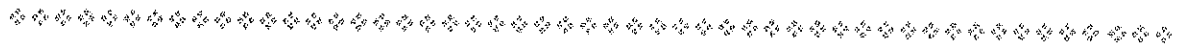


Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

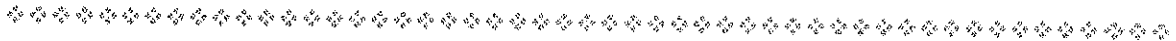
**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello FABBRO**



**Procedura Esecuzione Immobiliare**

**R.G.E. n° 224/2014**



**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**ESPERTO STIMATORE ING. REMO DAVANZO**

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

**INDICE DEL CONTENUTO**

INCARICO .....	4
ESPLETAMENTO DELL'INCARICO .....	5
RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. ....	7
ATTIVITÀ GENERALI .....	8
Punto 1) – Documentazione Disponibile .....	8
Punti 2a) / 2b) / 2c / 2d / 2e – Verifica Documentazione.....	8
Punto 15) – Invio Elaborato Peritale.....	10
Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale .....	10
UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A” .....	11
Punto A2f) – Acquisizione Atto Provenienza.....	11
Punto A3) – Descrizione Compendio .....	13
Punto A4) – Conformità Descrizione Pignoramento .....	33
Punto A5) – Variazioni Catastali .....	33
Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico.....	34
Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica .....	37
Punto A8) – Verifica Opere Abusive .....	41
Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti .....	44
Punto A10) – Quota Pignoramento e Divisibilità.....	44
Punto A11) – Stato di Occupazione .....	44
Punto A12) – Vincoli e Gravami.....	49

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali -----	51
Punto A14) - Stime -----	51
Punto A17) – Documentazione Fotografica -----	58
Punto A18) – Scheda Dati -----	58
Punto A19) – Modalità Accesso ed Ispezione -----	58
Punto A20) – Prestazione Energetica-----	59
ELENCO ALLEGATI -----	60

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

**INCARICO**

In data 20/07/2017 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, riceveva incarico di Esperto Stimatore 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.

Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando in apposito allegato (Allegato n° 00) i loro riferimenti principali.

\*\*\* \*\*

L'oggetto peritale risulta costituito dai beni immobili così segnalati nell'atto di pignoramento:

**Lotto "A"**

***Pignoramento procedura R.G.E. n° 224/2014***

**Debitori:** *Esecutato*

**Pignoramento:** *intera proprietà*

**Immobili:**

*Comune di Trevignano – Catasto Fabbricati – Sez. D – Foglio 8*

- *Mapp. 73 sub 7, Via Postioma n. 6, Piano S1 T1, Cat. D/8*
- *Mapp. 73 sub 6, Via Postioma n. 5, Piano 1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 7.5*
- *Mapp. 73 sub 5, Via Postioma n. 6, b.c.n.c.*
- *Mapp. 73 sub 4, Via Postioma n. 6, b.c.n.c.*

\*\*\* \*\*

**Udienza Ex Art. 569 c.p.c.:**

**24/01/2018**

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Accettato l'incarico conferitogli, ed effettuate le attività preliminari di esame della documentazione contestualmente consegnata, lo scrivente prendeva contatti con il *Custode*, al fine di concordare le modalità e le tempistiche per effettuare l'ispezione degli immobili.

Veniva quindi concordata l'effettuazione di sopralluoghi nelle date 10/10/2017, 18/10/2017 e 06/11/2017.

In queste occasioni risultavano presenti presso la rispettiva sede anche rappresentanti di *Esecutato*, oltre a persone qualificatesi come *Occupante 1* ed *Occupante 2*, che consentivano l'accesso dello scrivente e di propri collaboratori (incaricati per l'esecuzione di rilievi planimetrici strumentali dell'area) agli immobili in oggetto effettuandone l'ispezione.

Venivano in tal modo analizzate le caratteristiche degli immobili, eseguendo rilievi tecnici e fotografici, oltre ai commissionati rilievi planimetrici strumentali.

\*\*\* \*\*

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 eventuali atti stipulati, venivano inoltre effettuate le seguenti attività:

- accesso presso l'archivio del Notaio rogante e/o presso l'Archivio Notarile Distrettuale, per ottenere copia dell'Atto di Provenienza (Allegato n° A1);
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio, 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 (se) presente in fascicolo (Allegati n° A2);
- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (Allegati n° A3);
- istanza ed accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere (per quanto

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

- risultato possibile) informazioni relativamente all'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato ivi registrati, e per richiedere (per quanto risultato possibile) copia di contratti di ipotetico o probabile interesse (Allegati n° A4);
- accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune coinvolto, per ottenere copia dei documenti tecnici a corredo di pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto, ed eventuali colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (Allegato n° A6);
  - accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune coinvolto, per ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'area (Allegato n° A7);
  - accesso al sito Internet del Comune coinvolto, per ottenimento della principali normative urbanistiche ivi disponibili (Allegati n° A8);
  - ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps), di immagini satellitari e/o d'inquadramento riferite alla localizzazione geografica degli immobili in oggetto (Allegato n° A10);
  - ottenimento di quotazioni tipiche reperibili, come ad esempio presso il servizio Internet "Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (Allegati n° A12).

\*\*\* \*\*

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [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": insieme di fabbricati e pertinenze ad uso di stabilimento per produzione di prodotti caseari (attualmente in condizioni di completa dismissione), con corpo principale includente unità a destinazione alloggio, unità a destinazione spaccio/vendita, vani operativi, vani di servizio, locali ad uso ufficio e vani tecnici vari (il tutto distribuito su n° 1 piano seminterrato e n° 2 piani fuori terra), con corpi separati costituiti da strutture e fabbricati dedicati ad impianti di depurazione, fabbricato ad uso deposito e fabbricati ad uso cabina elettrica ed alloggiamento quadri elettrici (il tutto identificato con il mapp. 73 sub 7), includente inoltre unità abitativa ubicata al piano primo del corpo principale (il tutto identificato con il mapp. 73 sub 6), includente infine unità interna del corpo principale ad uso vano scala/accesso comune (mapp. 73 sub 5) ed area scoperta comune (mapp. 73 sub 4), complesso ubicato in Trevignano (TV) frazione di Musano via Postioma civici n° 4 – 6 - 6/A.

Si riporta nel seguito, per ogni lotto come sopra individuato, la risposta ai singoli quesiti e disposizioni poste dall'ill.mo Giudice in sede d'incarico.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

## ATTIVITÀ GENERALI

### Punto 1) – Documentazione Disponibile

#### *Documentazione di Riferimento Consegnata/Disponibile.*

In sede di conferimento d'incarico, è stata consegnata allo scrivente dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso copia della seguente documentazione:

- atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 224/2014 depositato da **Procedente**;
- certificazione notarile relativa alla procedura R.G.E. n° 224/2014 depositata da **Procedente**;
- frontespizi relativi ai ricorsi per intervento di **Intervenuto 1, Intervenuto 2, Intervenuto 3, Intervenuto 4, Intervenuto 5, Intervenuto 6.**

### Punti 2a) / 2b) / 2c / 2d / 2e – Verifica Documentazione

*Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. – Predisposizione elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli – Acquisizione mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) – Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale – Verifica disponibilità della relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.*

Risulta disponibile in atti la “certificazione notarile, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c.”, come in precedenza citato.

Si rimanda ad essa per tutti i dettagli relativi alla certificazione di:

- descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione e cronistoria delle mutazioni catastali;
- descrizione dell'intestazione della proprietà e cronistoria nel ventennio dei titoli di

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

- provenienza;
- descrizione delle eventuali formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi;
  - eventuali informazioni sui regimi patrimoniali;
  - osservazioni inerenti alla congruenza dei dati disponibili;
  - rilievo delle scritture pregiudizievoli iscritte/trascritte a carico degli immobili in oggetto, e precisamente riguardanti:
    - iscrizione n° 28480/6383 del 23/07/2009 per ipoteca volontaria;
    - iscrizione n° 33862/4865 del 25/11/2013 per ipoteca giudiziale;
    - trascrizione n° 14644/10638 del 10/06/2014 per pignoramento.

La relazione notarile precisa peraltro che:

“ ... *Le suindicate particelle derivano dalle particelle 73/1 – 73/2 – 73/3 giusta variazione del 09/06/2009 n. 15794.1/2009 protocollo n. TV0199743 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ...* “.

La relazione notarile non riporta altresì specificazioni di interesse relativamente ad eventuali altre prescrizioni e/o vincoli e/o pesi.

Si evidenzia che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda del Territorio, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione a nome di *Esecutato* (Allegati n° A3). Per ogni eventuale utilità, si osserva che sembra vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella certificazione notarile, e precisamente:

- iscrizione n° 4770/646 del 24/02/2015 per ipoteca giudiziale (a favore di *Intervenuto 1 e contro Esecutato*);
- iscrizione n° 21640/3646 del 29/07/2015 per ipoteca giudiziale (a favore di *Altro Soggetto e contro Esecutato*).

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

◆ ◆ ◆

**Punto 15) – Invio Elaborato Peritale**

*Invio di copia dell'elaborato peritale (almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.) con termine (non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza) per formulazione di eventuali osservazioni.*

Copia del presente elaborato peritale viene consegnata, oltre i termini sopra stabiliti ma prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., al/ai Creditori Procedenti, al/agli eventuali Creditori Intervenuti, al/ai Debitori/Esecutati (eventualmente rappresentati dai propri Legali costituiti per visibilità), al Custode, tramite: consegna brevi manu o deposito presso cassetta postale (di supporto digitale o di stampa) o spedizione via posta raccomandata o spedizione via posta elettronica agli indirizzi disponibili e/o reperiti presso il servizio Ini-Pec, assegnando termine per 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), posto che lo scrivente interverrà all'udienza suindicata.

**Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale**

***Deposito dell'elaborato peritale.***

Il presente elaborato peritale viene depositato telematicamente, entro il termine previsto. Viene inoltre depositata copia di cortesia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso (con testo della perizia ed allegati in formato digitale interamente contenuti in cd-rom).

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

**UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO "A"**

**Punto A2f) – Acquisizione Atto Provenienza**

*Acquisizione 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 rogante, copia dell'atto di acquisto della proprietà in oggetto da parte di *Esecutato* (Allegato n° A1).

Si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nell'Atto:

... A) *fabbricato adibito a caseificio con pertinenti abitazione del custode, negozio ed area scoperta, il tutto sito in Comune di Trevignano, frazione Musano, via Postioma.*

*Dette unità immobiliari, poste al civico n. 6, sono così catastalmente individuate:*

*Catasto Fabbricati - Comune di Trevignano =*

*Sezione D Foglio 8*

**MN. 73 sub 1 - Via Antonio Canova=**

**MN. 73 sub 2 - Via Antonio Canova, piano R-I-SM, categoria D8, RC € 12.317,50=**

**MN. 73 sub 3 - Via Canova, piano T-1, categoria A2, classe 2<sup>^</sup>, vani 8,5, RC € 680,43=**

*B) terreno esteso per circa metri quadrati 431 (quattrocentotrentuno), annesso al fabbricato di cui al precedente punto A), sito in Comune di Trevignano e così caastalmente individuato:*

*Catasto Terreni - Comune di Trevignano = Foglio 26*

*M.N. 200 sem.arb.irr., classe 2<sup>^</sup>, Ha. 00.04.31, Rd. 4,12, Ra. 2,34=*

*Confini a corpo: per un lato con mappali 197, 54 e 53, per un secondo lato con mappali 254 e 253, per un terzo lato 161 e 164, tutti del Catasto Terreni, Foglio 26 del Comune di Trevignano.*

***Con la precisazione, ai fini catastali, che l'area coperta e scoperta del fabbricato Mappale 73 sub 1, 2 3 coincide con quanto individuato al Catasto Terreni, Foglio 26, del Comune di Trevignano, con il mappale 73 ente urbano di mq 21.440.***

*Per quanto non necessario, ai sensi della vigente legge urbanistica il comparente:*

*- dichiara e garantisce che il fabbricato oggetto del presente atto è stato eretto in forza di:*

***-- concessione edilizia n. 42/83, prot. n. 5185, rilasciata in data 5 novembre 1993;***

***-- concessione n. 21/84, prot. n. 9054, rilasciata in data 27 febbraio 1984;***

***-- permesso di agibilità n. 24/85, rilasciato in data 3 ottobre 1985;***

***-- comunicazione per la realizzazione di opere interne n. 1481 presentata in data 3 febbraio***

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)

Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**1995 e successiva presa d'atto del Comune di Trevignano prot. n. 95/1481 in data 14 marzo 1995;**

**-- denuncia di inizio attività presentata in data 4 luglio 1996;**

**-- concessione edilizia per ampliamento n. 2/98 prot. n. 13798/1997, rilasciata in data 16 gennaio 1998;**

**-- proroga, alla concessione edilizia n. 2/98 del 16 gennaio 1998, prat. n. 97/198 prot. n. 1354/2001, rilasciata in data 31 gennaio 2001;**

**-- concessione edilizia in sanatoria n. 48/99, prot. n. 433/1999, rilasciata in data 25 marzo 1999;**

**-- concessione edilizia per ampliamento n. 33/00, prot. n. 16493/1999, rilasciata in data 11 marzo 2000;**

**-- concessione edilizia per costruzione cabine ed ampliamento n. 026/2002, pratica n. 2001/270, prot. n. 15603/2001, rilasciata in data 5 febbraio 2002;**

**-- denuncia di inizio attività prot. n. 17753, presentata in data 3 ottobre 2002;**

**-- permesso di costruire in sanatoria n. 184/2004, pratica n. 2003/197/A, prot. n. 8340/2004, rilasciato in data 10 novembre 2004;**

**-- denuncia di inizio attività presentata in data 28 febbraio 2005;**

**-- proroga, alla concessione edilizia n. 026/2002 del 5 febbraio 2002, pratica n. 2001/270/P, prot. n. 2509/2005, rilasciata in data 11 febbraio 2005;**

**-- denuncia di inizio attività prot. n. 7056, presentata in data 28 marzo 2006;**

successivamente, su detto fabbricato, non sono stati effettuati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione richiedenti licenza, concessione od autorizzazione, permesso di costruire o, in alternativa a quest'ultimo, denuncia di inizio attività, non sono stati adottati ulteriori provvedimenti sanzionatori di sorta e non è stato quindi necessario presentare domanda di concessione in sanatoria ...

**Si richiamano in particolare le servitù a favore del Consorzio Destra Piave ed a favore dell'Enel nonchè la trascrizione eseguita presso i RR.II. di Treviso in data 22 dicembre 1983 ai nn. RG 27628 RP 22978, dipendente da atto privato stipulato ai sensi degli articoli 7 e 5 della Legge Regione Veneto n. 24/1978 (vincolo di destinazione d'uso) ...**

assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- **ipoteca** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 23 maggio 1994 ai nn. RG 12816 RP 2037 a favore ... a seguito del contratto di mutuo ricevuto da ... Notaio in Treviso, in data 20 maggio 1994 repertorio n. 16197. Il componente dichiara altresì che il **debito relativo è stato completamente estinto**;

- **ipoteca** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 8 aprile 2000 ai nn. RG 14277 RP 2360 a favore ... a seguito del contratto di mutuo ricevuto da ... Notaio in Treviso, in data 31 marzo 2000 repertorio n. 21442, erogato alla ... **con garanzia sugli immobili oggetto del presente atto allora di proprietà**

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

della ...

Si evidenziano i seguenti aspetti:

- come riferito anche nella relazione notarile, l'attuale identificazione catastale dei fabbricati è variata, e le attuali particelle di riferimento (subb. 4-5-6-7) “ ... *derivano dalle particelle 73/1 – 73/2 – 73/3 giusta variazione del 09/06/2009 n. 15794.1/2009 protocollo n. TV0199743 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ...* “;
- il terreno di cui ai citato mapp. n° 200 è stato successivamente inglobato nel mapp. n° 73 (tabella di variazione del 18/05/2009 protocollo n° TV0176893 in atti dal 18/05/2009 – n° 176893.1/2009), che infatti presenta ora una consistenza congruente a tale riunificazione.

**Punto A3) – Descrizione Compendio**

**Descrizione dei beni.**

Trattasi di:

insieme di fabbricati e pertinenze ad uso di stabilimento per produzione di prodotti caseari (attualmente in condizioni di completa dismissione), con corpo principale includente unità a destinazione alloggio, unità a destinazione spaccio/vendita, vani operativi, vani di servizio, locali ad uso ufficio e vani tecnici vari (il tutto distribuito su n° 1 piano seminterrato e n° 2 piani fuori terra), con corpi separati costituiti da strutture e fabbricati dedicati ad impianti di depurazione, fabbricati ad uso deposito e fabbricato ad uso cabina elettrica ed alloggiamento quadri elettrici (il tutto identificato con il mapp. 73 sub 7), includente inoltre unità abitativa ubicata al piano primo del corpo principale (il tutto identificato con il mapp. 73 sub 6), includente infine unità interna del corpo principale ad uso vano scala/accesso comune (mapp. 73 sub 5) ed area scoperta comune (mapp. 73 sub 4), complesso ubicato in Trevignano (TV) frazione di Musano via Postioma civici n° 4 – 6 - 6/A.

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-800113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Il compendio risulta catastalmente individuato come segue (Allegati n° A2):

Catasto Fabbricati:

- 1) Comune di Trevignano - Sezione Urbana D - Foglio 8  
Particella n° 73 Sub 6 - Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 7.5 vani – Superficie catastale totale: 199 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 185 mq - Rendita € 600,38 – Via Postioma n° 5 – Piano: 1.  
Si tratta dell'unità abitativa.
- 2) Comune di Trevignano - Sezione Urbana D - Foglio 8  
Particella n° 73 Sub 7 - Categoria D/8 - Rendita € 21.407,40 – Via Postioma n° 6 – Piano: S1 – T - 1.  
Si tratta del complesso di fabbricati ad uso di stabilimento per produzione casearia.

Intestazione: *Esecutato*

Diritto: (1) Proprietà per 1/1

Confini: il lotto/complesso confina:  
a nord con i mappali 53, 54, 197;  
ad est con la viabilità e con i mappali 213, 209, 163;  
a sud con i mappali 164, 161, 160;  
ad ovest con i mappali 421, 254;  
salvo altri e/o variati.

Si precisa che sono collegabili agli immobili in oggetto, come evidenziato pure nella relazione notarile, anche i seguenti:

- 3) Comune di Trevignano - Sezione Urbana D - Foglio 8  
Particella n° 73 Sub 4 – Bene comune non censibile – Area scoperta di mq 19.456 comune ai subb. 6-7 del mapp. 73;
- 4) Comune di Trevignano - Sezione Urbana D - Foglio 8  
Particella n° 73 Sub 5 – Bene comune non censibile – Atrio ingresso comune ai subb. 6-7 del mapp. 73.

