

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr.ssa FRANCESCA VORTALI

Esecuzione Immobiliare n. 334/2016 R.G.

Esperto stimatore: Geometra Salvalaio Loris di Zenson di Piave

Data nomina: 25 Giugno 2018

Data accettazione incarico e giuramento: 26 Luglio 2018

Data udienza di comparizione delle parti: 20 Marzo 2019

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Salvalaio Loris, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 2258 nonché nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Treviso, con studio in Zenson di Piave (TV) Via Carlo Ederle n. 2 (tel./fax. 0421 55737 – 0421 55554), è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 25/06/2018 dal G.E. Dr.ssa Francesca Vortali del Tribunale di Treviso, nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 334/16 R.G.

INDICE SINTETICO

La relazione risulta così articolata come da seguente indice. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale valutazione estimativa è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

Capitolo	Pag.
<u>QUESITO</u>	3
<u>1 - PREMESSE INTRODUTTIVE</u>	3
<u>2 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PERIZIATI</u>	4
<u>2.1) CATASTO FABBRICATI</u>	4
<u>2.2) CATASTO TERRENI</u>	5
<u>3 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE</u>	6
<u>4 - DIVISIBILITA' DEI BENI IN LOTTI</u>	6
<u>5 - PROPRIETA' E PROVENIENZA</u>	6
<u>6 - CREDITORI INTERVENUTI</u>	7
<u>7 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</u>	7
<u>8 - AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLI 2, 6 e 7</u>	8
<u>9 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	8
<u>10 - DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u>	8
10.1) LOTTO A	9
10.2) LOTTO B	10
10.3) LOTTO C	12
<u>11 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	13
<u>12 - INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u>	13
<u>13 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u>	13
<u>14 - DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO</u>	14
14.1) LOTTO A	14
14.1.1) Difformità esterne	14
14.1.2) Difformità interne	14
14.2) LOTTO B	14
14.2.1) Difformità esterne	14
14.2.2) Difformità interne	14
14.3) LOTTO C	15
<u>15 - DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ EDILIZIA E SPESE VARIE</u>	15
15.1) LOTTI A-B	15

15.2) LOTTO C.....	16
<u>16 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE</u>	17
<u>17 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u>	17
<u>18.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI</u>	18
18.1) FABBRICATI – LOTTI A e B.....	18
18.1.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro.....	18
18.1.2) Calcolo delle superfici commerciali.....	19
18.1.2.1) LOTTO A.....	19
18.1.2.2) LOTTO B.....	20
18.1.2.3) Area scoperta subb. 1-4	20
18.1.2.3) Area scoperta mapp.li 478, 480 e 482.....	20
18.1.3) Calcolo del valore di mercato.....	20
18.2) TERRENO – LOTTO C.....	21
18.2.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro.....	21
18.2.2) Calcolo del valore di mercato.....	21
<u>19 – VALUTAZIONE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE SPESE TECNICHE ED ONERI VARI</u>	21
<u>20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u>	22
<u>21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE DEL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u>	22
<u>22 – ELENCO ALLEGATI</u>	24

QUESITO

“QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA”

Procedura esecutiva n. 334/16 R.G. – ex Art. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

1 – PREMESSE INTRODUTTIVE

Lo scrivente SALVALAIO geom. LORIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2258 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, ha prestato giuramento in via telematica in data 26/07/2018, con l'incarico di valutare il bene di cui in epigrafe alla data attuale.

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta e nella fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in una vendita giudiziale forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ha eseguito tre sopralluoghi in loco, di cui uno preliminare, un altro con il custode giudiziale e l'ultimo per verificare in maniera approfondita i limiti di proprietà in quanto non corrispondenti con la mappa catastale, accertando nel contempo anche le

caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio immobiliare staggito. La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle domande del quesito, con relativi allegati inseriti alla fine del presente rapporto estimativo di valutazione.

Tutto ciò premesso, l'esperto si accinge allo svolgimento del compito affidatogli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Vortali con decreto di nomina in data 25/06/2018.

2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PERIZIATI

Gli immobili oggetto della presente stima sono situati in provincia di Treviso nel Comune di Borso del Grappa (TV) – Via Appocastello nn. 5-7.

