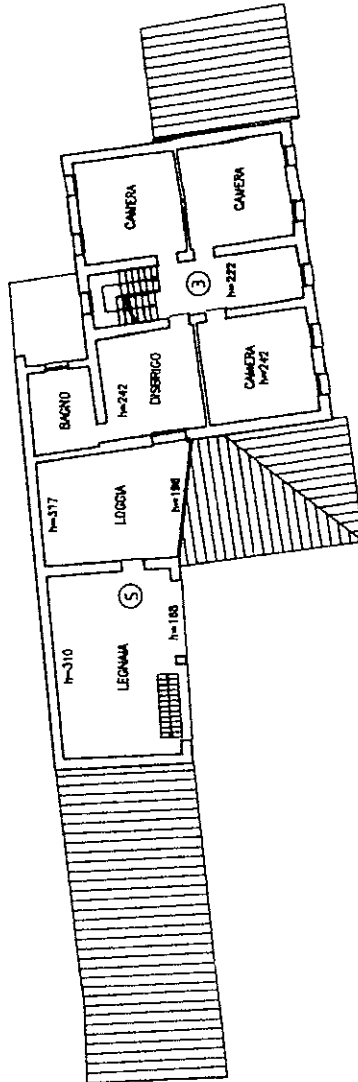
Planimetria di u.v. in Comune di BORSO DEL GRAPPA via ITALO GIRARDI



PIANO TERZA

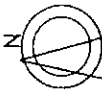


PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

FO 2585/14

04-1-16-190

Compilata da: **Geom. MORANDI GIROLDI**  
Tribù caponale di Alba  
iscritta all'Albo dei Geometri  
della provincia di Treviso  
data 25/11/1997 Firma

Dichiarazione di N.C.  
Denuncia di variazione

identificativi catastali  
n. 963 sub. 3

MODULARIO  
F. rig. rend 497



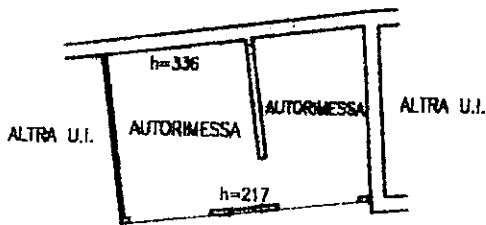
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di BORSO DEL GRAPPA via ITALO GIRARDI

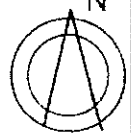
civ. 75



PIANO TERRA

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto nel Fascicolo - Situazione al 13/01/2014 - Comune di BORSO DEL GRAPPA (B061) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 9 - Particella: 963 - Subalterno: 5 >  
VIA ITALO GIRARDI n. 75 piano: 1.

Dichiarazione di N.C.

Per planimetria

Data presentazione: 04/12/1997 - Data: 13/01/2014 - n. T275978 - Richiedente: [REDACTED]