E' possibile individuare il sedime ove risulta eretto il complesso di cui trattasi, attualmente individuato come segue:

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Catasto Terreni:

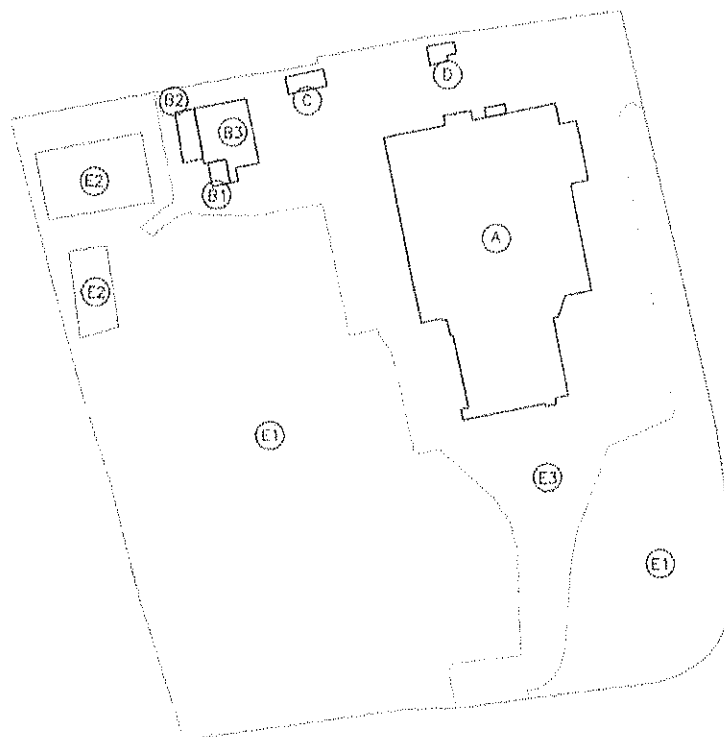
5) Comune di Trevignano - Foglio 26

Particella n° 73 – Ente Urbano - Consistenza 21871 mq.

Si richiamano gli eventuali ulteriori elementi di interesse catastale già citati dell'atto di provenienza.

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze e delle superfici, si riportano in apposito tabulato (Allegato n° A13) gli elementi stimati a seguito di esame e considerazione delle eventuali planimetrie catastali disponibili (Allegati n° A2) e/o delle eventuali planimetrie presenti presso elaborati grafici depositati in Comune (Allegati n° A6), con opportuni arrotondamenti (entità tipicamente pari a circa  $\pm 0.5$  mq), valutata inoltre eventualmente la presenza di “deviazioni” e/o “difformità” rispetto allo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi (se segnalate nel seguito – vedi nel caso anche Allegati n° A9) con apporto delle conseguenti rettifiche (se di entità ritenuta effettivamente rilevante e/o significativa).

In via riassuntiva, si identificano i seguenti parametri fondamentali (per il dettaglio rimandando ai contenuti riportati nell'Allegato n° A13):



**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
 Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
 PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\* \* \*

Descrizione Comparto	Stima Superficie Calpestabile	Stima Superficie Lorda	Stima Superficie Scoperto
A1 - Piano seminterrato	850	955	
A2a - Zona spaccio/negozio piano rialzato	162	178	
A2b - Zona uffici/spogliatoi/servizi	183	215	
A2c - Portico ingresso spogliatoi	9	9	
A3a - Zona lavorazione piano rialzato	553	596	
A3b - Centrale termica stabilimento	97	106	
A3c - Locale quadri elettrici	28	33	
A4a - Celle frigo piano rialzato	499	550	
A5a - Tettoia lato ovest	183	183	
A5b - Tettoia/porticato lato nord	51	51	
A5c - Tettoia/porticato lato est	131	131	
A5d - Tettoia/porticato lato est	115	115	
A5e - Locale laboratorio analisi	20	20	
A6a - Terrazza sud	104	104	
A6b - Terrazza ovest	20	20	
A4b - Zona lavorazione servizi piano primo	515	561	
A4c - Zona ingresso servizi piano primo	21	24	
A4d - Locale impianti piano primo	75	83	
A4e - Terrazza/portico accesso piano primo	29	29	
A7a/b - Alloggio piano primo	168	189	
A7c - Portico accesso alloggio piano primo	13	13	
A7d - Terrazza alloggio piano primo	65	65	
A8a - Vano ingresso/scala appartamento	50	54	
A8b - Appartamento piano primo	160	185	
A8c - Terrazza appartamento piano primo	91	91	
B1 - Fabbricato precario uso deposito	20	22	
B2 - Fabbricato precario uso deposito	50	50	
B3 - Struttura depuratore	188	188	
C - Fabbricati uso deposito	30	35	
D - Fabbricati uso cabina elettrica	20	25	
<b>Superfici totali</b>	<b>4500</b>	<b>4880</b>	[mq]

Superficie nominale catastale del lotto  
 Superficie effettiva stimata del lotto  
 Superficie considerata  
 Superficie coperta "A" (stimata)  
 Superficie coperta "B1" (stimata)  
 Superficie coperta "B2" (stimata)  
 Superficie coperta "B3" (stimata)  
 Superficie coperta "C" (stimata)  
 Superficie coperta "D" (stimata)  
 Superficie coperta complessiva (stimata)  
 Superficie scoperta complessiva (stimata)

Superficie effettiva del lotto

21871	[mq]
21400	[mq]
21400	[mq]
2365	[mq]
22	[mq]
50	[mq]
188	[mq]
35	[mq]
25	[mq]
2685	[mq]
18715	[mq]

Superficie scoperta pertinenziale/attrezzata "E3" (stimata)  
 Superficie scoperta uso vasche decantazione "E2" (stimata)  
 Superficie scoperta a verde "E1" (stimata)

6215	[mq]
600	[mq]
11900	[mq]

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
 Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Appurato che il complesso risulta costituito da varie unità immobiliari non completamente “omogenee”, lo scrivente ha ritenuto di poter comunque determinare “fittiziamente” una superficie “convenzionale/equivalente” del lotto costituito dall’intero compendio dei fabbricati (utilizzando parzialmente anche le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso – Testo Aggiornato 2016 - considerando, in linea generale, le superfici lorde “legittimate” dei fabbricati/unità/comparti moltiplicate per opportuni “coefficienti di equivalenza” che definiscono il plausibile “rapporto” di consistenza e qualità di ogni comparto in riferimento alla normale unità immobiliare a destinazione “abitativa”).

Ne è derivata (vedi Allegato n° A13) la seguente superficie “convenzionale/equivalente” (si ricordi che un dato solo “fittizio”) complessiva dei soli fabbricati (tutti): circa 1891.45 mq

Lo stesso approccio è stato applicato anche per gli scoperti pertinenziali, osservando che gli stessi presentano in varie zone caratteristiche alquanto diverse (in tal caso la “rapportazione” è stata considerata con riferimento al normale terreno pertinenziale “a verde”).

Ne è derivata (vedi Allegato n° A13) la seguente superficie “convenzionale/equivalente” (si ricordi che un dato solo “fittizio”) complessiva dei soli terreni (tutti): circa 28337.5 mq

Si precisa che i suindicati “dati” sono risultati sostanzialmente confermati a seguito delle misurazioni a campione effettuate in sopralluogo, con eventuali ulteriori “deviazioni” che possono risultare fisiologicamente riferibili alla “tolleranza” di costruzione e/o alla “approssimazione” dei sistemi di misura adottati.

Si rileva che, a seguito di sovrapposizione dello stato di fatto attuale sulle planimetrie catastali e sulle planimetrie edilizie disponibili (vedi Allegati n° A9), la conformazione interna presenta apparentemente alcune limitate ma non trascurabili “anomalie” (es. esatto posizionamento e/o consistenza di pareti interne e/o perimetrali e posizionamento di fori/aperture, di riseghe e/o rientranze, di nicchie, di scale, ecc.).

Si riporta una descrizione riassuntiva delle principali caratteristiche morfologiche.

### **Complesso Generale**

Il complesso in oggetto si posiziona sensibilmente al di fuori (direzione sud) del centro abitato di Musano, precisamente all’intersezione (dove risulta presente un’ampia rotatoria) fra le

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
 Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
 PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

provinciali Via Postioma e Via Canova.

Si caratterizza per una consistente porzione di terreno, in larga parte con destinazione “a verde”, all’interno del quale risulta edificato il corpo di fabbrica principale (identificato con “A” – vedi Allegato n° A9.d) che raccoglie le principali unità immobiliari dello stabilimento per produzione di prodotti caseari con relativi accessori e pertinenze. Si distinguono precisamente i seguenti “comparti” fondamentali (vedi Allegati n° A9.e, A9.f, A9.g, A9.h):

A1 - Piano seminterrato	Ex magazzini e zone lavorazione prodotti caseari
A2a - Zona spaccio/negozio piano rialzato	Ex spaccio aziendale con locali accessori
A2b - Zona uffici/spogliatoi/servizi	Ex uffici, spogliatoi, locali accessori, ct e quadri
A2c - Portico ingresso spogliatoi	Portico lato ovest ingresso spogliatoi e servizi
A3a - Zona lavorazione piano rialzato	Ex zone lavorazione prodotti caseari
A3b - Centrale termica stabilimento	Ex centrale termica principale a servizio impianti
A3c - Locale quadri elettrici	Ex sala quadri elettrici principale
A4a - Celle frigo piano rialzato	Ex celle frigorifere e magazzini
A5a - Tettoia lato ovest	Tettoia principale lato ovest
A5b - Tettoia/porticato lato nord	Tettoia/porticato lato nord
A5c - Tettoia/porticato lato est	Tettoia/porticato lato est con pavimento rialzato
A5d - Tettoia/porticato lato est	Tettoia/porticato lato est con pavimento piano campagna
A5e - Locale laboratorio analisi	Ex locale laboratorio analisi prodotti
A6a - Terrazza sud	Terrazza sul lato sud piano terra rialzato
A6b - Terrazza ovest	Terrazza sul lato ovest piano terra rialzato
A4b - Zona lavorazione servizi piano primo	Ex zone lavorazione prodotti caseari
A4c - Zona ingresso servizi piano primo	Ex zona ingresso servizi lavorazione prodotti caseari
A4d - Locale impianti piano primo	Ex locale impianti tecnologici
A4e - Terrazza/portico accesso piano primo	Tettoia/porticato lato ovest piano primo
A7a/b - Alloggio piano primo	Alloggio piano primo
A7c - Portico accesso alloggio piano primo	Tettoia/porticato lato ovest piano primo
A7d - Terrazza alloggio piano primo	Terrazza alloggio piano primo
A8a - Vano ingresso/scale appartamento	Vano ingresso/scale accesso appartamento piano primo
A8b - Appartamento piano primo	Appartamento piano primo
A8c - Terrazza appartamento piano primo	Terrazza appartamento piano primo

Nello stesso sedime risultano inoltre edificati altri fabbricati a corredo del corpo principale, fra i quali si riconoscono:

- le strutture ed i fabbricati (parzialmente in condizioni precarie) afferenti agli impianti di depurazione (identificati con “B” – vedi Allegato n° A9.i);

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
 Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\* \* \*

- i fabbricati ad uso deposito (identificati con “C” – vedi Allegato n° A9.i);
- i fabbricati destinati ad ospitare la cabina elettrica di trasformazione ed i relativi quadri di scambio (identificati con “D” – vedi Allegato n° A9.j).

La complementare area scoperta può essere poi “suddivisa” come segue (vedi Allegato n° A9.d):

- superficie scoperta pertinenziale/attrezzata “E3”, dove si rileva la presenza di pavimentazioni, aree di manovra e/o parcheggio autoveicoli, cordonate ed opere di arredo urbano, impianti di illuminazione, oltre ad alcuni manufatti/strutture in parte “abbandonati” dedicate alla realizzazione di basamenti e/o piastre e/o vasche e/o zoccoli (vedi Allegato n° A9.a) per l’installazione e la supportazione di impianti ed apparati tecnologici finalizzati all’attività produttiva (che risulta attualmente completamente dismessa); si rileva inoltre la plausibile presenza di sottoservizi interrati (cavidotti, tubazioni per passaggio di fluidi operativi ed idrici, condutture ed accessori per scarichi e fognature, cisterne per combustibili, cisterne per acqua, ecc.), oltre all’alloggiamento di un impianto di pesatura automezzi con struttura “mobile” completo di relativa cabina (e pertanto non considerato fra le pertinenze immobiliari); si rileva infine la presenza di un’ampia insegna pubblicitaria installata in copertura (vedi Allegato n° 11 – Varie Strutture Accessorie);
- superficie scoperta ad uso vasche decantazione e fitodepurazione “E2”, dove si rileva (per quanto risulta possibile) la realizzazione di manufatti e/o zone dedicate al raccoglimento ed alla decantazione finale degli scarichi provenienti dall’impianto di depurazione; si osserva che dette predisposizioni risultano prevalentemente ubicate presso la zona nord-ovest del lotto di terreno, dove si registra la presenza di rilevante vegetazione spontanea che rende praticamente impossibile l’accesso ed il rilievo visivo di dettaglio delle caratteristiche; si rileva tuttavia che quantomeno una delle vasche di decantazione finale risultavano ancora contenute (al momento dei sopralluoghi) plausibili reflui da trattare/smaltire (vedi Allegato n° 11 – Panoramiche Esterne);
- superficie scoperta residuale a verde “E1” (vedi Allegato n° 11 – Panoramiche Esterne).

Il complesso presenta n° 3 accessi carrai, parzialmente rientrati, di cui n° 1 sul lato est da via Canova (elettroattuato e videosorvegliato), e n° 2 sul lato sud (di cui solo uno elettroattuato e

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

videosorvegliato) da via Postioma (vedi Allegato n° A9.a).

Risulta inoltre plausibilmente servito dai principali allacciamenti alle reti tecnologiche (alimentazione elettrica a media tensione, telefonia, fognature, ecc.).

Risulta interessante segnalare la disponibilità (tuttavia “nominativa”) di una concessione regionale per il prelievamento di acqua di falda (vedi Allegato n° A9.k) ad uso antincendio ed igienico sanitario (0.0007 moduli).

Risulta inoltre importante evidenziare che, al momento dei sopralluoghi, si è registrata una consistente presenza di elementi e materiali di vario tipo, probabilmente derivati dalle attività di dismissione dei principali impianti produttivi (e quindi plausibilmente assimilabili a scarti/rifiuti/rottami da smaltire) apparentemente “abbandonati” e “dispersi” in varie zone degli scoperti pertinenziali e non pertinenziali (alcuni “cumuli” sono certamente presenti presso la zona coperta dalla impenetrabile vegetazione spontanea, che non ha consentito di valutarne accuratamente la effettiva consistenza e caratteristiche).

Si deve peraltro considerare che non sono state in questa sede svolte indagini e/o prospezioni e/o analisi particolari e/o dettagliate in relazione alla valutazione della “qualità” dei terreni che accolgono i fabbricati e soprattutto i sistemi di depurazione e di decantazione presenti.

Pur osservando che la tipologia di attività formalmente installata (lavorazione di prodotti caseari) non sembrerebbe presentare particolari “criticità” di carattere “ambientale”, non può tuttavia aprioristicamente escludersi che in passato siano state attivate “dispersioni” di tipologia e/o intensità attualmente non noti, con parziale “contaminazione” che potrebbe determinare la difficoltà di rientrare all’interno della parametrizzazione prevista per l’utilizzo agricolo e/o abitativo del sedime, ovvero con la eventuale necessità di attivare specifiche “bonifiche”.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (Allegati n° A11).

### **A - Corpo Principale**

Il comparto in questione risulta sviluppato, come precedentemente segnalato, con i piani seminterrato, terra/rialzato e primo, ubicato in corrispondenza alla parte nord-est del lotto di terreno che accoglie il complesso.

Si tratta di un fabbricato realizzato plausibilmente con strutture principali di tipo misto (elementi

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

prefabbricati in cemento armato precompresso, elementi in cemento armato ordinario, strutture in muratura, strutture in latero-cemento, ecc.).

Le coperture risultano realizzate in parte (tipicamente la zona ad uso “abitativo”) con tetto a falde (rivestimento in coppi) ed in parte (tipicamente la zona ad uso “produttivo”) con travi in cemento armato precompresso (rivestimento e controsoffittatura con lastre in fibrocemento – non si esclude la presenza di materiali contenenti amianto, ancorchè in stato di conservazione apparentemente “stabile”, posto che non sono state svolte analisi di dettaglio a riguardo).

Il piano terra/rialzato risulta raggiungibile, dallo scoperto pertinenziale, tramite diversi accessi raccordati da relative scale. Sul lato ovest risulta inoltre presente un portone con tunnel di carico per automezzi, mentre sul lato nord risultano presenti altri due portoni per accesso alla ex “centrale termica” ed all’ex “area produttiva”.

Il piano primo risulta raggiungibile, sia tramite una scala interna con struttura in muratura/cemento, sia dallo scoperto pertinenziale tramite una scala metallica esterna.

Il piano seminterrato risulta raggiungibile tramite una scala interna con struttura in muratura/cemento.

Tutti i piani risultano asserviti internamente da n° 2 ascensori/montacarichi, che tuttavia (sulla base delle informazioni riferite) presentano necessità di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria per la rimessa in servizio.

La complessiva conformazione risulta rilevabile nella apposite planimetrie indicative (vedi Allegati n° A9.e, A9.f, A9.g, A9.h), dove sono state individuate le seguenti aree particolari.

A1 - Piano seminterrato	Ex magazzini e zone lavorazione prodotti caseari
-------------------------	--

Accoglie principalmente locali che venivano in precedenza utilizzati (prima della dismissione dell’attività produttiva e dei relativi impianti) per le lavorazioni dei prodotti caseari e per la loro stagionatura/magazzinaggio.

Si caratterizza per la presenza di limitate finestrate posizionate sulla parte alta delle pareti e per la presenza di pavimentazioni generalmente in cemento liscio e/o con rivestimenti in resina (in precarie condizioni di conservazione).

Attualmente permangono ancora in sede alcune apparecchiature e le reti distributive (tubazioni, condutture, impianti elettrici, ecc.) al servizio della dismessa attività produttiva, il tutto in

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

condizioni sensibilmente mediocri e precarie.

Anche lo stato di conservazione generale può definirsi sostanzialmente mediocre e precario, con le caratteristiche morfologiche e di dettaglio che possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.e) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A2a - Zona spaccio/negozio piano rialzato

Ex-spaccio aziendale con locali accessori

Accoglie principalmente locali che venivano in precedenza utilizzati (prima della dismissione dell'attività produttiva e dei relativi impianti) per le attività di vendita dello spaccio aziendale.