Il sottoscritto precisa che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare permette di identificare correttamente le abitazioni, il garage ed il terreno, risultando però incompleta in merito alla reale situazione rilevata in loco sotto il punto di vista dei confini: gli adiacenti mappali 478, 480 e 482 non sono stati citati nell'atto di pignoramento in quanto ancora intestati ai vecchi proprietari, ma costituiscono l'area di accesso carraio-pedonale e cortilizia dei beni staggiti. Gli esecutati infatti li detengono in pacifico e continuo possesso ultra ventennale con "animus possidendi" e per portarli in proprietà sarà necessaria un'azione giudiziaria di usucapione ai sensi dell'art. 1158 del codice civile, come meglio indicato nei capitoli seguenti.

Dati geografici dei beni staggiti:

Latitudine: 45° 49' 13,91" N

Longitudine : 11° 47' 36,63" E

Altitudine: 248 m. s.l.m.m. per i fabbricati, da 235 m. s.l.m.m. a 243 m. s.l.m.m. per il terreno

Classificazione sismica: zona 2 (sismicità medio-alta)

Classificazione climatica: zona E, 2.738 GG

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, l'Esperto ha accertato che il compendio immobiliare in oggetto è così catastalmente allibrato (cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T59413 del 30/07/2018 e all.to n. 2 elaborato planimetrico prot. n. T66052 del 30/07/2018 con relativo elenco dei subalterni assegnati richiesto in pari data al prot. n. T66056):

2.1) CATASTO FABBRICATI

Abitazione civ. n. 7

Abitazione sita a Borso del Grappa (TV) – Via Appocastello – Sez. Urbana B Fg. 8 Mapp. 240 sub. 6 – piano T – Cat. A/2 cl. 1 – consistenza: vani 4 – superficie catastale totale: 95 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte: 95 mq. – R.C. Euro 289,22 (cfr. all.to n. 3 scheda catastale con prot. n. T67901 del 30/07/2018 ultima in atti).

Garage

Garage interrato sito a Borso del Grappa (TV) – Via Appocastello – Sez. Urbana B Fg. 8 Mapp. 240 sub. 10 – piano S1 – Cat. C/6 cl. 2 – consistenza: 69

mq. - superficie catastale totale: 69 mq. - R.C. Euro 135,42 (cfr. all.to n. 4 scheda catastale con prot. n. T67905 del 30/07/2018 ultima in atti).

Abitazione civ. n. 5

Abitazione sita a Borso del Grappa (TV) - Via Appocastello - Sez. Urbana B Fg. 8 Mapp. 240 sub. 12 - piano S1-T-1°-2° - Cat. A/2 cl. 1 - consistenza: vani 11 - superficie catastale totale: 337 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte: 337 mq. - R.C. Euro 795,34 (cfr. all.to n. 5 scheda catastale con prot. n. T67903 del 30/07/2018 ultima in atti).

L'esperto precisa che, come indicato in calce nell'atto di acquisto, *"unitamente a quanto sopra viene trasferita la quota proporzionale sulle altre parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c."*.

Nello specifico in merito ad ogni subalterno viene riportato *"Dette unità hanno diritto, per quote da determinare, alla comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare sui m. n.: 240 sub. 4 lastrico solare, non censibile, comune ai sub. 6-12-10; 240 sub 1, area scoperta, non censibile, comune ai sub. 4-6-12-10."* (cfr. all.to n. 6 atto di compravendita del Notaio Dott. Sandro Grispigni Manetti del 21/07/1998 rep. n. 11470 e n. 2251 di raccolta - in corrispondenza del sub. 6 viene riportato che i sub. 4 e 1 sono comuni anche al sub. 7, il quale però è stato soppresso e sostituito dal sub. 12).

Le abitazioni e il garage insistono su terreno identificato al C.T. fg. 20 mappale 240 - Ente Urbano di mq. 1.221,00 (cfr. all.to n. 7 visura storica per immobile prot. n. T75508 del 30/07/2018).