Formate schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

963 sub. 5

Compilata dal **Geom. MOROSIN GIOVANNI**  
(Titolo, cognome, nome) Aitia

iscritto all'Albo dei Geometri

della provincia di **Treviso**

25/11/1997

RISERVATO ALL'UFFICIO

F02585/P+





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

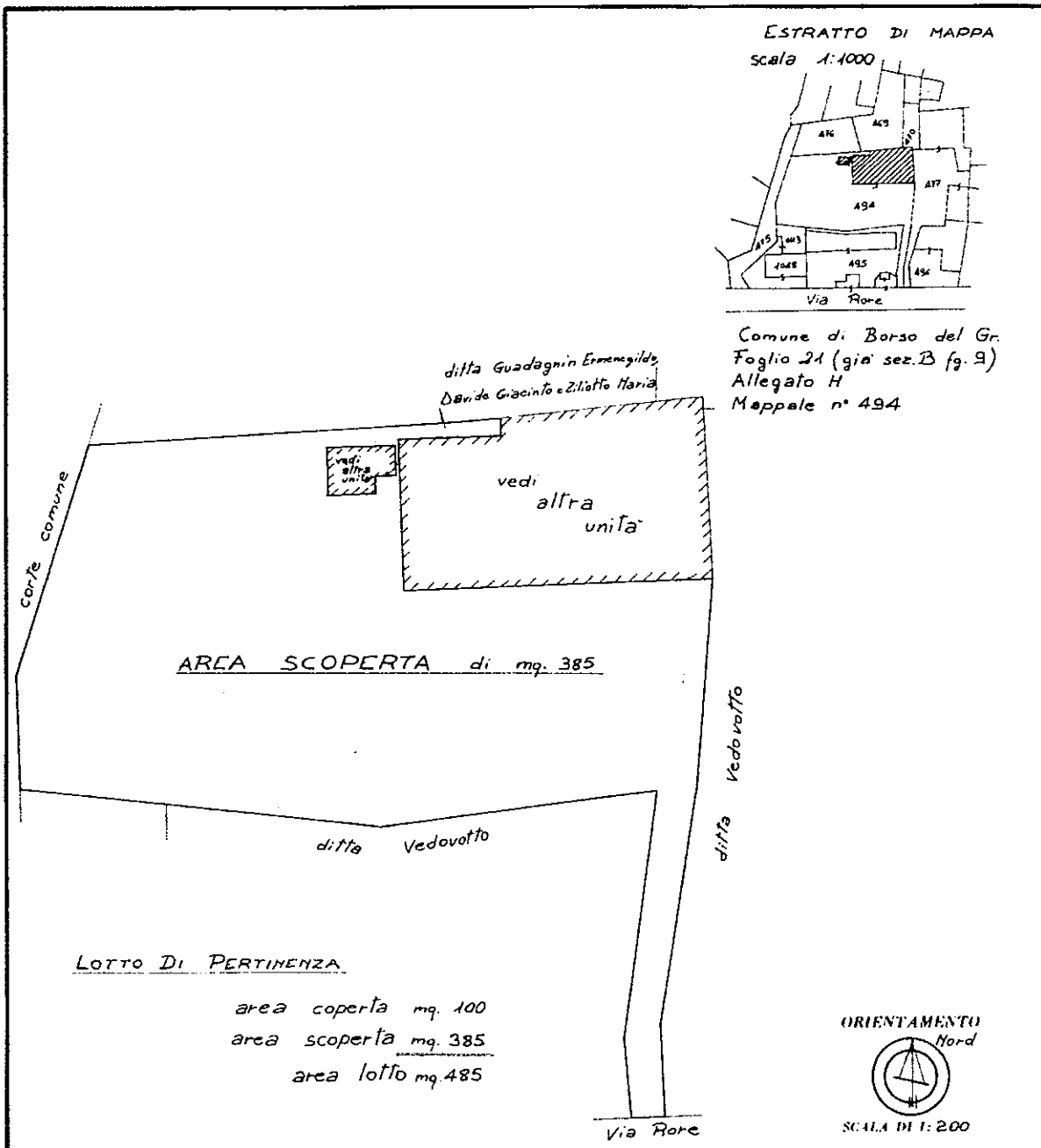
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Borso del Grappa Via Rore, n° 47

Ditta: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N° 1



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 13/03/87	PROT. N° 13568/A

Compilata dal geometra  
Roberto Gollin  
(Firma, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di TREVISO  
data 17-03-1987  
Firma: [Signature]

Comune di BORSO DEL GRAPPA (8061) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 9 - Pannocchia: 494 - Subalterno: 1 >

10 metri



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 11 APRILE 1979, N. 431)

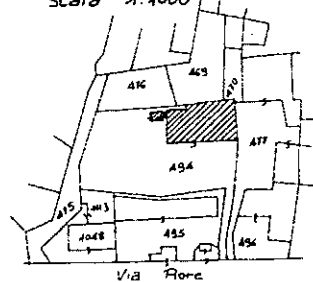
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Borso del Grappa Via Rore, n. 47

Ditta: [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

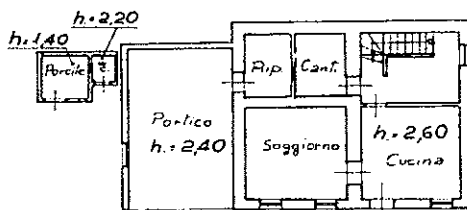
Scheda N.° 2

ESTRATTO DI MAPPA  
scala 1:1000

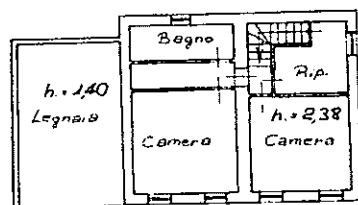


Comune di Borso del Gr.  
Foglio 21 (già sez. B fg. 9)  
Allegato H  
Mappale n.° 494

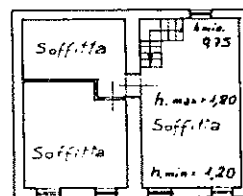
Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N.°

13-04

V87  
13569A

Compilato dal geometra [redacted]

Roberto Gollin

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di TREVISO

n.° 17-03-1987

Firma: [signature]