Sono infatti disponibili un'ampia area che ospitava gli arredi e gli accessori necessari, oltre ad una cella frigorifera, locale spogliatoio/ufficio e locali di servizio (con relativi sanitari di tipologia ordinaria).

Si caratterizza per la presenza di ampie vetrate perimetrali (una delle quali è stata rimossa per agevolare l'asportazione degli apparati interni), pavimentazione generalmente piastrellata.

Condizionamento ambientale con sistema aeralico collegato alla centrale dello stabilimento (che è stata dismessa).

Impianti elettrici e stato di conservazione generale sensibilmente mediocri, con le caratteristiche morfologiche e di dettaglio che possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.f) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A2b - Zona uffici/spogliatoi/servizi

Ex uffici, spogliatoi, locali accessori, ct e quadri

Accoglie principalmente locali che venivano in precedenza utilizzati (prima della dismissione dell'attività produttiva e dei relativi impianti) come uffici, spogliatoi del personale, locali accessori, vani di transito e locali di servizio (con i relativi sanitari di tipologia ordinaria).

Include inoltre un vano che accoglie i principali quadri elettrici di zona (in fase tuttavia di dismissione per spostamento in più opportuno locale dedicato – A3c), ed un vano dove risulta installata la centrale termica ed idrica a servizio della parte in oggetto ed “abitativa” (con caldaia a gasolio Rhoss, accumulo acqua calda, collettori di distribuzione e pompe di zona, serbatoio autoclave con addolcitore, ecc.).

Si caratterizza per la presenza di pavimentazioni generalmente piastrellate, serramenti a struttura

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

metallica, impianti termici principalmente con termosifoni, impianti elettrici ordinari.  
Stato di conservazione generale sensibilmente mediocre, con le caratteristiche morfologiche e di dettaglio che possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.f) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A3a - Zona lavorazione piano rialzato

Ex zone lavorazione prodotti caseari

Accoglie principalmente locali che venivano in precedenza utilizzati (prima della dismissione dell'attività produttiva e dei relativi impianti) per le lavorazioni dei prodotti caseari.

Presenta in tal modo la conformazione e la strutturazione propria dei fabbricati di tipologia industriale/artigianale, con le "personalizzazioni" proprie del relativo settore applicativo.

Si caratterizza per la presenza di finestre posizionate sulla parte alta delle pareti e per la presenza di pavimentazioni generalmente in cemento liscio e/o con rivestimenti in resina e/o piastrelle (in precarie condizioni di conservazione).

Attualmente permangono ancora in sede varie apparecchiature e le reti distributive (tubazioni, condutture, impianti elettrici, ecc.) al servizio della dismessa attività produttiva, il tutto in condizioni sensibilmente mediocri e precarie.

Si evidenzia che il vano identificato come "sala pastorizzazione" risultava (al momento dei sopralluoghi) utilizzato da **Occupante 1** come deposito di mobili e suppellettili di vario tipo.

Lo stesso dicasi per il vano identificato come "sala lavorazione" (ove risulta asportato il soppalco indicato nella documentazione catastale), in questo caso utilizzato (limitatamente) da **Occupante 2**.

Anche lo stato di conservazione generale può definirsi sostanzialmente mediocre e precario, con le caratteristiche morfologiche e di dettaglio che possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.f) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A3b - Centrale termica stabilimento

Ex centrale termica principale a servizio impianti

Presenta sostanzialmente le caratteristiche del comparto precedente, osservando che le principali apparecchiature della centrale termica di stabilimento risultano in larga parte asportate.

Attualmente permangono ancora in sede alcune parti accessorie e le reti distributive (tubazioni, condutture, impianti elettrici, ecc.) al servizio della stessa ex centrale, il tutto in condizioni

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

sensibilmente mediocri e precarie, mentre il vano in oggetto risultava (al momento dei sopralluoghi) utilizzato da **Occupante 3** come deposito/magazzino di materiali ed apparecchiature di vario tipo.

Anche lo stato di conservazione generale può definirsi sostanzialmente mediocre e precario, con le caratteristiche morfologiche e di dettaglio che possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.f) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A3c - Locale quadri elettrici	Ex sala quadri elettrici principale
-------------------------------	-------------------------------------

Si tratta di un separato vano appositamente realizzato per accogliere i principali quadri elettrici dello stabilimento e delle relative utenze da alimentare.

Si caratterizza per la presenza di griglie di aerazione perimetrali e di una pavimentazione rialzata in grigliato metallico accessibile tramite scala metallica esterna.

All'interno sono ospitati numerosi armadi elettrici che contengono interruttori generali, magnetotermici e differenziali della varie linee principali, apparecchiature elettriche di sicurezza e di controllo, quadro di rifasamento, ecc.

Lo stato di conservazione generale può definirsi sostanzialmente buono, con le caratteristiche morfologiche e di dettaglio che possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.f) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A4a - Cella frigo piano rialzato	Ex celle frigorifere e magazzini
----------------------------------	----------------------------------

Accoglie principalmente locali che venivano in precedenza utilizzati (prima della dismissione dell'attività produttiva e dei relativi impianti) per la stagionatura/magazzinaggio e per la spedizione di prodotti caseari.

Presenta in tal modo la conformazione e la strutturazione propria dei fabbricati di tipologia industriale/artigianale, con le "personalizzazioni" proprie del relativo settore applicativo.

Si registra in tal modo la presenza di n° 5 celle frigorifere/refrigerate presentanti struttura con pannelli sandwich coibentati (in condizioni precarie). Dalle stesse risultano tuttavia asportate le apparecchiature principali e soprattutto le porte (in parte sostituite o in corso di sostituzione con elementi ordinari ad opera di **Occupante 2**).

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Si registra inoltre la presenza di vani tecnici (per il posizionamento dei compressori a servizio degli impianti frigoriferi, tuttavia interamente asportati) e di un locale per la preparazione delle spedizioni dei prodotti (con portone verso l'esterno dotato di un tunnel per il carico degli automezzi), oltre ad un piccolo vano "esterno" in muratura che accogliere gli impianti/macchine di uno dei montacarichi.

Si caratterizza per la presenza di pavimentazioni generalmente in cemento liscio e/o con rivestimenti in resina e/o piastrelate (in precarie condizioni di conservazione).

Attualmente permangono ancora in sede alcune apparecchiature e reti tecnologiche (tubazioni, condutture, impianti elettrici, ecc.) al servizio della dismessa attività produttiva e di magazzinaggio, il tutto in condizioni sensibilmente mediocri e precarie.

Si evidenzia che alcuni vani risultavano (al momento dei sopralluoghi) utilizzati da **Occupante 2** come deposito di mobilio e arredi e suppellettili di vario tipo.

Anche lo stato di conservazione generale può definirsi sostanzialmente mediocre e precario, con le caratteristiche morfologiche e di dettaglio che possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.f) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A5e - Locale laboratorio analisi

Ex locale laboratorio analisi prodotti

Si tratta sostanzialmente di un limitato "box" ricavato con utilizzo di pareti vetrate a struttura metallica, posto al di sopra della piastra rialzata realizzata presso una delle tettoie/porticati principali (A5c).

La dotazione strutturale ed impiantistica risulta in tal modo minimale.

Lo stato di conservazione generale può definirsi sostanzialmente buono, con le caratteristiche morfologiche e di dettaglio che possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.f) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A4b - Zona lavorazione servizi piano primo

Ex zona lavorazione prodotti caseari

Accoglie principalmente locali che venivano in precedenza utilizzati (prima della dismissione dell'attività produttiva e dei relativi impianti) per le lavorazioni e per la stagionatura/magazzinaggio dei prodotti caseari.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Presenta in tal modo la conformazione e la strutturazione propria dei fabbricati di tipologia industriale/artigianale, con le “personalizzazioni” proprie del relativo settore applicativo, e tuttavia con le “penalizzazioni” derivate dalla collocazione al piano superiore e con altezza disponibile sensibilmente limitata.

Si caratterizza per la presenza di finestrate posizionate sulla parte alta delle pareti e per la presenza di pavimentazioni generalmente in cemento liscio e/o con rivestimenti in resina e/o piastrelate (in precarie condizioni di conservazione).

Le n° 2 celle frigorifere indicate nella documentazione catastale risultano integralmente asportate, in modo che si rileva la presenza di un unico esteso vano collegato alle zone di sbarco dei n° 2 montacarichi (con relativi locali tecnici) e ad un vano centrale dove risultano tuttora posizionate le apparecchiature e gli impianti di trattamento dell'aria Macond Italia per il condizionamento ambientale (con batterie collegate alla centrale termica che è stata però dismessa).

Sul lato nord risulta posizionata una porta che volge su un piccolo poggiolo metallico esterno, collegato ad una scala che consente di raggiungere lo scoperto. Detto poggiolo risulta attualmente sprovvisto di parapetti (configurazione alquanto “pericolosa”).

Attualmente permangono ancora in sede alcune limitate apparecchiature e reti distributive (tubazioni, condutture, impianti elettrici, ecc.) al servizio della dismessa attività produttiva, il tutto in condizioni sensibilmente discrete.

Anche lo stato di conservazione generale può definirsi sostanzialmente discreto, con le caratteristiche morfologiche e di dettaglio che possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.g) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A4c - Zona ingresso servizi piano primo	Ex zona ingresso servizi lavorazione prodotti caseari
---	---

Accoglie principalmente limitati locali che venivano in precedenza utilizzati (prima della dismissione dell'attività produttiva e dei relativi impianti) come ingresso/spogliatoio, locale accessorio/transito, locale di servizio (con i relativi sanitari di tipologia ordinaria).

Si caratterizza per la presenza di pavimentazioni generalmente piastrelate, impianti termici principalmente con termosifoni, impianti elettrici ordinari.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Stato di conservazione generale sensibilmente mediocre, con le caratteristiche morfologiche e di dettaglio che possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.g) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A4d - Locale impianti piano primo	Ex locale impianti tecnologici
-----------------------------------	--------------------------------

Si tratta di un separato vano realizzato per accogliere i principali impianti frigoriferi utilizzati dall'attività produttiva (prima della dismissione).

Si caratterizza per la presenza di finestrate posizionate sulla parte alta delle pareti e per la presenza di pavimentazioni generalmente piastrellate (in precarie condizioni di conservazione).

Risultano tuttora in sede e presenti, sia il gruppo compressori principale SerFrigo, sia l'unità chiller Bac Tsu170C, sia l'impiantistica a corredo (pompe, piping, valvolame, accessori, vasca raccolta, impianti elettrici di servizio, ecc.), il tutto in condizioni apparentemente mediocri e precarie.

Accoglie inoltre in deposito attrezzature per la lavorazione casearia di vario tipo (carrelli multivassoio, forme, ecc.).

Lo stato di conservazione generale può definirsi sostanzialmente buono, con le caratteristiche morfologiche e di dettaglio che possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.g) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A7a/b - Alloggio piano primo	Alloggio piano primo
A7c - Portico accesso alloggio piano primo	Tettoia/porticato lato ovest piano primo
A7d - Terrazza alloggio piano primo	Terrazza alloggio piano primo

La parte sud-ovest del fabbricato principale accoglie alcuni vani che presentano una evidente strutturazione e dotazione di tipo "abitativo".

Risultano raggiungibili principalmente tramite la scala metallica esterna posta sul lato ovest, con ingresso principale posto all'interno di una loggia/porticato (A7c), oltre che tramite la scala interna in comune con l'altra unità abitativa del compendio (A8a).

Si rileva quindi un ampio locale strutturato a soggiorno/mansarda (A7b), con presenza di un caminetto in muratura (dotato anche di zona forno per pane/pizza).

All'interno di questo che registra la realizzazione di una compartimentazione con pareti in cartongesso, in modo da realizzare un possibile vano "cucinino" collegato al disimpegno della

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

“zona notte” (A7a).

Quest’ultima si caratterizza per la presenza di n° 2 camere con dimensioni “matrimoniali” e di un locale bagno (con vasca, piatto doccia con box, lavello su colonna, bidet, wc).

Le due camere risultano dotate di porte finestre collegate ad una terrazza esterna sviluppata lungo il lati sud ed ovest (A7d). Quest’ultima risulta peraltro raggiungibile direttamente anche dalla scala e dalla loggia/porticato esterno.

Altezza dei locali generalmente pari a circa 3.00 m.

Il comparto risultava dotato (al momento del sopralluogo):

di impianto elettrico apparentemente in condizioni mediocri (tipologia e componenti apparentemente “datate”);

di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti/radiatori metallici collegati alla caldaia centralizzata sottostante (A2b);

di impianto idro-sanitario a servizio di bagno e vano soggiorno/mansarda.

Finitura interna: intonaco e tinteggiature al civile, in condizioni non ottimali (si deve preventivare la necessità di ripristini/manutenzioni, essendo presente anche un’ampia fessurazione orizzontale in corrispondenza ad una muratura del soggiorno). Si presume che non vi sia l’interposizione di consistenti isolamenti termici.

Pavimentazioni: generalmente in piastrelle ceramiche presso soggiorno e bagno (con rivestimento esteso parzialmente alle pareti) e poggioli (questi ultimi in condizioni precarie); lamparquet in legno nei vani della “zona notte”.

Porte principali di tipologia comune; porte-finestre in legno con vetro-camera; il tutto in condizioni mediocri (con necessità manutentive).

Porte interne di tipologia comune (principalmente a battente).

Serramenti esterni in legno dotati di vetro-camera con oscuri a due ante in legno il tutto in condizioni mediocri (con necessità manutentive).

Soglie e davanzali in marmo.

Al momento del sopralluogo il comparto risultava apparentemente “inutilizzato”, quindi sostanzialmente privo di mobilio e/o arredi e/o suppellettili (con esclusione di pochissimi elementi).

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente mediocri, con evidenza di cospicue “carenze” fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva.

Si prevede pertanto la necessità di alcuni interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti e delle pavimentazioni, e per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc.).

Ulteriori caratteristiche morfologiche e di dettaglio possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.g) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

A8a - Vano ingresso/scale appartamento	Vano ingresso/scale accesso appartamento piano primo
A8b - Appartamento piano primo	Appartamento piano primo
A8c - Terrazza appartamento piano primo	Terrazza appartamento piano primo

La parte sud-est del fabbricato principale accoglie una unità abitativa (così separatamente individuata anche catastalmente).

Risulta raggiungibili tramite il vano scala interno al fabbricato principale (A8a), dotato di rivestimento in marmo.

Si rileva quindi (A8b) un vano ingresso collegato alla zona pranzo (con locale cucina e locale cucinino separato), al locale soggiorno ed al disimpegno della “zona notte”.

Quest’ultimo consente l’accesso ad una camera con consistenza “singola” e due camere con consistenza “matrimoniale”, oltre a n° 2 locali bagno (uno dotato di vasca, piatto doccia con box, lavello su colonna, bidet e wc plausibilmente non funzionante, l’altro dotato di n° 2 lavelli su colonna, vasca, piatto doccia con box, bidet e wc plausibilmente non funzionante).

Le due camere e la cucina risultano dotate di porte finestre collegate ad una terrazza esterna sviluppata lungo il lati sud ed est (A8c).

Altezza dei locali generalmente pari a circa 3.00 m.

Il comparto risultava dotato (al momento del sopralluogo):

di impianto elettrico apparentemente in condizioni mediocri (tipologia e componenti apparentemente “datate”);

di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti/radiatori metallici collegati alla caldaia centralizzata sottostante (A2b);

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

di impianto idro-sanitario a servizio di bagni e vano cucina/cucinino.

Finitura interna: intonaco e tinteggiature al civile, in condizioni non ottimali (si deve preventivare la necessità di ripristini/manutenzioni). Si presume che non vi sia l'interposizione di consistenti isolamenti termici.

Pavimentazioni: generalmente in piastrelle ceramiche presso la "zona giorno", la camera "singola" e bagni (con rivestimento esteso parzialmente alle pareti) e poggioli (questi ultimi in condizioni precarie); lamparquet in legno nei vani della "zona notte".

Porte principali di tipologia comune; porte-finestre in legno con vetro-camera; il tutto in condizioni mediocri (con necessità manutentive).

Porte interne di tipologia comune (principalmente a battente).

Serramenti esterni in legno dotati di vetro-camera con oscuri a due ante in legno il tutto in condizioni mediocri (con necessità manutentive).

Soglie e davanzali in marmo.

Si registra la presenza di un'importante fessurazione orizzontale che (seppure senza implicazioni sulla stabilità statica del fabbricato) interessa estesamente una muratura del disimpegno della "zona notte" e pure le murature del secondo bagno, con effetti sulle relative piastrellature e conseguente presenza di segni di infiltrazione derivati dalla precaria tenuta del rivestimento perimetrale del vano doccia.

Al momento del sopralluogo il comparto risultava apparentemente "utilizzata/abitato", plausibilmente da *Occupante 1*, quindi con presenza di mobilio e/o arredi e/o suppellettili.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente mediocri, con evidenza di cospicue "carenze" fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva.

Si prevede pertanto la necessità di alcuni interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti e delle pavimentazioni, e per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc.).

Ulteriori caratteristiche morfologiche e di dettaglio possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.h) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\* \* \*

A2c - Portico ingresso spogliatoi	Portico lato ovest ingresso spogliatoi e servizi
A5a - Tettoia lato ovest	Tettoia principale lato ovest
A5b - Tettoia/porticato lato nord	Tettoia/porticato lato nord
A5c - Tettoia/porticato lato est	Tettoia/porticato lato est con pavimento rialzato
A5d - Tettoia/porticato lato est	Tettoia/porticato lato est con pavimento piano campagna
A6a - Terrazza sud	Terrazza sul lato sud piano terra rialzato
A6b - Terrazza ovest	Terrazza sul lato ovest piano terra rialzato
A4e - Terrazza/portico accesso piano primo	Tettoia/porticato lato ovest piano primo

In aggiunta a quanto in precedenza descritto, il corpo principale presenta inoltre numerose tettoie e/o porticati di servizio, oltre a relative terrazze presso i piani terra/rialzato e primo, così come individuati nelle planimetrie di riferimento (vedi Allegati n° A9.f e A9.g)

Si evidenzia che, soprattutto in corrispondenza alla tettoia/porticato posti sul lato est (A5c e A5d), risultavano depositati numerosi componenti di mobilio e/o arredo e/o componentistica e/o suppellettili di vario tipo, asseritamente stoccati in loco da **Occupante 2**.

Ulteriori caratteristiche morfologiche e di dettaglio possono essere rilevate nelle stesse planimetrie di riferimento elaborate e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

### **B – Strutture e Fabbricati degli Impianti di Depurazione**

Si tratta principalmente delle strutture in cemento armato che realizzano le vasche e gli accessori funzionali degli impianti di depurazione biologica (B3), complete della relativa impiantistica di corredo (impianti meccanici, impianti idraulici, impianti elettrici, ecc.). Il tutto in condizioni che sono apparse sostanzialmente e fundamentalmente precarie, osservando che all'interno delle vasche risultavano ancora contenuti (al momento dei sopralluoghi) plausibili reflui da trattare/smaltire.