2.2) CATASTO TERRENI

Terreno

Prato arborato sito a Borso del Grappa (TV) - Fg. 20 Mapp. 459 - cl. 3 - superficie: 2.091,00 mq. - R.D. Euro 6,48 - R.A. Euro 5,94

Confini: dalla mappa catastale il mappale 240 sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento, confina a Nord ed Est con la pubblica Via Appocastello, a Sud con i mappali 428, 245, 246 e 459 e ad Ovest con i mappali 482, 475, 480 e 478. Il mappale 459 confina partendo da Nord in senso orario con i mappali 282, 481, 482 e 240, ad Est con il mappale 246, a Sud con la pubblica Via San Pio X e ad Ovest con i mappali 338 e 385 (cfr. all.to n. 8 estratto di mappa catastale prot. n. T65752/2018 del 30/07/2018 in formato A4). Precisa il sottoscritto che in data 06/02/2019 è stata presentata al Catasto di Treviso istanza per cancellazione della campitura presente ad Ovest del mappale 240 che descrive un ricovero attrezzi da giardino demolito già diversi anni fa (cfr. all.to n. 9 istanza presentata al Catasto di Treviso in data 06/02/2019 prot. n. 15145/2019).

Accesso: tramite il cancello carraio situato lungo la pubblica Via Appocastello si accede all'area scoperta pertinenziale al fabbricato, dalla quale è possibile raggiungere anche il terreno. È altresì presente anche un secondo accesso direttamente da Via San Pio X, a Sud del terreno, dove però è presente solamente una recinzione mobile in rete metallica.

Stato del lotto: gli immobili oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo in loco con il custode giudiziale, risultano liberi sia in base a quanto verificato e accertato in loco, sia da quanto risultante anche agli atti del Comune (cfr. all.to n. 10 comunicazione del Comune di Borso del Grappa del 15/10/2018).

3 – SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Nell'atto di compravendita del Notaio Dott. Sandro Grispigni Manetti del 21/07/1998 rep. n. 11470 e n. 2251 di raccolta al punto 5 viene riportata la “[..omissis..] *servitù attiva consistente nel diritto di utilizzo ed accesso ai contatori ed al generatore di emergenza [..omissis..]*” (cfr. all.to n. 6). Tale servitù, effettivamente appurata anche in loco, colpisce il ripostiglio esterno al piano interrato, descritto al capitolo 10 ed è a favore della proprietà confinante.

4 – DIVISIBILITA' DEI BENI IN LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche e della funzionalità autonoma delle unità immobiliari staggite, il sottoscritto C.T.U. valuta che sia possibile procedere ad una valutazione e quindi ad una successiva vendita dei beni in separati lotti, e più precisamente:

LOTTO A

Abitazione Sez. Urb. B Fg. 8 mapp. 240 sub. 6 – civ. n. 7

LOTTO B

Garage Sez. Urb. B Fg. 8 mapp. 240 sub. 10

Abitazione Sez. Urb. B Fg. 8 mapp. 240 sub. 12 – civ. n. 5

LOTTO C

Terreno Fg. 20 mapp. 456

L'esperto pertanto, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche, vista la tipologia, la consistenza e l'accessibilità degli immobili pignorati, valuta che gli stessi si prestino ad una comoda suddivisione in lotti, risultando quindi più appetibili ai fini della vendita forzata, incentivando altresì l'interesse da parte di ulteriori potenziali acquirenti alla partecipazione alla gara d'asta.

Rende noto il sottoscritto che al punto 14 dell'atto di compravendita del Notaio Grispigni Manetti (cfr. all.to 6) viene dichiarato che *“per l'unità immobiliare m.n. 240 sub. 6 non esiste vincolo pertinenziale con altra unità immobiliare ad uso autorimessa.”* Per tale motivo il garage viene assegnato al lotto B mentre il lotto A potrà usufruire di un posto auto scoperto da individuare sull'area comune all'interno del piazzale di manovra sub. 1 area scoperta, non censibile, comune ai sub. 4, 6, 7 e 10 come riportato nell'atto di acquisto sopra menzionato.

5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA

LOTTO A

- Esecutata “1” nuda proprietaria per la quota di 1/1
 - Esecutata “2” usufruttuario per la quota di 1/2
 - Esecutata “3” usufruttuaria per la quota di 1/2
- (cfr. all.to n. 11 nominativi e dati eseguiti e creditori).