Ad esse si associano alcuni limitati fabbricati monopiano, aventi strutture con elementi prefabbricati e coperture con lastre in fibrocemento (non si esclude la presenza di materiali contenenti amianto, ancorchè in stato di conservazione apparentemente “stabile”, posto che non sono state svolte analisi di dettaglio a riguardo), in condizioni sostanzialmente precarie, utilizzati come vani di deposito e/o magazzinaggio (B1 e B2).

Il secondo di questi (B2), in particolare, risultava quasi interamente “avvolto” dalla vegetazione

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

spontanea (ed in tal modo difficilmente accessibile), posto che all'interno risultavano comunque presenti oggetti e materiali dismessi plausibilmente da assoggettare a smaltimento.

Ulteriori caratteristiche morfologiche e di dettaglio possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.i) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

#### **C – Fabbricato ad Uso Deposito**

Si tratta principalmente di un limitato fabbricato monopiano, suddiviso in n° 2 vani, con strutture verticali in cemento armato e copertura in lamierato metallico, privo di impianti e/o accessori.

All'interno risultavano parzialmente presenti oggetti e materiali dismessi plausibilmente da assoggettare a smaltimento.

Ulteriori caratteristiche morfologiche e di dettaglio possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.i) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11).

#### **D – Fabbricati ad Uso Cabina Elettrica**

Si tratta principalmente di un gruppo di limitati fabbricati, con struttura in cemento armato e/o muratura, dedicati all'alloggiamento degli apparati (trasformatori ed accessori) e quadri della cabina di trasformazione elettrica a media tensione.

La presenza di tensione all'interno del vano principale non ha consentito (per motivi di sicurezza) la rilevazione delle caratteristiche di dettaglio delle principali apparecchiature installate.

Ulteriori caratteristiche morfologiche e di dettaglio possono essere rilevate nelle planimetrie di riferimento elaborate (vedi Allegato n° A9.j) e nella documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi (vedi Allegati n° A11), osservando che il vano identificato come "generatore emergenza" nella planimetria catastale non risulta fisicamente presente.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



\*\*\*

**Punto A4) – Conformità Descrizione Pignoramento**

*Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.*

Il pignoramento riporta le descrizioni catastali degli immobili in oggetto, ed esse risultano sostanzialmente conformi alla descrizione attualmente rilevabile.

Viene riportata l'identificazione della via (Postioma), e dei civici (5 e 6).

Questi ultimi risultano leggermente "imprecisi", sulla base di quanto riportato nelle targhette comunali affisse e della determinazione comunale con data 12/01/1998 (assegnati: n° 4 per "alloggio custode", n° 6 per "uffici e laboratorio caseificio", n° 6/A per "spaccio caseificio").

I dati disponibili risultano in ogni caso adeguati e sufficienti per la univoca individuazione del compendio in oggetto.

**Punto A5) – Variazioni Catastali**

*Eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale.*

Il confronto fra lo stato di fatto attuale (tipicamente rappresentato negli Allegati n° A9) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (Allegati n° A2) consente di individuare la presenza di alcune limitate "deviazioni" sulla conformazione soprattutto dei distributivi interni, mentre le consistenze catastali complessive non sembrano comunque influenzate in maniera importante da tali anomalie.

Pur confermando la sostanziale limitatezza delle succitate "deviazioni", potrebbe essere tuttavia opportuno introdurre un "adeguamento/allineamento" delle planimetrie e dei dati di dettaglio catastali sulla base dello stato di fatto effettivo.

Si ritiene di poter stimare il costo complessivo per tali adeguamenti in **circa € 500,00**.

L'intestazione catastale risulta, per quanto verificabile, sostanzialmente congruente allo stato di "diritto" vigente (Allegati n° A2).

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

**Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico**

***Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.***

Gli immobili di cui trattasi comprendono “terreni” veri e propri (ovvero con consistenza maggiore di 5000 mq), che costituiscono tuttavia “scoperti” sostanzialmente esclusivi/pertinenziali dei relativi fabbricati contenuti.

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area ove sorgono i fabbricati in oggetto, da cui rilevano le seguenti peculiarità (vedi Allegato n° A7):

*... l'area indicata in premessa è classificata secondo lo strumento urbanistico approvato P.A.T. come:*

***A.T.O. - 4-5 "Paesaggistico/Ambientale" interessata da "Rete ecologica" e "Attività funzionali alla produzione/trasformazione agricola"***

*Le singole destinazioni di zona sono soggette alle prescrizioni del Piano di Assetto del Territorio approvato di cui ai seguenti articoli:*

*Art. 45 - Le aree agroambientali*

*(... omissis ...)*

*Art.45.9 Nelle more di approvazione della succitata strumentazione attuativa valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG, così come integrate e modificate dalla legislazione regionale.*

*Art. 45.10 Fino alla costituzione di uno specifico Prontuario od alla definizione di specifiche indicazioni per particolari interventi, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti attualmente prescritte.*

*Art. 45.11 Per gli edifici storico documentali individuati è ammesso il cambio di destinazione d'uso compatibile con la tutela del bene, qualora sia dimostrata la non funzionalità dell'immobile alla conduzione dell'azienda agricola o l'insussistenza della stessa.*

*Art.45.12 In tali ambiti è considerata possibile la realizzazione di attività produttive, ludiche e sportive, legate agli animali, quali cavalli e cani - quindi maneggi, allevamenti etc, in quanto considerati compatibili con l'ambiente rurale.*

*Art 46 - Rete ecologica*

*(... omissis ...)*

*Art.46.10 Nelle more di approvazione della succitata strumentazione attuativa valgono per le aree identificate le norme di cui al vigente PRG, in particolare l'art 38 quinquies e 39, così come integrate dalla pianificazione regionale e provinciale ...*

*l'area indicata in premessa è classificata secondo lo strumento urbanistico approvato P.I. come Z.t.O. del tipo*

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

**D4 - Agroindustria interessata da "Fascia di rispetto stradale"**

Le singole destinazioni di zona sono soggette alle prescrizioni del Piano degli Interventi (P.I.OO) vigente di cui ai seguenti articoli:

**Articolo 30 - Zone territoriali omogenee D4**

1) Nelle zone territoriali omogenee D4, così come indicate dal presente P.R.G., sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività di tipo agroindustriale, consistenti nella conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'agricoltura e dell'allevamento;
- strutture tecniche, amministrative e di ricerca di supporto all'attività principale;
- depositi e magazzini di servizio purché compatibili;
- un alloggio destinato al custode - qualora non sussistano controindicazioni di carattere igienico-sanitario - avente una volumetria massima di mc. 450;
- aree ed edifici destinati ad attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi;
- locali e servizi di ristoro e svago per gli addetti;

2) In tali zone non è ammessa l'installazione di attività rientranti negli elenchi di cui al D.M. 2 marzo 1987, emanato ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934, n° 1265.

3) Le attività produttive ammesse nella zona D4 devono garantire l'osservanza delle prescrizioni legislative in materia di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico;

4) Nelle zone D4 l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) rapporto di copertura fondiario:  $C_{fmax} = 50\% Sf$ ;

b) distanza dai confini:  $D_c min = mi. 7,50$ , è tuttavia ammessa l'edificazione in aderenza nel caso di edifici modulari in linea e fatto salvo quanto disposto in merito all'articolo 116 del Regolamento Edilizio;

c) distanza dalle strade:  $D_s min = mi. 7,50$  e fatto salvo quanto specificato in merito dall'art. 65 delle presenti Norme;

d) altezza dei fabbricati:  $H max = ml. 10,00$  con l'esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari comprovate esigenze di ordine tecnico;

e) distanza dai corsi d'acqua:  $D_{ca} min = mi. 10,00$  e comunque nel rispetto dell'art. 27 della LR 61/85;

f) distanza tra fabbricati:  $D_{fmin} = mi. 10,00$  fatto salvo quanto disposto in merito all'articolo 116 del Regolamento Edilizio e comunque come da D.M. 1444/1968.

**Articolo 65 - Rispetto stradale**

1) Le fasce di rispetto stradale corrispondono alle distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione di nuovi insediamenti previsti dal presente P.R.G.

2) All'interno di tali fasce è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della viabilità stradale, quali:

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

- a) parcheggio a raso;
  - b) realizzazione di nuove strade, corsie di servizio e ampliamento delle strade esistenti;
  - c) creazione di percorsi pedonali e ciclabili;
  - d) impianti per la distribuzione di carburante e relativi servizi accessori, realizzati a titolo precario;
  - e) cabine di distribuzione elettrica, cabine telefoniche;
  - f) reti idriche e fognanti, canalizzazioni, metanodotti, gasdotti e simili;
  - g) piantumazione e sistemazione a verde;
  - h) conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole;
- 3) L'ampiezza della fascia di rispetto viene misurata in proiezione orizzontale a partire dal confine stradale inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea;
- 4) Le aree comprese nelle aree di rispetto stradale sono identificabili ma computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri stabiliti per le stesse;
- 5) Il P.R.G. indica e fissa l'ampiezza delle fasce di rispetto stradale.
- In tutti gli altri casi valgono le disposizioni in merito del vigente Codice della Strada;
- 6) Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi interventi di:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, nei casi e nei limiti consentiti dalla disciplina per le Z.t.O. E contenuta nel Titolo 3°, capo 5°, delle presenti norme;
  - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
- 7) Gli interventi edilizi di ampliamento non dovranno comportare l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale;
- 8) Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti o di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, è consentita la ricostruzione di uguale volume, in area adiacente, ancorché situata all'interno della fascia di rispetto, purché non destinata a spazi pubblici.
- Il P.R.G. indica una fascia di rispetto stradale delle dimensioni di ml 105 totali, nella zona nord e nord-est del territorio comunale, a salvaguardia della futura realizzazione del tracciato viario pedemontano veneto Dueville/Tiene - Spresiano e delle relative opere accessorie ...
- Presso il sito Internet del Comune (Allegati n° A8) risultano inoltre disponibili alcuni riferimenti

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

documentali collegati ai principali strumenti urbanistici applicabili richiamati nel Certificato. Si richiamano peraltro le eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nella documentazione disponibile e/o nell'atto di provenienza (se applicabile).

**Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica**

***Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità.***

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune ha consentito di ottenere la documentazione resa disponibile, contenente plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e relative ad interventi edilizi sugli immobili in oggetto (Allegati n° A6).

Non si può tuttavia escludere che quanto reso disponibile allo scrivente, e recuperato presso gli archivi negli Uffici Comunali, possa risultare eventualmente "incompleto".

Tanto precisato, si rilevano quantomeno i seguenti riferimenti fondamentali rinvenuti presso la succitata documentazione fornita:

- Concessione edilizia n° 42/83 del 05/11/1983 per costruzione di una recinzione;
- Relazione tecnica sull'isolamento termico Legge 373/1976 con data 03/12/1983;
- Concessione edilizia n° 15/84 del 18/02/1984 per costruzione di un fabbricato ad uso caseificio con annesso alloggio custode;
- Concessione edilizia n° 21/84 del 27/02/1984 per installazione cabina elettrica;
- Certificato di collaudo statico con data 19/03/1985;
- Concessione edilizia n° 32/85 del 27/04/1985 per variante in corso d'opera alla concessione n° 15/84 del 18/02/1984;
- Autorizzazione prot. n° 719 del 20/06/1985, per la costruzione di un depuratore biologico al servizio del caseificio in variante alle concessioni edilizie n° 14/84 e 32/85;
- Dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore lavori della rispondenza dei lavori di isolamento termico alla Legge 373/1976, con data 17/09/1985;
- Certificato di regolare esecuzione con data 17/09/1985;
- Permesso di agibilità n° 24/85 del 03/10/1985, relativo al fabbricato ad uso caseificio ed

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

- alloggio custode;
- Concessione edilizia n° 158/89 del 07/12/1989 per ristrutturazione di un fabbricato ad uso industriale;
  - Certificato di regolare esecuzione con data 27/02/1991;
  - Certificato di prevenzione incendi, con data 10/02/1994, valido dal 29/06/1993 al 29/06/1996;
  - Denuncia di inizio di attività edilizia con presa d'atto prot. n° 95/1481 del 14/03/1995, per opere interne consistenti nello spostamento della cella frigo e realizzazione divisorii per il ricavo di uno spogliatoio, un ufficio, un servizio igienico con antibagno;
  - Convenzione con Consorzio di Bonifica Destra Piave per lo scarico di acque reflue, con data 03/10/1995;
  - Denuncia di inizio di attività edilizia con presa d'atto prot. n° 96/11113 del 27/08/1996, per modifiche interne su fabbricato ad uso caseificio;
  - Progetto di massima impianti elettrici con data 11/12/1997;
  - Concessione edilizia n° 2/98 del 16/01/1998 per ampliamento caseificio e realizzazione flussi produttivi con adeguamento servizi igienici-sanitari secondo prescrizioni previste dalla vigente normativa comunitaria;
  - Concessione edilizia n° 48/99 del 25/03/1999 per ristrutturazione e ampliamento caseificio in sanatoria;
  - Concessione edilizia n°33/00 del 14/03/2000 per ampliamento caseificio e realizzazione flussi produttivi con adeguamento servizi igienici-sanitari secondo prescrizioni previste dalla vigente normativa comunitaria – variante in corso d'opera concessione n° 2/98 del 16/01/1998;
  - Proroga con data 31/01/2001 della concessione edilizia n° 2/98 del 16/01/1998 per ampliamento caseificio e realizzazione flussi produttivi con adeguamento servizi igienici-sanitari secondo prescrizioni previste dalla vigente normativa comunitaria;
  - Progetto di massima impianti elettrici con data 31/10/2001;
  - Parere di conformità antincendio, con data 26/11/2001;
  - Certificato di regolare esecuzione con data 22/01/2002;

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

- Concessione edilizia n° 26/2002 del 05/02/2002 per costruzione cabina quadri elettrici, cabina montacarichi, ampliamento laboratorio analisi e modifiche interne e mutamento destinazione d'uso da artigianale ad industriale;
- Autorizzazione allo scarico delle acqua reflue provenienti da stabilimento, con data 17/07/2002;
- Autorizzazione alle emissioni in atmosfera, con data 01/08/2002;
- Denuncia di inizio di attività edilizia con presa d'atto prot. n° 17753/2002 prat. 2002/293 del 16/10/2002, per costruzione cabine, quadri elettrici, cabina montacarichi, ampliamento laboratorio analisi, e modifiche interne, e mutamento destinazione d'uso da artigianale ad industriale, variante in corso d'opera concessione n° 26/2002 del 05/02/2002;
- Permesso di costruire n° 184/2004 del 10/11/2004 per realizzazione impianto di depurazione in sanatoria;
- Proroga con data 11/02/2005 della concessione edilizia n° 26/2002 del 05/02/2002 per costruzione cabina quadri elettrici, cabina montacarichi, ampliamento laboratorio analisi e modifiche interne e mutamento destinazione d'uso da artigianale ad industriale;
- Denuncia di inizio di attività edilizia con presa d'atto prot. n° 11211/2005 prat. 2005/059/INT del 06/06/2005, per ampliamento di locale quadri elettrici;
- Dichiarazione di conformità per ampliamento impianto elettrico, con data 30/06/2005;
- Certificato di regolare esecuzione con data 15/02/2006;
- Rinnovo autorizzazione allo scarico delle acqua reflue provenienti da stabilimento, con data 20/03/2006;
- Denuncia di inizio di attività edilizia con presa d'atto prot. n° 7056/2006 prat. 2006/092 del 06/04/2006, per realizzazione fossa di decantazione fanghi annessa ad impianto depuratore biologico con fitodepurazione esistente;
- Relazione di collaudo di fossa di decantazione fanghi annessa ad impianto depuratore biologico con fitodepurazione esistente, con data 09/06/2006;
- Certificato di collaudo statico presentato in data 21/10/2009.

\*\*\* \*\*

Si evidenziano pertanto (sulla base esclusivamente della documentazione resa disponibile allo

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\* \* \*

scrivente) le seguenti circostanze:

- i fabbricati NON risultano provvisti di documentazione tecnica relativa ad eventuale Certificazione Energetica, mentre risulta disponibile documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici (riferita tuttavia ad una configurazione planimetrica e di destinazione d'uso non aderente allo stato di fatto attuale) plausibilmente conforme alla normativa vigente all'epoca dell'edificazione (Legge 373/1976);
- sono risultate disponibili Dichiarazioni di Conformità relative ad alcune (non tutte) dotazioni impiantistiche installate, e risultano pure disponibili parziali schemi/progetti relativi ad installazioni ed ampliamenti di impianti elettrici; si evidenzia tuttavia che detto stato di fatto attuale potrebbe nel dettaglio risultare non completamente congruente alle previsioni progettuali; si evidenzia inoltre che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni, non può essere in ogni caso stabilito e "certificato" nella presente sede (lo stato generale è apparso sommariamente mediocre e talvolta precario, per cui non si prevede la necessità di introdurre plausibili consistenti "aggiornamenti/adequamenti/ripristini"); in tal modo, è necessario che l'eventuale Acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se richiesti e/o necessari) adempimenti e/o adeguamenti e/o ripristini di Legge anche a livello documentale (implicazioni che vengono già considerate ipoteticamente incluse nella formulazione delle stime proposte);
- risulta disponibile il Certificato di Collaudo Statico delle strutture che stabilisce l'adeguatezza dei progetti e delle realizzazioni sostanzialmente alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione, mentre non vi sono elementi per stabilire l'eventuale idoneità antisismica anche relativamente alle norme attualmente in vigore (i fabbricati si pongono in zona considerata di limitata sismicità – Grado 3 secondo la normativa attuale);
- per le unità immobiliari in oggetto risulta disponibile un Permesso di Agibilità, ma lo stesso risulta evidentemente "datato" e non congruente allo stato attuale; è stata peraltro rilevata recente documentazione inerente alla domanda di rilascio di un Certificato di Agibilità aggiornato, ma non risulta (sulla base della documentazione disponibile) che detta pratica abbia trovato conclusione;

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

- sulla base delle informazioni reperite presso gli Uffici Comunali, non risulterebbe la presentazione di eventuali istanze di condono attualmente ancora in fase d'istruttoria.

**Punto A8) – Verifica Opere Abusive**

***Verifica della esistenza o meno di opere abusive ed eventuale loro possibile trattamento.***

A seguito dei rilievi svolti, e del confronto con la documentazione “edilizia” e/o “catastale” disponibile, si ritiene che lo stato “legittimato” per le sole unità immobiliari in oggetto presenti (apparentemente) alcuni elementi di limitata “divergenza” rispetto allo stato attuale.