LOTTI B-C

- Esecutata “1” proprietaria per la quota di 1/1

Il sottoscritto ha esaminato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in Cancelleria del Tribunale di Treviso – sezione Esecuzioni Immobiliari, verificando che la stessa è idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali e l'esistenza di gravami in capo ai beni e ai soggetti eseguiti salvo quanto accertato dal CTU in possesso ultra ventennale e non in

proprietà. Si è quindi proceduto alla richiesta della sola copia dell'atto notarile di compravendita con cui gli esecutati sono divenuti proprietari dei beni oggetto di stima, ossia dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Sandro Grisogni Manetti del 21/07/1998 rep. n. 11470 e n. 2251 di raccolta (cfr. all.to n. 6).

6 – CREDITORI INTERVENUTI

- Creditore procedente
- Creditore intervenuto (cfr. all.to n. 11 nominativi e dati esecutati e creditori).

7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (cfr. all.to n. 12)

LOTTI A-B-C

- a. ISCRIZIONE del 09/10/2013: Registro Particolare 4162 Registro Generale 29760
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 205636/2804 del 24/09/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO COSTITUTIVO DI IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in BORSO DEL GRAPPA (TV)
- b. ISCRIZIONE del 17/06/2015: Registro Particolare 2742 Registro Generale 16510
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1966/2015 del 11/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BORSO DEL GRAPPA (TV)
- c. TRASCRIZIONE del 10/06/2016: Registro Particolare 12910 Registro Generale 18882
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 4820/2016 del 26/04/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BORSO DEL GRAPPA (TV)

Ai quali si aggiungono, per il solo lotto A

- d. ISCRIZIONE del 16/11/2005: Registro Particolare 12289 Registro Generale 51577
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 105292/124 del 09/11/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Immobili siti in BORSO DEL GRAPPA (TV)
- e. ISCRIZIONE del 14/09/2015: Registro Particolare 4364 Registro Generale 26070
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 844/12415 del 10/09/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in BORSO DEL GRAPPA (TV)

f. **ISCRIZIONE** del 21/01/2016: Registro Particolare 270 Registro Generale 2004
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 925/12416 del 18/01/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Immobili siti in BORSO DEL GRAPPA (TV)

8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLI 2, 6 e 7

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al 30/07/2018 (cfr. all.ti nn. 1-2-3-4-5-7-8) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 14/05/2018 (cfr. all.to n. 12).

Il sottoscritto in data 28/01/2019 ha inoltre provveduto all'aggiornamento del certificato notarile mediante Ispezione Ipotecaria e sono state nuovamente eseguite verifiche non riscontrando alcuna variazione o formalità pregiudizievoli rispetto ai precedenti certificati ipotecari (cfr. all.to n. 13).

Inoltre sulla base della verifica effettuata a terminale (e quindi senza allegati) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso sempre in pari data, non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quello già indicato al capitolo 6) e meglio specificato nell'allegato n. 11, riportante i nominativi e dati degli esecutati e dei creditori precedenti.

9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'Esperto, dopo aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici, ha effettuato un primo sopralluogo preliminare nel sito in data 04/10/2018 per prendere visione dello stato dei luoghi e verificare lo stato di consistenza esterno dell'immobile staggito e successivamente, in accordo con il custode giudiziale, ha fissato per il giorno 16/01/2019 il sopralluogo in loco per lo svolgimento delle operazioni peritali complete, sia all'interno che all'esterno dei beni pignorati.

Il sottoscritto in tale occasione ha definito lo stato di consistenza degli immobili, le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, la rispondenza alla legittimità urbanistica, le eventuali difformità ed abusività edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare (cfr. all.to n. 14 – processo verbale delle operazioni peritali).

Inoltre in data 30/01/2019 è stato necessario effettuare un ulteriore sopralluogo in loco limitatamente alla verifica dei confini di proprietà in quanto in fase di studio approfondito della pratica sono emerse delle incongruenze fra la situazione catastale e quella di fatto rilevata in loco, come meglio descritto nei capitoli successivi.

10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

L'edificio plurifamiliare di cui fanno parte i due alloggi e il garage è stato costruito prima del 1967 e ristrutturato nei primi anni '90. Lo stesso si trova in una zona collinare, in Via Appocastello civv. nn. 5-7, a circa 500 m. dal centro

del Comune di Borso del Grappa (cfr. inquadramento generale della documentazione fotografica, all.to n. 15).