Il confronto fra detto stato di fatto attuale (tipicamente rappresentato negli Allegati n° A9) ed i dati/planimetrie edilizie disponibili (Allegati n° A6) consente di individuare la presenza di alcune limitate “deviazioni” sulla conformazione soprattutto dei distributivi interni (realizzazione di limitate nuove compartimentazioni, eliminazione di compartimentazioni relative a celle frigorifere rimosse, ecc.), oltre alla realizzazione di alcuni manufatti di servizio esterni (vasche, piastre, cordonate, zoccoli, ecc.), mentre le consistenze complessive non sembrano comunque essere influenzate in maniera importante da tali anomalie. Si riscontra inoltre la presenza di alcuni limitati “baraccamenti” posti a ridosso del fronte nord del fabbricato principale, che potrebbero presentare problematiche di “legittimazione” e/o di “sanatoria”. Si ritiene in tal modo che la risoluzione più opportuna possa semplicemente prevedere la loro demolizione/rimozione, riportando lo stato di fatto allo stato “legittimato”.

Pur confermando la sostanziale limitatezza delle succitate “deviazioni”, potrebbe essere pertanto opportuno/necessario introdurre un “adeguamento/allineamento” della configurazione edilizia e dei dati di dettaglio documentale sulla base dello stato di fatto effettivo (vedi Allegati n° A9), oltre alla demolizione/rimozione dei suindicati limitati fabbricati leggeri.

L'occasione potrebbe essere opportuna per portare adeguatamente a completamento anche la pratica che preveda l'ottenimento di un Certificato di Agibilità aggiornato allo stato attuale.

Si ritiene di poter stimare il costo complessivo per tali adeguamenti, inclusivo delle spese tecniche e delle eventuali sanzioni di sanatoria che venissero richieste, in **circa € 4.500,00**.

**ing. Demo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Si deve comunque considerare che quanto sopra rappresenta solamente una possibile prospettiva informalmente individuata, appurato che, con le sole informazioni e le determinazioni attualmente disponibili, non può esserne oggettivamente “garantita” l’applicabilità con assoluta certezza della definizione sopra specificata (permane pertanto una possibile condizione di “rischio”, a carico dell’eventuale Acquirente, collegata al mancato conferimento di garanzie in sede di vendita di un bene all’interno di una procedura esecutiva).

Una valutazione a parte deve poi essere svolta in relazione ai seguenti aspetti in parte già segnalati nei capitoli precedenti:

- considerata l’epoca dell’edificazione originale (1983/1984), la copertura della parte produttiva del fabbricato principale, oltre alle coperture di fabbricati secondari, potrebbero essere realizzate con materiali contenenti amianto (non sono stati tuttavia svolti approfondimenti analitici a riguardo);
- è stata registrata una consistente presenza di elementi e materiali di vario tipo, probabilmente derivati dalle attività di dismissione dei principali impianti produttivi (e quindi plausibilmente assimilabili a scarti/rifiuti/rottami da smaltire) apparentemente “abbandonati” e “dispersi” in varie zone degli scoperti pertinenziali e non pertinenziali (alcuni “cumuli” sono certamente presenti presso la zona coperta dalla impenetrabile vegetazione spontanea, che non ha consentito di valutarne accuratamente la effettiva consistenza e caratteristiche);
- anche presso uno dei fabbricati secondari (B2), quasi interamente “avvolto” dalla vegetazione spontanea (ed in tal modo difficilmente accessibile), risultano comunque presenti oggetti e materiali dismessi plausibilmente da assoggettare a smaltimento;
- altri materiali/oggetti plausibilmente da smaltire risultano presenti anche presso il fabbricato ad uso deposito (C);
- è stata registrata la presenza di reflui probabilmente da trattare/smaltire tuttora presenti/contenuti, sia presso le vasche dell’impianto di depurazione biologica, che presso la vasca terminale di decantazione fanghi;
- all’interno dei fabbricati sono state rilevate notevoli quantità di componenti residuali di apparecchiature ed impianti, oltre a pannellature per celle frigorifere in stato conservativo precario e coibentazioni di tubazioni e condutture, che potrebbero risultare scarsamente

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

- riutilizzabili e quindi con necessità di rimozioni e/o smaltimenti;
- non può aprioristicamente escludersi che parte dei materiali e prodotti di vario tipo, attualmente depositati dagli *Occupanti*, possa rimanere in sede anche dopo la futura aggiudicazione degli immobili in oggetto (in effetti, durante i sopralluoghi è stato riferito che le opportune rimozioni avrebbero dovuto essere attuate già nel periodo precedente, mentre in realtà, per quanto risulta allo scrivente, nulla è stato ancora attivato in tal senso), con relativi oneri che potrebbero essere sopportati dal futuro Acquirente;
  - non sono state in questa sede svolte indagini e/o prospezioni e/o analisi particolari e/o dettagliate in relazione alla valutazione della “qualità” dei terreni che accolgono e circondano i fabbricati e soprattutto i sistemi di depurazione e di decantazione presenti; pur osservando che la tipologia di attività formalmente installata (lavorazione di prodotti caseari) non sembrerebbe presentare particolari “criticità” di carattere “ambientale”, non può tuttavia aprioristicamente escludersi che in passato siano state attivate “dispersioni” di tipologia e/o intensità attualmente non noti, con parziale “contaminazione” che potrebbe determinare la necessità di attivare specifiche “bonifiche”;
  - a quest’ultimo riguardo, non può escludersi che eventuali “dispersioni” di inquinanti possano essere derivate dalle cisterne interrato per i combustibili delle centrali termiche (anche in questo caso, non vi è stata la possibilità di condurre analisi di dettaglio sullo stato di “tenuta” dei relativi involucri).

E’ quindi possibile/probabile che il futuro Acquirente si trovi a dover affrontare rilevanti oneri per effettuare bonifiche e/o smaltimenti e/o rimozioni e/o asportazioni e/o adeguamenti non normalmente previsti.

Non è facile effettuare una stima dettagliata di tali oneri, poiché vi sarebbe la necessità di effettuare prolungate ed approfondite analisi ed approfondimenti di dettaglio sulla natura ed effettiva consistenza degli elementi eventualmente da “trattare” (aspetti non previsti nella presente sede). Viene tuttavia proposta una possibile stima di larghissima massima e plausibilmente cautelativa, quantificando forfettariamente un corrispondente “minus valore” dell’intero lotto pari a circa € 100.000,00.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

**Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti**

***Possibilità di vendita in uno o più lotti e loro formazione.***

Il complesso in esame si compone oggettivamente di varie unità ed elementi di varia natura, e la notevole estensione dei fabbricati e degli scoperti pone ragionevolmente l'ipotesi di poter considerare una suddivisione in più lotti distinti.

Si rileva tuttavia che la particolare conformazione (fabbricati disposti su più piani sovrapposti, con parti e pertinenze in comune, con condivisione di impianti e sottoservizi diramati estesamente all'interno ed all'esterno delle costruzioni e degli scoperti, ecc.) non rende certamente agevole l'individuazione di "elementi" totalmente autonomi e comodamente "divisibili".

Si ritiene pertanto che la conformazione dei beni pignorati di cui al presente Lotto "A" presenti oggettive plausibilità e/o opportunità di essere considerata in lotto unico, al fine di determinare la maggiore appetibilità ed efficienza della vendita di un compendio che può definirsi tutto sommato complessivamente "complementare".

**Punto A10) – Quota Pignoramento e Divisibilità**

***Identificazione quota pignoramento e verifica divisibilità in natura.***

I principali immobili in oggetto, costituiti dalle unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risultano complessivamente **pignorati per l'intero**.

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione viene ritenuta non agevolmente ovvero opportunamente divisibile.

**Punto A11) – Stato di Occupazione**

***Accertamento stato di occupazione degli immobili.***

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

In data 10/10/2017, 18/10/2017 e 06/11/2017 sono state effettuate ispezioni presso il compendio in oggetto.

In tali occasione, l'accesso veniva consentito, alla presenza del *Custode*, da rappresentanti di *Esecutato* e con partecipazione pure di *Occupante 1* ed *Occupante 2*.

Pur registrando la completa dismissione dell'attività produttiva precedentemente in essere, gli immobili presentavano in effetti (parzialmente) gli elementi propri della "occupazione" da parte dei soggetti segnalati, con presenza di arredi e/o mobilio e/o suppellettili e/o materiali e/o prodotti riconducibili a parziale "utilizzo" e/o "abitazione" da parte di Terzi, osservando che anche i locali ad uso ufficio presentavano gli arredi ed il mobilio originali ancora in sede.

Nelle suddette occasioni è stata riferita dai rappresentanti di *Esecutato* quantomeno la stipulazione di un "contratto di locazione a termine" con conduzione da parte di *Occupante 2*. Allo stesso modo, è stato riferito che detto contratto sarebbe già stato risolto.

A prescindere, la determinazione del formale "stato di occupazione o liberazione" di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la "disponibilità" e/o la "validità" di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati, con chiare caratteristiche ed in data certa, presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate.

E' tuttavia noto che, per gli elementi in oggetto, non esiste una vera e propria banca dati con strutturazione assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è normalmente agevole effettuare una "ricerca" sulla base dei dati catastali e/o censuari degli immobili.

E' altresì usualmente possibile effettuare ricerche per "nominativo", individuando unicamente l'eventuale registrazione di contratti aventi gli eventuali interessati come "danti causa", ma ancora (normalmente, soprattutto per la contrattualistica datata) senza alcuna indicazione immediata sugli immobili coinvolti in tali transazioni.

I dati sugli eventuali immobili coinvolti possono essere ottenuti usualmente richiedendo copia dei contratti individuati, qualora effettivamente disponibili presso gli Uffici di registrazione, considerando che gli elementi sensibilmente "datati" possono essere stati portati presso un unico archivio centrale (con relativi effetti sui "tempi" per ottenere eventuali duplicati), e che per gli elementi più recenti (soggetti alla procedura telematica) non sussiste neppure l'obbligo da parte dell'esecutore della registrazione di depositare una copia conforme della documentazione con i

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

relativi dettagli.

Inoltre, anche nel caso in cui venisse rinvenuta copia della documentazione relativa ad eventuali contratti di locazione e/o comodato, è pure noto che i contenuti degli stessi presentano spesso elementi e/o clausole e/o articoli di natura prettamente “giuridica” (es. condizioni di rinnovo, di recesso, di decadenza, di responsabilità, ecc.) sulla cui reale valenza mal si adatta (ad opinione dello scrivente) l’eventuale “giudizio” o “interpretazione” di un Esperto Stimatore “tecnico”.

Quanto sopra premesso, lo scrivente conferma di avere comunque presentato istanza presso l’Agenzia delle Entrate territoriale (vedi Allegati n° A4) finalizzata alla “verifica” di esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato con *Esecutato* come “dante causa” stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data di pignoramento.

All’esito, si riferisce che sono stati ottenuti esclusivamente i seguenti riferimenti derivati da registrazioni telematiche (vedi Allegati n° A4), tutti con data di registrazione posteriore alla data di pignoramento, mentre non sono risultate asseritamente disponibili o producibili copie conformi dei relativi documenti contrattuali:

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3224 SERIE 3T  
CONTRATTO RLT TELEMATICO IDENTIFICATIVO TELEMATICO: T5D14T003224000ZH  
STIPULATO IL 03/06/2014 E REGISTRATO IL 25/06/2014  
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:  
RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO: SOGGETTO AD I.V.A.,  
DURATA DAL 03/06/2014 AL 31/05/2020 (N.PAG. 8 N.COPIE 2)  
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 5.400  
PRESENTI ALLEGATI SOGGETTI A BOLLO: SCRITT.PRIV. 0 RICEV. 0 MAPPE 1

SCADENZE	
03/06/2015	5.400,00
03/06/2016	5.400,00
03/06/2017	5.400,00
03/06/2018	5.400,00
03/06/2019	5.400,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:  
001 A  
002 B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (\*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:  
IMM.001 COD.CAT: L402 SEZ.URB: D FOGLIO: 8 PARTIC: 73 SUB: 7  
T/U: U I/P: P

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso - Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2349 SERIE 3T  
CONTRATTO RLI TELEMATICO IDENTIFICATIVO TELEMATICO: T6D15T002349000LC  
STIPULATO IL 25/02/2015 E REGISTRATO IL 13/03/2015  
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:  
RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO: SOGGETTO AD I.V.A.,  
DURATA DAL 01/03/2015 AL 28/02/2021 (N.PAG. 8 N.COPIE 1)  
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 1.800  
PRESENTI ALLEGATI SOGGETTI A BOLLO: SCRITT.PRIV. 0 RICEV. 0 MAPPE 1

SCADENZE  
01/03/2016 1.800,00  
01/03/2017 1.800,00  
01/03/2018 1.800,00  
01/03/2019 1.800,00  
01/03/2020 1.800,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 A  
002 B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (\*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

IMM.001 COD.CAT: L402 SEZ.URB: FOGLIO: 8 PARTIC: 73 SUB: 7  
T/U: U I/P: P

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2858 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO IDENTIFICATIVO TELEMATICO: T6D17T002858000XF  
STIPULATO IL 08/03/2017 E REGISTRATO IL 14/03/2017  
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:  
RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO: SOGGETTO AD I.V.A.,  
DURATA DAL 01/04/2017 AL 31/03/2019 (N.PAG. 7 N.COPIE 1)  
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 34.190  
CASI PARTICOLARI: 1- CANONE DIVERSO UNA O PIU' ANNUALITA'

SCADENZE  
01/04/2018 34.190,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 A  
002 B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (\*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

IMM.001 COD.CAT: L402 SEZ.URB: D FOGLIO: 8 PARTIC: 73 SUB: 7  
T/U: U I/P: I  
COMUNE DI TREVIGNANO (TV)  
VIA POSTIOMA 6  
CATEGORIA DB , RENDITA EURO 21.407,40

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2859 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO IDENTIFICATIVO TELEMATICO: T5DL7T002859000YG  
STIPULATO IL 08/03/2017 E REGISTRATO IL 14/03/2017

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:  
RELATIVO A: L3-LOCAZIONE IMMOBILE AD USO ABITATIVO (CONTRATTO SOGGETTO AD IVA)

DATI DEL CONTRATTO: SOGGETTO AD I.V.A.,  
DURATA DAL 01/04/2017 AL 31/03/2019 (N. PAG. 7 N. COPIE 1)  
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 960  
CASI PARTICOLARI: 1- CANONE DIVERSO UNA O PIU' ANNUALITA'

SCADENZE  
01/04/2018 960,00 CHIUSURA PER OPZIONE IVA 14/03/2017

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:  
001 A  
002 B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (\*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:  
IMM.001 COD.CAT: L402 SEZ.URB: D FOGLIO: 8 PARTIC: 73 SUB: 6  
T/U: U I/P: I  
COMUNE DI TREVIGNANO (TV)  
VIA POSTIOMA 6  
CATEGORIA A2 , RENDITA EURO 600,38

A conclusione della disamina sopra riportata, ferme restando le determinazioni e le specificazioni evidenziate, conferma lo scrivente la oggettiva "difficoltà" di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in relazione alla valutazione dello stato di formale "occupazione o liberazione" degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede l'effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente "giuridica").

A solo titolo informativo (non impegnativo), si segnalano tuttavia le seguenti "notizie" raccolte durante lo svolgimento delle operazioni peritali:

- viene formalmente segnalata dall'Agenzia delle Entrate di Treviso la registrazione di n° 4 contratti di locazione per via telematica, tutti con data di registrazione successiva alla data di pignoramento, per i quali non risulta in ogni caso asseritamente disponibile/producibile copia conforme per valutarne i contenuti di dettaglio;
- al momento delle ispezioni, gli immobili presentavano in parte giacenza di arredi e/o mobilio e/o suppellettili e/o materiali e/o prodotti riconducibili a parziale "utilizzo" e/o

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

“abitazione” da parte di Terzi; risultavano inoltre presenti persone qualificate si come *Occupante 1* ed *Occupante 2*, mentre veniva segnalato l'utilizzo di un particolare vano anche da parte di *Occupante 3*;

- nelle suddette occasioni è stata riferita dai rappresentanti di *Esecutato* quantomeno la stipulazione di un “contratto di locazione a termine” con conduzione da parte di *Occupante 2*; allo stesso modo, è stato riferito che detto contratto sarebbe già stato risolto.

Vi sono pertanto taluni “indizi” per ipotizzare (ma senza l'assoluta certezza “formale”) che gli immobili in oggetto possano ritenersi verosimilmente “occupati” ma con titolo probabilmente non opponibile alla Procedura, fatti salvi eventuali approfondimenti di dettaglio da svolgere in altra sede.

Ulteriori elementi a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente ancora forniti e/o aggiunti dal *Custode* incaricato, in conformità alle disposizioni allo stesso conferite in sede d'incarico.

**Punto A12) – Vincoli e Gravami**

*Indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità – Rilievo di eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici – Verifica di eventuale esistenza di gravami di censo o livello.*

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità (fatto salvo quanto eventualmente in seguito evidenziato, se vengono effettivamente riportate segnalazioni particolari).

Non risulta l'esistenza, per le sole unità immobiliari esclusive in oggetto, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto (fatto salvo quanto eventualmente in seguito evidenziato, se vengono effettivamente riportate segnalazioni particolari).

Non risulta l'esistenza, sempre per le sole unità immobiliari esclusive in oggetto, di servitù passive particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati, fatta salva la costituzione di eventuali servitù e/o convenzioni laddove segnalate nell'Atto di Provenienza (come in seguito

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

evidenziato).

L'Atto di Provenienza riporta in effetti citazione specifica di quanto segue (Allegato n° A1):

*... Si richiamano in particolare le servitù a favore del Consorzio Destra Piave ed a favore dell'Enel nonché la trascrizione eseguita presso i RR.II. di Treviso in data 22 dicembre 1983 ai nn. RG 27628 RP 22978, dipendente da atto privato stipulato ai sensi degli articoli 7 e 5 della Legge Regione Veneto n. 24/1978 (vincolo di destinazione d'uso) ...*

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n° A7), dove viene segnalato che i fabbricati si collocano in area che il principale strumento urbanistico vigente definisce a destinazione “agroindustriale” e per di più parzialmente soggetta a vincolo di “*fasce di rispetto stradale*”. Si ritiene pertanto che vi siano oggettive “difficoltà” per considerare eventuali possibilità di edificazione residua sulla parte del lotto di terreno attualmente priva di fabbricati sovraeretti, posto che detti “ampliamenti” dovrebbero collegarsi ad una destinazione d'uso alquanto specifica ed al momento non plausibilmente ipotizzabile.

In via cautelativa, si ritiene pertanto opportuno non considerare la eventuale “specificata” capacità edificatoria residua del comparto.