La porzione di edificio oggetto di pignoramento presenta alcune pareti in pietra naturale del sito ed altre finite con calce rasata bianca, con dettagli in pietra nei contorni di qualche finestra (foto nn. 01-02-03-04). Le cornici del fabbricato e il basamento dello stesso verso la strada sono rifinite con pietra prun di Verona o pietra di Vicenza come richiesto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali.

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello carraio motorizzato a due ante, che funge anche da accesso pedonale, dopo il quale si trova un'area di manovra cementata (foto nn. 05-08) che permette l'accesso sia agli alloggi tramite marciapiedi e scale in pietra naturale levigata del luogo e corsie in ciotolato (foto nn. 06-07), sia al garage e agli accessori interrati (foto nn. 08-09). Dalla stessa area, attraverso una comoda scalinata in pietra scura, è possibile raggiungere il terreno, coltivato a giardino (foto n. 10). Lo stesso è altresì raggiungibile da Sud dalla pubblica Via San Pio X - S.P. n. 27 - grazie ad un cancello in rete metallica (foto n. 11).

Nell'area esterna si trovano altresì dei muretti di contenimento in pietra naturale con sagoma rotondeggiante con la presenza, nella piccola collina adiacente alla rampa di manovra, di un grande ulivo e di una statua in cemento liscio.

Tutta la proprietà risulta ben delimitata in ogni lato grazie a spesse recinzioni in pietra e all'interno del mappale 240, grazie ad un basso muretto in pietra a vista che divide l'area scoperta sub. 4 con quella di altra proprietà, sub. 5, come riportato nell'elaborato planimetrico (foto n. 12). Su porzione del lato Nord il confine è definito proprio dalle mura della casa, che affacciano sulla vecchia Via Appocastello.

Su tutta la casa, internamente, sono state effettuate finiture di elevato pregio, con materiali costosi e di alta qualità, i quali donano un aspetto signorile e raffinato a tutti i locali e così al fabbricato in generale.

10.1) LOTTO A

Abitazione sub. 6 – civ. n. 7 (cfr. all.to n. 16 documentazione fotografica dello stato dei luoghi – lotto A)

PIANO TERRA

Nella porzione Sud-Ovest del fabbricato si trova un portico sostenuto da una colonna portante in pietra monolitica su cui posa la trave diagonale portante la copertura in travi a vista e sovrastanti coppi tradizionali con lucernario ad angolo posto nella parte alta del tetto (foto nn. 13-14). Attraverso lo stesso è possibile accedere all'ingresso-soggiorno (foto n. 15), avente camino a vista (foto nn. 16-17), con adiacente cucina (foto n. 18), a sua volta comunicante con un ripostiglio/dispensa (foto n. 19). Attraverso un disimpegno si giunge alla camera (foto nn. 20-21) ed al bagno (foto nn. 22-23-24 – cfr. all.to n. 17 piante dello stato rilevato in sede di sopralluogo del 16/01/2019).

Tutti i locali presentano pavimento in terrazzo veneziano-palladiano decorato da disegno di colore arancione/bianco, con una greca più scura nei bordi del soggiorno, mentre nella camera è stato posato pavimento in parquet a tavole lunghe e a doga larga con sfumature chiare e scure.

Alcune pareti sono tinteggiate di bianco o rasate a calce mentre altre, a tratti, presentano muratura portante curata esteticamente con pietre a vista del luogo, stuccate a malta chiara e fuga larga.

Nel bagno, a protezione e valorizzazione degli accessori sanitari e a rivestimento della doccia, sono state posate delle lastre di marmo aranciato,

che si estendono con omogeneità estetica anche sul ripiano e sullo zoccolo del lavandino.

Nel soggiorno e nella camera il soffitto è costituito da travi in legno curate e verniciate in tinta marrone a vista, esse sono posate ad un'altezza di ml. 2,45 dal pavimento, con aria sino al soffitto sito a ml. 2,65 dal pavimento stesso. Nei rimanenti locali il soffitto è tinteggiato di bianco e posto ad altezza pari a ml. 2,38 dal pavimento. I solai in generale sono lievemente bassi rispetto alla norma nazionale ma rispettano le tradizioni costruttive della montagna e del sito.