Non sono presenti, per quanto valutabile e/o certificato dagli Uffici comunali, ulteriori particolari vincoli.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della Certificazione Notarile in atti di procedimento, ove vengono segnalate le seguenti:

- iscrizione n° 28480/6383 del 23/07/2009 per ipoteca volontaria;
- iscrizione n° 33862/4865 del 25/11/2013 per ipoteca giudiziale;
- trascrizione n° 14644/10638 del 10/06/2014 per pignoramento.

Si evidenzia che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione a nome di *Esecutato* (Allegati n° A3).

Per ogni eventuale utilità, si osserva che sembra vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella certificazione notarile, e precisamente:

- iscrizione n° 4770/646 del 24/02/2015 per ipoteca giudiziale (a favore di *Intervenuto 1 e contro Esecutato*);

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- iscrizione n° 21640/3646 del 29/07/2015 per ipoteca giudiziale (a favore di **Altro Soggetto** e contro **Esecutato**).

**Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali**

**Accertamento dell'esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale con relative informazioni.**

Si tratta di aspetto non applicabile allo specifico oggetto.

**Punto A14) - Stime**

**Stima del valore degli immobili nelle varie condizioni di valutazione.**

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, si è ritenuto di poter sviluppare la valutazione basandosi sulla determinazione (sia per i fabbricati, che per i terreni/scoperti) di c.d. "superfici convenzionali/equivalenti" (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche e/o "qualità" delle varie porzioni immobiliari, seguendo anche eventualmente le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso – aggiornamento 2016).

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, commerciale, produttivo e direzionale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed i Valori Agricoli Medi pubblicati dalla Commissione Provinciale di Treviso (Allegati n° A12).

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Il prezzo medio di mercato per unità ubicate in posizione ritenuta generalmente “extra urbana” (R1) del Comune di Trevignano, con stato conservativo “ottimo” e caratteristiche indicative analoghe, si attesterebbe attualmente indicativamente:

- fra circa 240,00 e circa 340,00 €/mq, per i fabbricati a destinazione industriale/artigianale;
- fra circa 250,00 e circa 300,00 €/mq, per i fabbricati a destinazione magazzino;
- fra circa 890,00 e circa 1.150,00 €/mq, per i fabbricati a destinazione commerciale;
- fra circa 890,00 e circa 1.050,00 €/mq, per i fabbricati a destinazione direzionale;
- fra circa 970,00 e circa 1.150,00 €/mq, per i fabbricati a destinazione residenziale.

Il prezzo medio di mercato per terreni di tipo “prato irriguo” ubicati in Regione Agraria n° 4 viene inoltre indicato in circa 7,00 €/mq.

Nel caso in oggetto, pertanto:

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia;
- considerato il probabile anno di costruzione e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia;
- tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), 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;
- considerata la destinazione d’uso ed urbanistica attuale;
- considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerata la disponibilità o meno: delle certificazioni sufficientemente aggiornate di abitabilità e/o agibilità, delle certificazioni e documentazioni relative alle eventuali installazioni impiantistiche presenti, della eventuale certificazioni energetica (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerato lo stato di conservazione e di eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

- eventualmente segnalato in perizia), così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce (caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione, constatazione della tipologia delle utenze insediatesi nel contesto circostante, constatazione dello stato di “decoro” e “finitura” generale dello stesso contesto, ecc.);
  - considerati i prezzi di riferimento del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati e terreni con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto, apportando gli eventuali “correttivi” in funzione delle caratteristiche evidenziate e/o considerate;
  - assunte tutte le disponibili informazioni del caso;
- si determinano le seguenti stime (per il dettaglio di calcolo rimandando ai contenuti riportati nell’Allegato n° A13).

**Stima del Normale Valore di Mercato**

Superficie “convenzionale/equivalente” dei fabbricati “fittiziamente” determinata in complessivi mq 1891,45 al prezzo unitario di 600,00 €/mq =	€ 1.134.870,00
Superficie “convenzionale/equivalente” dei terreni “fittiziamente” determinata in complessivi mq 28337,5 al prezzo unitario di 7,00 €/mq =	€ 198.362,50
Sommano:	€ 1.333.232,50
Valore che viene arrotondato a:	€ 1.333.000,00
<b>Valore della quota pignorata:</b>	<b>€ 1.333.000,00</b>

Valori riferiti alla piena proprietà dei beni in oggetto che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell’effettivo stato generale di conservazione attuale, con eventuale necessità di completamenti e/o adeguamenti e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni funzionali e/o ripristini di tipologia “ordinaria” così come eventualmente segnalato in perizia, esclusi eventuali oneri per adeguamenti formali e/o ripristini particolari/specifici/straordinari e/o sanatorie e/o bonifiche particolari che vengono considerati in seguito.

Le componenti relative alla quota di comproprietà di eventuali spazi e beni comuni vengono considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

**Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri**

E' stata rilevata l'opportunità/necessità di effettuare eventuali "adeguamenti" e/o "allineamenti" di carattere "catastale", così come segnalato e descritto nel capitolo A5), con relativo costo sommariamente stimato pari a **circa € 500,00**.

E' stata pure rilevata l'opportunità/necessità di effettuare possibili completamenti e/o ripristini e/o adeguamenti e/o sanatorie di carattere edilizio/urbanistico, così come segnalato e descritto nel capitolo A8), con relativo costo sommariamente stimato pari a **circa € 4.500,00**.

Con riferimento allo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi, è stato osservato che:

- considerata l'epoca dell'edificazione originale (1983/1984), la copertura della parte produttiva del fabbricato principale, oltre alle coperture di fabbricati secondari, potrebbero essere realizzate con materiali contenenti amianto (non sono stati tuttavia svolti approfondimenti analitici a riguardo);
- è stata registrata una consistente presenza di elementi e materiali di vario tipo, probabilmente derivati dalle attività di dismissione dei principali impianti produttivi (e quindi plausibilmente assimilabili a scarti/rifiuti/rottami da smaltire) apparentemente "abbandonati" e "dispersi" in varie zone degli scoperti pertinenziali e non pertinenziali (alcuni "cumuli" sono certamente presenti presso la zona coperta dalla impenetrabile vegetazione spontanea, che non ha consentito di valutarne accuratamente la effettiva consistenza e caratteristiche);
- anche presso uno dei fabbricati secondari (B2), quasi interamente "avvolto" dalla vegetazione spontanea (ed in tal modo difficilmente accessibile), risultano comunque presenti oggetti e materiali dismessi plausibilmente da assoggettare a smaltimento;
- altri materiali/oggetti plausibilmente da smaltire risultano presenti anche presso il fabbricato ad uso deposito (C);
- è stata registrata la presenza di reflui probabilmente da trattare/smaltire tuttora presenti/contenuti, sia presso le vasche dell'impianto di depurazione biologica, che presso la vasca terminale di decantazione fanghi;
- all'interno dei fabbricati sono state rilevate notevoli quantità di componenti residuali di apparecchiature ed impianti, oltre a pannellature per celle frigorifere in stato conservativo

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

- precario e coibentazioni di tubazioni e condutture, che potrebbero risultare scarsamente riutilizzabili e quindi con necessità di rimozioni e/o smaltimenti;
- non può aprioristicamente escludersi che parte dei materiali e prodotti di vario tipo, attualmente depositati dagli *Occupanti*, possa rimanere in sede anche dopo la futura aggiudicazione degli immobili in oggetto, con relativi oneri che potrebbero essere sopportati dal futuro Acquirente;
  - non sono state in questa sede svolte indagini e/o prospezioni e/o analisi particolari e/o dettagliate in relazione alla valutazione della “qualità” dei terreni che accolgono e circondano i fabbricati e soprattutto i sistemi di depurazione e di decantazione presenti; pur osservando che la tipologia di attività formalmente installata (lavorazione di prodotti caseari) non sembrerebbe presentare particolari “criticità” di carattere “ambientale”, non può tuttavia aprioristicamente escludersi che in passato siano state attivate “dispersioni” di tipologia e/o intensità attualmente non noti, con parziale “contaminazione” che potrebbe determinare la necessità di attivare specifiche “bonifiche”;
  - a quest’ultimo riguardo, non può escludersi che eventuali “dispersioni” di inquinanti possano essere derivate dalle cisterne interrato per i combustibili delle centrali termiche (anche in questo caso, non vi è stata la possibilità di condurre analisi di dettaglio sullo stato di “tenuta” dei relativi involucri).

E’ quindi possibile/probabile che il futuro Acquirente si trovi a dover affrontare rilevanti oneri per effettuare bonifiche e/o smaltimenti e/o rimozioni e/o asportazioni e/o adeguamenti non normalmente e non ordinariamente previsti.

Non è facile effettuare una stima dettagliata di tali oneri. Viene tuttavia proposta una possibile stima di larghissima massima e plausibilmente cautelativa, quantificando forfettariamente un corrispondente “minus valore” dell’intero lotto pari a circa € 100.000,00.

Vi sono pertanto (conclusivamente) probabili oneri e/o costi da considerare in detrazione.

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A11) della presente perizia, conferma lo scrivente la oggettiva “difficoltà” di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in relazione alla valutazione dello stato di formale “occupazione o liberazione” degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

nella presente sede l'effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente “giuridica”).

In conseguenza, vengono nel seguito proposte le valutazioni opzionali riferite allo stato di immobili considerati “liberi” oppure “occupati con titolo opponibile” (in quest’ultimo caso viene considerata una svalutazione stimata in circa il 20% del valore di riferimento), osservando che nel caso in oggetto vi sono informazioni ed indizi per ipotizzare (ma senza l’assoluta certezza) che gli immobili in oggetto possano ritenersi verosimilmente “occupati” ma con titolo probabilmente non opponibile alla Procedura (fatti salvi eventuali approfondimenti di dettaglio da svolgere in altra sede).

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A13) della presente perizia, non vi sono oneri di natura condominiale da considerare a carico dell’eventuale Acquirente.

In tal modo, il valore epurato dalle eventuali “riduzioni” in oggetto, come sopra identificate, diviene:

**In caso di immobili considerati “liberi”:**

<u>Valore dell'intero (arrotondato):</u>	€ 1.128.000,00
<b>Valore della quota pignorata::</b>	<b>€ 1.128.000,00</b>

**In caso di immobili considerati “occupati con titolo opponibile”:**

<u>Valore dell'intero (arrotondato):</u>	€ 982.000,00
<b>Valore della quota pignorata::</b>	<b>€ 982.000,00</b>

**Indicazione del Valore di Vendita Forzata**

La particolare situazione del mercato immobiliare, che da tempo continua a presentare rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente a permanere anche nel prossimo futuro, nonché le modalità di cessione attraverso procedura competitiva giudiziaria (con assenza di conferimento di garanzie per eventuali vizi del bene venduto), 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 2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@inqpec.eu](mailto:remo.davanzo@inqpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Lo scrivente, tenuto conto delle particolarità che interessano il compendio in oggetto 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 25% circa:

**In caso di immobili considerati “liberi”:**

<u>Valore dell'intero ridotto (arrotondato):</u>	€ 921.000,00
<b>Valore della quota pignorata::</b>	<b>€ 921.000,00</b>

**In caso di immobili considerati “occupati con titolo opponibile”:**

<u>Valore dell'intero ridotto (arrotondato):</u>	€ 736.500,00
<b>Valore della quota pignorata::</b>	<b>€ 736.500,00</b>

Detti valori devono ritenersi già al netto degli eventuali oneri per sanatorie e/o adeguamenti e/o completamenti e/o ripristini e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni e/o bonifiche (se indicati, e considerando comunque tutte le riserve e peculiarità evidenziate), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili “sgomberi” e/o “smaltimenti” di materiali e/o suppellettili e/o rifiuti e/o reflui (se la presenza risulta descritta in perizia). Tengono inoltre conto (se applicabile) degli eventuali possibili indicativi oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. c.c. che potrebbero essere posti a carico del futuro Acquirente.

Il tutto (o quant'altro risultasse infine applicabile sulla base delle condizioni presenti al momento della vendita e/o sulla base delle diverse pattuizioni che venissero attivate e/o concordate in sede di istruttorie e/o risoluzioni di dettaglio delle eventuali “anomalie” e/o “problematiche” di gestione “amministrativa”, che potrebbero pertanto evidenziare scenari e/o ipotesi transattive anche differenti da quanto previsto nella presente perizia) si intende pertanto rimanente ad esclusivo carico del futuro Acquirente, essendo il relativo “impatto” già compensato, oltre che con la stima già operata di eventuali “detrazioni”, anche con adozione dell'ampio coefficiente riduttivo di prezzo introdotto per considerare l'assenza di conferimento di garanzie per eventuali vizi del bene venduto e per assenza di garanzie sul possibile trattamento delle eventuali “anomalie” e/o “problematiche” di gestione delle “non conformità” evidenziate in perizia ovvero

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

che si rivelassero in fase successiva.

Da valutare, come osservato nei capitoli precedenti, la opportunità di procedere alla vendita dei beni in lotto unico (Lotto "A").

**Punto A17) – Documentazione Fotografica**

***Esecuzione rilievi fotografici interni ed esterni.***

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 principalmente sui dettagli di finitura, limitando (per quanto possibile) l'inquadratura di eventuali suppellettili e/o beni personali della proprietà e/o degli occupanti (se effettivamente presenti, appurato che risulta oggettivamente impossibile la loro completa "eliminazione" dalle inquadrature).

**Punto A18) – Scheda Dati**

***Scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita.***

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata in allegato (Allegato n° A14).

**Punto A19) – Modalità Accesso ed Ispezione**

***Segnalazione eventuali ostacoli all'accesso.***

Le attività di accesso/ispezione sono state concordate ed attivate con intervento del *Custode* incaricato, senza particolari problematiche e/o impedimenti.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

**Punto A20) – Prestazione Energetica**

***Attestazione della prestazione energetica.***

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08/10/2005, e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una plausibile sostanziale riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né Attestato di Prestazione Energetica, mentre risulta disponibile documentazione relativa al rispetto di normative in tema di contenimento dei consumi energetici vigenti all'epoca dell'edificazione (Legge 373/1976), referita tuttavia ad una configurazione planimetrica e di destinazione d'uso non aderente allo stato di fatto.

Sulla base delle ultime disposizioni, l'eventuale redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dovrebbe essere sviluppata (sulla base delle sole informazioni e documentazione disponibile) solo dopo l'aggiudicazione dei beni.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI**

(CON NUMERAZIONE NON NECESSARIAMENTE CONSECUTIVA)

00)	Legenda parti e/o soggetti coinvolti nel procedimento	
A1)	Atto di provenienza	Unità immobiliari Lotto A
A2)	Documentazione catastale	Unità immobiliari Lotto A
A3)	Visura scritture pubblicità immobiliare attuali	Unità immobiliari Lotto A
A4)	Documentazione occupazione immobili	Unità immobiliari Lotto A
A5)	Certificato destinazione urbanistica	Unità immobiliari Lotto A
A6)	Visura pratiche edilizie	Unità immobiliari Lotto A
A8)	Normativa urbanistica di riferimento	Unità immobiliari Lotto A
A9)	Documentazione particolare	Unità immobiliari Lotto A
A10)	Immagini satellitari	Unità immobiliari Lotto A
A11)	Rilievi fotografici	Unità immobiliari Lotto A
A12)	Estratto quotazioni OMI/VAM	Unità immobiliari Lotto A
A13)	Tabulato determinazione superfici e valori	Unità immobiliari Lotto A
A14)	Scheda dati per ordinanza di vendita	Unità immobiliari Lotto A

---

Montebelluna (TV), li 04 gennaio 2018

L'Esperto Stimatore

*ing. Remo Davanzo*

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Antonello FABBRO**

\*\*\*\*\*

**Procedura Esecuzione Immobiliare**

**R.G.E. n° 224/2014**

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE DELLA  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**ESPERTO STIMATORE ING. REMO DAVANZO**

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

**INDICE DEL CONTENUTO**

PREMESSA -----	3
CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI DEL DEBITORE/ESECUTATO -----	4
ELENCO ALLEGATI -----	20

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

**PREMESSA**

Si premette che:

- 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, ha ricevuto incarico di Esperto Stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- lo scrivente ha redatto la relazione in oggetto, sulla base dei dati a disposizione, con data 04/01/2018;
- lo scrivente ha trasmesso in data 06/01/2018, tramite pec, la relazione in oggetto ai Legali delle Parti Procedente, Intervenuti e Debitore/Esecutato, oltre al Custode;
- lo scrivente ha depositato nella stessa data, tramite PCT, la relazione in oggetto;
- la trasmissione alle Parti è pertanto avvenuta successivamente al termine dei 30 giorni ante udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 24/01/2018, in modo che lo scrivente ha partecipato a quest'ultima per verificare la eventuale formulazione di osservazioni delle Parti alla suddetta perizia di stima;
- nella stessa occasione il Legale del Debitore/Esecutato ha evidenziato che in data 23/01/2018 era stato dallo stesso depositato "*Ricorso in Opposizione alla Stima*" (vedi Allegato n° A15) con relativo allegato principale (vedi Allegato n° A16);
- in relazione a quanto sopra, l'ill.mo G.E. dott. Fabbro assegnava "*al perito termine di giorni 20 per depositare una relazione di risposta alle contestazioni svolte dall'esecutato*";
- in data 26/01/2018 il Legale del Debitore/Esecutato trasmetteva poi allo scrivente un "*Verbale Consegna Chiavi*" con data 25/01/2018 sottoscritto dal Custode e dal Liquidatore del Debitore/Esecutato (vedi Allegato n° A17);
- da cui la presente relazione integrativa di risposta alle succitate "*contestazioni*".

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

**CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI DEL DEBITORE/ESECUTATO**

Si fa riferimento e si riprende nel seguito il testo del “Ricorso in Opposizione alla Stima” con data 23/01/2018 depositato dal Legale del Debitore/Esecutato (vedi Allegato n° A15), con eventuali citazioni parziali e/o omissis [...] e/o evidenziazioni introdotte dallo scrivente.

*PREMESSO:*

- a) che in data 6/1/2018 il c.t.u. ha trasmesso via p.e.c. (doc. 1) l'elaborato peritale contenente la stima del compendio immobiliare pignorato;*
- b) che tale stima risulta largamente insufficiente e non valorizza adeguatamente le caratteristiche dell'immobile;*

Evidenzia lo scrivente che il processo di “stima di un bene immobile”, ancorchè sviluppato con le regole dell'estimo ed adottando criteri plausibilmente di comune e ragionevole utilizzo, è pur sempre un processo in cui interviene inevitabilmente la “soggettività” dello stimatore.

Nelle “Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi” del 2016 si riporta quanto segue:

*“... Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce i principali valori fra i quali il più importante è il valore di mercato (market value) che si riferisce al prezzo di mercato come incontro fra domanda ed offerta. Esso viene definito dal Codice come “Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

*Quanto al valore da stimare va detto che nelle esecuzioni immobiliari devono essere valutati il valore di mercato e il valore di vendita forzata.*

*Nel caso non esista un mercato attivo nelle compravendite per il bene oggetto di stima, si deve scegliere il procedimento più idoneo alla determinazione del valore di mercato ... “.*

E' chiaro che, per il caso in oggetto (insieme di fabbricati e pertinenze ad uso di stabilimento per produzione di prodotti caseari, peraltro attualmente in condizioni di completa dismissione) non esista propriamente una cospicua disponibilità di “consolidati dati statistici di mercato”, relativi ad una significativa consistenza di transazioni avvenute nell'ultimo periodo in cui

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

*“l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione“.*

Vi è certamente la disponibilità dei dati della *“Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari”* dell'Agenzia delle Entrate, riferite ad unità immobiliari *“generiche”* e non propriamente *“specialistiche”*, ma è evidente che gli stessi dati debbano essere *“utilizzati”* con particolare cautela e considerando l'adattamento alla specifica condizione in esame (non fosse altro per il fatto che i suddetti dati si riferiscono normalmente a condizioni “ottime”, mentre le situazioni reali si discostano spesso anche notevolmente da tale status – ed il caso in oggetto ne è un esempio molto significativo, se si esamina adeguatamente la documentazione fotografica prodotta).

Vi è inoltre che l'attività di stima all'interno di una procedura esecutiva, secondo le indicazioni spesso fornite in ambito specifici corsi formativi e conferenze partecipate anche recentemente da Magistrati di codesto Tribunale, deve essere adeguatamente caratterizzata da posizioni di generale *“cautela”* e *“prudenza”*, in relazione, sia alle peculiarità della procedura (difficoltà a visionare l'immobile, tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso, assenza di garanzie per i vizi sul bene, ecc.), sia alla necessità di cercare di attivare la massima *“appetibilità”* possibile (riducendo pertanto i tempi e limitando il numero di aste competitive in cui il bene possa essere venduto/aggiudicato). Ciò nonostante, è tuttavia noto e risaputo che nell'ultimo periodo le *“vendite”* degli immobili nelle procedure esecutive (di qualsiasi tipo e natura) vengono raggiunte dopo vari esperimenti al ribasso e con prezzi spesso decisamente inferiori alle *“stime”* già ritenute *“prudenziali”*.

Ferme restando le considerazioni sopra esposte, la Parte Debitrice/Esecutata ritiene comunque che *“tale stima risulta largamente insufficiente e non valorizza adeguatamente le caratteristiche dell'immobile“.*

Per supportare tale affermazione, e per concludere che *“il compendio pignorato ha un valore di euro 2.700.000,00“* (più del doppio di quanto valutato dallo scrivente), allega la perizia asseverata in data 22/12/2011 dall'arch. Anna Cavasotto (vedi Allegato n° A16).

Si ritiene tuttavia che quest'ultimo documento presenti quantomeno i seguenti elementi ed

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\* \* \*

aspetti di evidente “incongruenza” rispetto alla situazione analizzata recentemente dallo scrivente:

- la perizia dell’arch. Cavasotto riporta la data del 22/12/2011, epoca in cui le condizioni di generali del mercato immobiliare erano sicuramente migliorative rispetto al periodo attuale (sono trascorsi 6 anni nel corso dei quali si è assistito ad un progressivo ed importante deprezzamento di tutti i beni immobili di qualsiasi tipologia e destinazione, con un particolare aggravio registrato proprio per le unità a destinazione “produttiva” o assimilabile);
- la perizia dell’arch. Cavasotto si riferisce ad un’epoca in cui gli immobili in oggetto risultavano ancora adeguatamente dotati di tutte le loro pertinenze e pienamente “funzionali”, con le attività previste in normale svolgimento ed i relativi impianti perfettamente installati ed utilizzati (quindi anche “funzionanti” ed in adeguato stato manutentivo); la situazione attuale è invece ben diversa, come chiaramente rappresentato dalla documentazione fotografica ripresa, con la totale dismissione dei sistemi produttivi e delle relative principali pertinenze, con inutilizzo delle limitate componenti impiantistiche residuali (peraltro private delle principali unità organiche di collegamento, in modo che si pone plausibilmente, in molti casi, la necessità della loro integrale rimozione/smaltimento, in luogo dell’eventuale utilità relativa alla loro presenza) che probabilmente si protrae da qualche anno, con il degrado complessivo che interessa pressoché interamente, sia le strutture, che gli accessori pertinenziali; a solo titolo d’esempio, si deve considerare che la principale centrale termica risulta pressoché interamente dismessa (mentre nella perizia dell’arch. Cavasotto viene puntualmente descritta con i relativi gruppi funzionali ora non più presenti), alcune celle frigorifere sono state integralmente rimosse, altre celle frigorifere versano in stato precario con asportazione anche delle relative porte, tutti i principali impianti produttivi sono stati asportati lasciando le succitate componenti residuali plausibilmente inservibili, anche la seconda centrale termica (a servizio di locali accessori ed abitazione) presenta stato manutentivo precario (ed infatti non risultava “funzionante” al momento dei sopralluoghi), lo stesso dicasi degli ambienti “accessori” ed “abitativi” (con particolare

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\* \* \*

- riferimento ai bagni della “abitazione”, interessati da malfunzionamenti e pure da evidenti danneggiamenti delle murature e dei rivestimenti), con gli impianti tecnologici residuali (impianti elettrici, impianti di condizionamento, impianti di depurazione, ecc.) che presentano evidente stato di “abbandono” e talvolta di “manomissione/alterazione” (si veda in particolare lo stato dei principali quadri elettrici nei relativi vani, laddove l’arch. Cavasotto riferisce che nel 2011 sarebbero altresì risultati “rispondenti” o “parzialmente rispondenti” alle normative) probabilmente risalente all’epoca di dismissione del sito (che dovrebbe collocarsi apparentemente a circa 2/3 anni fa), ecc.;
- la perizia dell’arch. Cavasotto segnala la presenza di un “*dispositivo interrato per pesa merci*”, ma allo stato risulta presente solamente un dispositivo esterno con struttura metallica “superficiale” (che pertanto risulta un bene “mobile” non collegabile alle pertinenze degli immobili);
  - la perizia dell’arch. Cavasotto segnala la presenza di “*numero due pozzi per ricavo di acqua potabile mediante pompa di aspirazione*”; si segnala che la stessa Parte Debitrice/Esecutata ha messo a disposizione dello scrivente il “*Decreto di Rinnovo della Concessione di Derivazione d’Acqua di Falda*” con data 13/05/2016 (vedi Allegato n° A9.k), ove viene specificato che “ *... il prelievo d’acqua concesso viene diminuito a moduli 0,0007 pari a metri cubi annui 2.100 ...* “; si tratta pertanto di un “quantitativo” sensibilmente limitato, apparentemente non compatibile con l’asserita disponibilità ed utilizzabilità di n° 2 pozzi;
  - la perizia dell’arch. Cavasotto segnala la presenza presso la copertura di “*sovrastanti lastre in eternit*”, ma, apparentemente, non conferisce alcun possibile effetto a tale importante aspetto (che in realtà potrebbe plausibilmente presentare notevoli implicazioni in relazione alle probabili necessità di rimozione/smaltimento con relativi costi);
  - la perizia dell’arch. Cavasotto segnala che “*la pavimentazione della zona produttiva, in tutti i piani dell’immobile, è realizzata in resina la cui posa è stata eseguita recentemente*”; la documentazione fotografica ripresa durante i sopralluoghi illustra precisamente il chiaro stato di degrado in cui versano attualmente dette “pavimentazioni”;
  - la perizia dell’arch. Cavasotto non considera che, all’epoca della predisposizione della stessa (2011), il complesso non risultava dotato (così come oggi) di un certificato di

**Ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\* \* \*

- agibilità/abitabilità aggiornato;
- la perizia dell'arch. Cavasotto conclude con la stima dei beni, definita con la seguente formula: *“Tenuto conto di quanto sopra esposto, dei prezzi di mercato di immobili simili a quello in oggetto; valutata la capacità edificatoria residua che è sufficiente anche per un intervento edilizio anche di considerevoli dimensioni e indipendente per l'ampia superficie a forma rettangolare dell'area; avuto riguardo all'ottima posizione che all'immobile deriva dalla sua posizione; raccolte le opportune informazioni e fatti di opportuni confronti, la sottoscritta è pervenuta alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile è di Euro duemilionesettecentomila/00 (Euro 2.700.000,00)”*; quest'ultima determinazione risulta pertanto sprovvista di una quantomeno sommaria valutazione analitica di dettaglio che possa far intendere o spiegare come sono stati valutati i vari elementi del compendio (che si presenta con “struttura” e “conformazione” sensibilmente “complesse”), a cominciare (a titolo d'esempio) dalla segnalata *“capacità edificatoria residua che è sufficiente anche per un intervento edilizio anche di considerevoli dimensioni”*; non vi è, in altre parole, alcuna indicazione di dettaglio (superfici parziali, prezzi unitari, ecc.) sul “come” si sia giunti alla cifra omnicomprensiva infine annunciata, e nessuna specificazione di eventuale applicazione di “detrazioni” per eventuali “penalità” del compendio (es. presenza di materiali contenenti amianto, ecc.).

*c) che la consegna dell'elaborato pochi giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e senza il rispetto dei termini previsti dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., non ha consentito all'esecutata di procurarsi un consulenza tecnica di parte sulle omissioni e inadeguatezze dell'elaborato depositato dal c.t.u. ...*

Si conferma che la trasmissione alle Parti della perizia (attivata il 06/01/2018) è avvenuta successivamente al termine dei 30 giorni ante udienza ex art. 569 c.p.c. (fissata per il giorno 24/01/2018). Si evidenzia tuttavia che i *“pochi giorni prima dell'udienza”* corrispondono a n° 18 giorni, e che, nella comunicazione di trasmissione del 06/01/2018, lo scrivente aveva segnalato quanto segue: *“ ... L'invio avviene oltre i 30 gg. ante udienza prevista per il giorno 24/01/2018, per cui parteciperò alla suddetta udienza per raccogliere eventuali osservazioni che venissero formulate. A riguardo, sarebbe peraltro opportuno che le stesse osservazioni mi venissero anticipate (se possibile) con congruo anticipo, rispetto alla data d'udienza ... “:*

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

*1) Inadeguatezza dei valori e dei coefficienti di conversione delle superfici a uso non abitativo in superfici equivalenti convenzionali a uso abitativo.*

*La perizia di stima, dopo aver esposto il calcolo delle superfici dei singoli locali dai più svariati usi (magazzini, uffici, depositi, laboratori, locali tecnici, et c.), converte fittiziamente le stesse in superfici convenzionali equivalenti a uso abitativo, con l'applicazione di coefficienti, indicati nell'allegato A13, la cui congruità si contesta. A titolo esemplificativo:*

*- lo "spaccio" altro non è che un negozio di alimentari, che è rimasto aperto al pubblico sino a pochi mesi or sono ed è pertanto idoneo all'uso commerciale. A fronte di una superficie lorda indicata dal perito in 178 mq., è stato applicato un coefficiente di 0,85, riducendo quindi la superficie al dato "equivalente" di 151,3 mq. Il coefficiente corretto avrebbe dovuto essere 1 (uno) in quanto i prezzi degli immobili a uso abitativo e quelli a uso negozio, in quella zona, sono pressoché equivalenti.*

*Si sottolinea che nella determinazione del coefficiente è irrilevante lo stato dell'immobile, di cui il consulente ha tenuto conto nella determinazione del valore in euro 600/mq. (con riferimento all'uso abitativo), quest'ultimo ben al di sotto del prezzo minimo indicato dall'OMI, che oscilla tra 970 e 1150 euro/mq. per le abitazioni civili in condizioni ottime e tra 1.050 e 1.250 euro/mq. per ville e villini, cui l'immobile dovrebbe equipararsi;*

La "zona spaccio" costituiva (si deve usare il "passato", in quanto allo stato attuale l'intera struttura risulta sostanzialmente dismessa – si vedano i rilievi fotografici) la porzione del complesso immobiliare dove veniva plausibilmente svolta la vendita al minuto dei prodotti caseari originati dallo stabilimento.

Si deve pertanto considerare detta porzione nella sua realtà oggettiva (spaccio aziendale) e non certo con la valenza di una unità "negozio" inserita all'interno di un contesto univocamente congruente (centro commerciale o area o zona con radicata vocazione commerciale, ecc.).

Si osserva peraltro che, anche esaminando le indicazioni della "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (vedi Allegati n° A12), le valutazioni unitarie dei "negozi" risultano già sensibilmente inferiori alle valutazioni unitarie delle "abitazione".

Si conferma che il valore unitario di riferimento considerato dallo scrivente (600,00 €/mq) risulta decisamente inferiore alle valutazioni OMI per le "normali" unità abitative, e questo per i seguenti fatti oggettivamente constatabili:

in primo luogo, lo stato di conservazione effettivo (in tutta evidenza sostanzialmente

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

“mediocre”) si differenzia alquanto dallo stato “ottimo” riferito nelle definizioni della banca dati; in secondo luogo, l’unità abitativa in oggetto rappresenta pur sempre un “alloggio” impropriamente inserito all’interno di un complesso “produttivo” (similmente alla classica “abitazione custode”), e non certo una “casa” o un “appartamento” inseriti all’interno di un contesto univocamente congruente (centro urbano, area residenziale, condominio, ecc.).

*- per la zona uffici e servizi è stata indicata una superficie reale lorda di 215 mq. e un coefficiente di conversione di 0,75, che ha portato a una superficie convenzionale di 161,25 mq. Anche in tal caso il coefficiente corretto era 1 (uno), essendo il prezzo degli uffici equiparabile a quello delle abitazioni civili, dato che secondo l’OMI oscilla tra 890 e 1.050 euro/mq.*

Vale quanto riportato in risposta alla osservazione precedente.

Si deve considerare che si tratta della “zona uffici” a servizio di uno stabilimento produttivo (e quindi conglobata all’interno dello stesso), e non di una unità “uffici” inserita all’interno di un contesto univocamente congruente (centro direzionale, ecc.).

Si osserva peraltro, anche in questo caso, che, esaminando le indicazioni della “Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate (vedi Allegati n° A12), le valutazioni unitarie degli “uffici” risultano già sensibilmente inferiori alle valutazioni unitarie delle “abitazioni”.

*Lo stesso dicasi per altre porzioni di immobile aventi diverse destinazioni (p.es. i magazzini, cui sono stati applicati coefficienti tra 0,1 e 0,2 a fronte di un prezzo di mercato che è di circa 1/3 di quello delle abitazioni civili), di cui per brevità si omette qui la trattazione. E’ chiaro che la riduzione della superficie equivalente convenzionale mediante l’applicazione di coefficienti eccessivamente riduttivi, si è risolta in una sensibile sottostima dell’immobile. Del pari la stima di euro 600/mq. risulta del tutto insufficiente rispetto agli effettivi valori in esame.*

L’osservazione in oggetto non risulta congruente alle valutazioni di dettaglio esplicitate in apposito tabulato (vedi Allegato n° A13).

Per i principali locali a destinazione “produttiva” o “magazzinaggio” (es. A3a, A3b, A4a, A5e, A4b, A4c, ecc.) è stato utilizzato un coefficiente di “rapporto” pari o superiore a 0.3 e quindi

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

sostanzialmente equivalente al “1/3” invocato dal Debitore/Esecutato.

I coefficienti di “rapporto” inferiori (inclusi 0.1 e 0.2) sono stati applicati solamente per i locali del seminterrato (chiaramente penalizzati dalla sfavorevole accessibilità), per i porticati, per le tettoie, per le terrazze e per i fabbricati accessori in stato consistentemente precario.

Per quanto attiene il valore unitario di riferimento considerato dallo scrivente (600,00 €/mq), si è già riferito in precedente nota di chiarimento che esso si rapporta all’effettivo stato di conservazione e di dotazione rilevato nel corso dei sopralluoghi.

*2) Mancata valorizzazione del potenziale uso commerciale dell'immobile.*

*L'elaborato non menziona la possibilità che l'intero compendio pignorato possa vedere mutata la propria destinazione da agricolo-industriale in commerciale. Tale possibilità, per un costo assai modesto se rapportato all'importanza dell'immobile, era stata confermata a seguito di contatti informali con il Comune competente da parte della stessa esecutata, nel corso di trattative intercorse con potenziali acquirenti. E' evidente che tale possibilità comporta un importante incremento di valore dell'immobile, essendo la destinazione commerciale più appetibile rispetto a quella agricolo-industriale. Tale valutazione è totalmente assente dall'elaborato peritale che, anzi, omette finanche di valorizzare le potenzialità edificatorie, come di vedrà al punto seguente.*

Lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dal Comune di competenza il Certificato di Destinazione Urbanistica dell’area (vedi Allegato n° A7). Il quale conferma che il compendio si colloca indiscutibilmente in area a destinazione urbanistica “agro-industriale”.

Per ulteriore scrupolo, lo scrivente ha inoltrato al Comune, in data 27/01/2018, la seguente richiesta (vedi Allegato n° A18):

*“ ... Con riferimento alla posizione in oggetto, per cui è stato in precedenza effettuato accesso agli atti presso i Vs. Uffici ed ottenuto pure il Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente ha successivamente predisposto e depositato la relativa perizia di stima riportante tutti i dettagli richiesti nel collegato “quesito” posto dall’ill.mo Giudice.*

*In data 24/01/2018 si è poi tenuta l'udienza ex art. 569 c.p.c. nel corso della quale è stato evidenziato che il Legale della Parte Esecutata aveva depositato in data 23/01/2018 “ricorso in opposizione alla stima” con varie osservazioni “critiche” sul testo predisposto dallo scrivente.*

*In particolare, una di tali osservazioni riferisce quanto segue:*

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

2) Mancata valorizzazione del potenziale uso commerciale dell'immobile. L'elaborato non menziona la possibilità che l'intero compendio pignorato possa vedere mutata la propria destinazione da agricolo-industriale in commerciale. Tale possibilità, per un costo assai modesto se rapportato all'importanza dell'immobile, era stata confermata a seguito di contatti informali con il Comune competente da parte della stessa esecutata, nel corso di trattative intercorse con potenziali acquirenti. E' evidente che tale possibilità comporta un importante incremento di valore dell'immobile, essendo la destinazione commerciale più appetibile rispetto a quella agricolo-industriale. Tale valutazione è totalmente assente dall'elaborato peritale ...  
Alla luce della stessa osservazione, si richiede gentilmente di segnalare se sussistano o se siano intervenute concrete variazioni relative alla "formale" destinazione urbanistica dell'area che era già stata adeguatamente "certificata" dal Vs. Ufficio con documento datato 16/10/2017 (vedi allegato) ... “,

ottenendo in data 03/02/2018 la seguente perentoria risposta (vedi Allegato n° A19):

“ ... In riferimento alla sua nota con prot. n° 1888 del 29/01 /2018, con la quale chiede se siano o meno intervenute variazioni relative alla destinazione di z. l.o. dell'area catastalmente individuata in Comune di Trevignano - foglio 26 - mappale 73, **si conferma quanto certificato con nostro atto del 16/10/2017** - prot. n° 18669. Specificatamente l'area suindicata è classificata secondo il Piano degli Interventi vigente come **D4 – Agroindustria** ... “.

Questa è pertanto la “formale” posizione urbanistica del compendio. Ogni altra “possibilità” di trasformazione risulta puramente ipotetica ed aleatoria, priva di fondamento documentale, anche considerando che la zona circostante non si caratterizza certo per la attuale presenza di un tessuto urbanistico “commerciale” (che avrebbe potuto eventualmente ipotizzare - anche se la “presunzione”, così come i “contatti informali”, non hanno comunque alcuna valenza probante - una possibile trasformazione dell'area in futuro). Abbastanza singolare l'affermazione che sembrerebbe ipotizzare come la superiore programmazione territoriale/urbanistica a livello regionale (PAT) e quindi al sottostante livello comunale (PI) sarebbe asseritamente “modificabile” affrontando banalmente un “costo assai modesto“.

Si concorda altresì con il Debitore/Esecutato laddove riconosce che la “formale” destinazione urbanistica attualmente vigente e certificata (“agro-industriale”) non risulta certamente appetibile come una eventuale destinazione “commerciale”.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

3) Mancata valorizzazione dell'area edificabile.

Come risulta a pag. 3 della perizia di parte (doc. 3), l'area in questione ha una superficie edificabile residua di ben 8.441,62 mq., vale a dire che l'attuale superficie edificata può essere quasi triplicata! A tale superficie edificabile è stato dato un valore pari a zero, con la singolare motivazione che essendo l'area a destinazione "agroindustriale", parzialmente soggetta a "fasce di rispetto stradale", vi sarebbero "oggettive difficoltà" per considerare eventuali possibilità di edificazione residua sulla parte di terreno attualmente priva di fabbricati sovraeretti, posto che detti "ampliamenti dovrebbero collegarsi ad una destinazione d'uso alquanto specifica ed al momento non plausibilmente ipotizzabile". In via cautelativa, si ritiene pertanto opportuno non considerare la eventuale "specifica" capacità edificatoria residua del comparto" (così a pag. 50 dell'elaborato peritale). Risulta evidente l'inadeguatezza della perizia, considerato che la superficie edificabile è assai elevata e dev'essere valorizzata sia per la destinazione agro industriale che per la possibile destinazione commerciale.

L'affermazione "A tale superficie edificabile è stato dato un valore pari a zero" non risulta corretta.

Ferme restando le considerazioni e le "cautele" espresse e/o considerate in perizia, per la porzione eventualmente "edificabile" del lotto è stato comunque considerato un valore corrispondente a quello del residuo terreno pertinenziale (il quale è stato mediamente stimato in oltre 10,00 €/mq), che evidentemente non può pertanto considerarsi "zero".

Vista la particolare destinazione urbanistica dell'area (che, si ricorda, risulta formalmente di tipo "agro-industriale", e non vi è nessuna concreta indicazione di una prossima trasformazione in "commerciale") si ritiene di poter confermare e riproporre la posizione "cautelativa/prudenziale" già riporta in perizia:

*" ... Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n° A7), dove viene segnalato che i fabbricati si collocano in area che il principale strumento urbanistico vigente definisce a destinazione "agroindustriale" e per di più parzialmente soggetta a vincolo di "fasce di rispetto stradale". Si ritiene pertanto che vi siano oggettive "difficoltà" per considerare eventuali possibilità di edificazione residua sulla parte del lotto di terreno attualmente priva di fabbricati sovraeretti, posto che detti "ampliamenti" dovrebbero collegarsi ad una destinazione d'uso alquanto specifica ed al momento non plausibilmente ipotizzabile. In via cautelativa, si ritiene pertanto opportuno non considerare la eventuale*

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

*“specifica” capacità edificatoria residua del comparto ... “.*

Non si può infatti trascurare che, nel periodo attuale, si assiste sempre più frequentemente (aspetto assai noto) alla presentazione di “istanze” da parte di proprietari immobiliari per vedere “declassare” l’eventuale capacità edificatoria conferita dagli strumenti urbanistici regionali/comunali a terreni posseduti, anche per destinazioni di tipo residenziale ed industriale/artigianale (ciò in considerazione di una oggettiva limitata “domanda” di mercato per siffatte unità immobiliari a fronte di un cospicuo incremento del relativo livello di tassazione). Si ha motivo di ritenere che la destinazione “agro-industriale” risulti semmai ulteriormente penalizzante, rispetto alle destinazioni “residenziale” o “industriale/artigianale”.

Per ogni eventuale utilità ed ulteriore chiarimento, si può comunque definire il probabile “grado” di ulteriore cautela” in questo modo introdotto dallo scrivente.

Considerato che l’attuale superficie coperta complessiva ammonta a circa 2685 mq (vedi Allegato n° A13), il relativo e collegato fabbisogno/impegno di terreno (con indice di copertura pari al 50%) risulterebbe pari a 5370 mq. La consistenza del terreno “libero” risulterebbe pertanto pari a  $21400 - 5370 = 16030$  mq. Considerando un maggior valore per area edificabile di tipo “industriale/artigianale” (oltre a quanto già imputato in sede di stima al terreno pertinenziale) pari a circa 10,00 €/mq, si ricaverebbe un plus valore di “mercato” del terreno in oggetto pari a circa € 160.300,00 (importo equivalente a circa il 12% del valore complessivo di mercato stimato per il lotto).

Si tratterebbe tuttavia di una valutazione (si ribadisce) comunque riferita ad un terreno con destinazione “industriale/artigianale”, mentre la destinazione attuale (“agro-industriale”) risulta oggettivamente molto più “particolare” e certamente meno “appetibile”. Da cui il “suggerimento/posizione” espressa dallo scrivente di non considerare l’eventuale (se effettivamente concretizzabile) maggior valore dell’area edificabile, in adesione al generale approccio “cautelativo”.

*4) Errata valutazione di talune caratteristiche del compendio pignorato.*

*Da una pur rapida lettura dell’elaborato si riscontra che non sono state evidenziate alcune caratteristiche dell’immobile, che avrebbero condotto a una maggior stima. A titolo esemplificativo e con riserva di integrazione nell’atto introduttivo della fase di merito oppositivo, si segnala quanto*

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\* \* \*

*segue.*

*4.1) non è stata adeguatamente valorizzata la posizione geografica dell'immobile, che si colloca all'incrocio tra via Canova e via Postioma, cioè di due strade con grande flusso di viabilità, la cui posizione consente di raggiungere facilmente l'autostrada. Il lotto gode di grande visibilità dalla strada ed è quindi molto interessante per usi sia commerciali che logistici o produttivi;*

Si concorda sulla “favorevole posizione” del compendio in oggetto (che risulta infatti segnalata/descritta in perizia, e che è stata pertanto considerata in sede di valutazione), osservando che l’asserita facilità di raggiungimento dell’autostrada deve comunque considerare una distanza di circa 15 km dal casello di Treviso Nord e di circa 47 km dal casello di Vicenza Nord.

Sulla base di quanto chiarito nei precedenti punti, detta “visibilità” non può tuttavia essere “sfruttata” (sulla base delle prescrizioni urbanistiche attualmente vigenti) per usi “commerciali” o “logistici” o “produttivi” del complesso, in quanto giacente in area a formale destinazione esclusivamente “agro-industriale”.

*4.2) non è stato valorizzato il fatto che il tracciato della pedemontana in corso di realizzazione passerà a un paio di chilometri dal lotto, costituendo quindi un valore aggiunto per qualsiasi attività commerciale o industriale;*

Vale quanto riportato al punto precedente. Detto ipotetico “vantaggio” non può essere “sfruttato” (sulla base delle prescrizioni urbanistiche attualmente vigenti) per attività “commerciali” o “industriali” del complesso, in quanto giacente in area a destinazione esclusivamente “agro-industriale”. A ciò si dovrebbe inoltre aggiungere la concreta “incertezza” sui tempi che saranno necessari per il completamento della c.d. “Pedemontana”.

*4.3) i due appartamenti sono stati descritti come in condizioni mediocri e con finiture di tipo comune, nel mentre si tratta di alloggi costruiti con finiture non comuni, in quanto originariamente destinati non al custode ma ai titolari dell'azienda. Per esempio i pavimenti delle camere sono in lamparquet di legno di olivo; le porte interne sono in legno massiccio, una parte dei pavimenti e le scale sono in lastre di marmo: finiture che non sono certo state valorizzate dato che si è attribuito un valore di 600 euro/mq.;*

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Le caratteristiche qualitative attuali dei vani in oggetto sono chiaramente identificabili ad esame dell'ampia documentazione fotografica ripresa durante le operazioni peritali.

A prescindere dalla "utenza" di destinazione originariamente prevista, si ritiene che lo stato di fatto rappresenti oggettivamente (fra le varie cose) anche la non trascurabile "anzianità" delle predisposizioni strutturali e di finitura (si ricorda che il complesso, ivi compresa la parte "abitativa", è stato inizialmente dichiarato agibile nel 1985).

*4.4) è stata ipotizzata una riduzione di valore per l'occupazione parziale dell'immobile, quando le locazioni di porzioni modeste dell'edificio sono state tutte risolte e l'immobile era in corso di liberazione già durante le operazioni peritali, ed ora è stato totalmente liberato.*

L'affermazione "è stata ipotizzata una riduzione di valore per l'occupazione parziale dell'immobile" non risulta completamente corretta.

La perizia considera in via opzionale ed equivalente entrambe le possibilità, ossia le valutazioni relative al complesso ritenuto "libero" e le valutazioni relative al complesso ritenuto "occupato".

Nella perizia sono inoltre illustrate le motivazioni per cui lo scrivente (in qualità di Esperto Stimatore "tecnico") non ha la possibilità di stabilire perentoriamente se sia applicabile la prima condizione (complesso "libero") piuttosto che la seconda (complesso "occupato").

Una volta appurato che il complesso si trovi effettivamente in "stato totalmente liberato", sarà sufficiente adottare le relative valutazioni collegate, trascurando le altre.

*5) Duplicazione ed eccessiva stima delle spese di sgombero.*

*A pag. 43 dell'elaborato si stimano in euro 100.000,00 gli oneri per tutta una serie di attività indicate sommariamente (bonifiche, smaltimenti, rimozioni, adeguamenti).*

*Tale stima viene contestata sotto due profili:*

*- in primis perché eccessiva, dato che una parte dei rischi paventati è inesistente (quale ad esempio la necessità di bonifica del terreno: il caseificio non utilizzava alcun prodotto inquinante e le vasche di decantazione contengono semplicemente acqua piovana). I soli costi che certamente dovrà affrontare l'aggiudicatario riguardano la rimozione di parte delle attrezzature rimaste in loco, attività il cui costo ammonta a qualche migliaio di euro;*

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

L'affermazione *“il caseificio non utilizzava alcun prodotto inquinante e le vasche di decantazione contengono semplicemente acqua piovana”* non risulta completamente corretta.

L'accesso agli atti del Comune ha consentito di esaminare la documentazione *“edilizia”* ivi messa a disposizione dello scrivente (vedi Allegato n° A6), ed essa contiene anche documentazione relativa alla predisposizione e realizzazione dei sistemi di depurazione posti a valle degli scarichi prodotti dal caseificio.

Nelle relazioni descrittive si legge (fra le varie cose): *“... le acque provengono dalle operazioni di lavaggio dei locali e delle attrezzature del caseificio, con acqua calda e fredda e uso di detersivi. Presenti residui delle lavorazioni, tensioattivi, grassi, sale ... Parte del carico inquinante, più difficilmente biodegradabile ... Data la lunga permanenza in vasca il fango di supero e stabilizzato e inodore verrà ispessito in vasca apposita e smaltito ...”*.

E' quindi evidente l'incongruenza con quanto affermato dal Debitore/Esecutato.

D'altro canto, se il caseificio non avesse prodotto *“alcun prodotto inquinante”*, non vi sarebbe stato certamente bisogno degli importanti impianti di depurazione che sono stati imposti dalla normativa antinquinamento.

Si prende atto della concorde ammissione del Debitore/Esecutato, laddove riconosce l'esistenza di *“costi che certamente dovrà affrontare l'aggiudicatario riguardano la rimozione di parte delle attrezzature rimaste in loco”*, pur osservando che la valutazione dallo stesso offerta (*“qualche migliaio di euro”*) appare sensibilmente limitativa e non congruente all'estensione degli elementi plausibilmente da *“smaltire”* (si esamini la documentazione fotografica e si consideri che vi sono molti tratti di tubazioni con relative coibentazioni, senza contare che anche le residuali delle frigorifere in condizioni precarie potrebbero necessitare di parziali *“smaltimenti”*).

Infine, si osserva che il Debitore/Esecutato non cita l'aspetto più importante relativo a possibili costi per *“bonifiche, smaltimenti, rimozioni, adeguamenti”* che molto probabilmente *“dovrà affrontare l'aggiudicatario”*, ovvero la plausibile **necessità di rimozione/smaltimento della copertura realizzata con materiali contenenti amianto**, cosa che peraltro veniva adeguatamente segnalata (ma poi in apparenza inspiegabilmente non adeguatamente considerata) anche nella perizia dell'arch. Cavasotto.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

*- in secundis perché tale somma di euro 100.000,00 viene detratta due volte dalla stima, portando così i presunti costi a euro 200.000,00: a pag. 53 viene indicata una stima iniziale di euro 1.333.000,00, somma da cui vengono detratte le spese per allineamenti catastali di euro 500,00, quelle per eventuali sanatorie di euro 4.500,00 e l'importo a forfait di euro 100.000,00. Senonché € 1.333.000 – 500,00 – 4.500,00 – 100.000,00 = € 1.228.000,00 e non € 1.128.000,00, come indicato a pag. 56 dell'elaborato, importo che poi viene ulteriormente ridotto a € 921.000,00 trattandosi di vendita forzata. Anche tale riduzione pare in percentuale eccessiva, se si considera che, in forza del novellato art. 571 comma 2° c.p.c., l'offerta può essere inferiore di un quarto rispetto al prezzo posto a base d'asta e quindi che in tal modo già si ottiene un significativo abbattimento del prezzo.*

Il rilievo risulta parzialmente corretto. Da pag. 53 a pag. 57 vengono riportati i risultati ottenuti nel tabulato computazionale che sviluppa le valutazioni di dettaglio per il compendio in oggetto (vedi Allegato n° A13). Senonché la cifra riportata a pag. 56 e relativa alla valutazione del “valore di mercato” al netto dei possibili “oneri e/o detrazioni” presenta effettivamente un refuso. Viene infatti erroneamente riportato l'importo pari ad € 1.128.000,00 mentre la cifra corretta doveva essere € 1.228.000,00 (vedi Allegato n° A13), così congruente alla somma algebrica dei succitati “valore di mercato” determinato ed “oneri e/o detrazioni” illustrati in perizia.

Lo scrivente si scusa per il suddetto refuso, osservando tuttavia che lo stesso risulta del tutto ininfluenza per la determinazione dei “Valori Indicati di Vendita Forzata” (che rappresentano la conclusione fondamentale della perizia estimativa). Questi ultimi (€ 921.000,00 nel caso di immobili considerati “liberi” ed € 736.500,00 nel caso di immobili considerati “occupati” con titolo opponibile) sono stati infatti ripresi correttamente dal tabulato computazionale (vedi Allegato n° A13) e pertanto riportati in forma adeguata nel testo della perizia.

6) *Stima effettuata nel dicembre 2011.*

*Pur non avendo avuto la possibilità materiale di effettuare una perizia di parte nel breve tempo intercorso dalla ricezione della c.t.u., l'esecutata qui opponente è in grado di produrre una perizia di stima asseverata dell'arch. Anna Cavasotto del 22.12.2011 (doc. 2), in cui l'immobile de quo veniva stimato euro 2.700.000,00. E' evidente che la notevole differenza di valutazione non può trovare giustificazione soltanto nel tempo trascorso.*

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 224/2014**  
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

Nella parte iniziale della presente relazione tecnica con chiarimenti sono state trattate esaustivamente tutte le oggettive “incongruenze”, rispetto alla situazione attuale, che si rilevano nella citata perizia dell’arch. Cavasotto.

*7) Sull’occupazione dell’immobile.*

*Si segnala che è previsto per il 24/1/18 un incontro presso l’immobile tra il legale rappresentante di Formai e il custode, al fine di far constatare l’avvenuta totale liberazione dell’immobile stesso, per cui la stima dovrà essere quella per gli immobili considerati liberi.*

Si ritiene che l’argomento sia già stato esaustivamente trattato in una nota precedente.

*8) Istanza di sospensione dell’esecuzione.*

*Stante la necessità di rideterminare la stima dell’immobile prima di disporre la vendita, si chiede la sospensione dell’esecuzione sino all’esito dell’opposizione ex artt. 569 c. 5° e 618 c.p.c.*

*Tanto premesso ... ut supra rappresentata e difesa, chiede che il Tribunale adito voglia accogliere le seguenti CONCLUSIONI:*

*In via preliminare: disporsi la sospensione dell’esecuzione;*

*Nel merito: dichiarare la nullità o comunque l’inutilizzabilità della perizia di stima depositata in cancelleria il 6/1/2018 e accertarsi che il compendio pignorato ha un valore di euro 2.700.000,00 ...*

*In via istruttoria: si dimettono i seguenti documenti:*

*1) p.e.c. 6/1/2018 di comunicazione dell’elaborato peritale;*

*2) perizia asseverata 22.12.2011 dell’arch. Anna Cavasotto.*

Lo scrivente ritiene di aver fornito, con la presente relazione tecnica, tutti i chiarimenti e le precisazioni che consentiranno al Giudice Esecutore di stabilire i provvedimenti ritenuti applicabili al caso in oggetto.

Si dichiara ad ogni modo a totale disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento ed approfondimento che fosse ritenuto necessario.

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI**

(CON NUMERAZIONE NON NECESSARIAMENTE CONSECUTIVA)

- A15) Ricorso dell'Esecutato
- A16) Perizia di stima allegata al ricorso dell'Esecutato con data 22/12/2001, con eventuali "evidenziamenti" dello scrivente Esperto Stimatore
- A17) Verbale consegna chiavi trasmesso dal Legale dell'Esecutato
- A18) Comunicazione dello scrivente al Comune di Trevignano con data 27/01/2018
- A17) Risposta del Comune di Trevignano con data 03/02/2018
- 

Montebelluna (TV), li 10 febbraio 2018

L'Esperto Stimatore  
*ing. Remo Davanzo*