10.2) LOTTO B

Garage sub. 10 (cfr. all.to n. 18 documentazione fotografica dello stato dei luoghi – lotto B)

PIANO INTERRATO

Dalla rampa di manovra gettata in calcestruzzo tirato al grezzo antiscivolo, si giunge al piano interrato (foto nn. 05-08), dove attraverso un basculante motorizzato di notevoli dimensioni è possibile accedere al garage (foto nn. 09-25). Lo stesso ha piastrelle quadrate di Asiago disposte a scacchi di colore arancione e bianco, che nelle zone più usurate presentano qualche scagliatura superficiale. Le pareti e il soffitto sono tinteggiati di bianco (foto nn. 26-27). L'altezza utile del vano garage è di ml. 2,40 (cfr. all.to n. 17 piante dello stato rilevato in sede di sopralluogo del 16/01/2019).

Abitazione sub. 12 – civ. n. 5

PIANO INTERRATO

Con solo accesso esterno all'abitazione, alla stessa quota del garage, in adiacenza al portone, troviamo un ripostiglio nel quale è stato posizionato un generatore di emergenza ed una cabina quadro con i vari contatori elettrici (foto n. 28). Tale vano, sebbene in proprietà esclusiva, è a servizio anche delle unità adiacenti di altra proprietà, come riportato all'art. 5 dell'atto di compravendita del Notaio Grispigni Manetti e meglio specificato al capitolo 3 della presente relazione di stima.

Oltre al garage, al piano interrato troviamo altresì: un W.C., non completato nelle sue finiture (foto n. 29), il locale caldaia (foto n. 30); una stanza dotata di porta blindata (foto nn. 31-32) ed un lungo corridoio con soffitto a volta in mattoni faccia vista (foto nn. 33-34) che continua fino ad un piano ancora più interrato, entro il ventre della montagna, raggiungibile tramite una lunga scalinata (foto n. 35) che conduce ad un ampio vano con destinazione d'uso di cantina - taverna (foto nn. 36-37). In detto locale esiste una predisposizione per l'inserimento di una cucina e di un lavello (sono presenti in parete le relative prese e gli scarichi – foto n. 38). Detto vano si affaccia sulla riva del monte mediante una finestra di notevoli dimensioni nascosta nel verde e superiormente protetta da uno sporto a terrazza.

Il vano cantina-taverna ha pavimentazione in parquet in legno e soffitto a volta con pietra in faccia vista con altezza di ml. 3,14 al colmo così come il lungo corridoio che conduce allo stesso. Il resto del piano interrato presenta pavimento con piastrelle a scacchi tipo Asiago, come quelle del garage, e pareti bianche, con soffitto piano avente altezza di ml. 2,40 (foto nn. 27-29).

È doveroso precisare che in continuazione del lungo corridoio è presente un ripostiglio collocato nel sottoscala (foto n. 39) che sull'elaborato planimetrico e sulla scheda catastale del sub. 12 non risulta facente parte dell'unità staggita,

ma dopo aver esaminato la scheda catastale dell'unità adiacente di altra proprietà sub. 8, non risulta comunque indicato e pertanto si desume che si tratti di mera dimenticanza grafica di tale accessorio, in quanto lo stesso, seppur non essendo riportato nella relativa scheda catastale sub. 12 pignorata, è accessibile solo ed esclusivamente dalla stessa. Inoltre a testimonianza del possesso ultra ventennale dell'accessorio in questione, è sufficiente consultare gli elaborati grafici della concessione edilizia in sanatoria n. 1774 del 27/06/1998 nei quali si evince che il ripostiglio era già all'epoca utilizzato dai proprietari del sub. 12, e quindi successivamente dagli esecutati, i quali confermano quanto sopra (cfr. all.to n. 14 verbale delle operazioni peritali). A riprova del possesso ultraventennale, all'art. 17 dell'atto di compravendita del Notaio Grispigni (cfr. all.to n. 6) interviene anche la proprietaria dell'unità adiacente al fine di dichiarare la conoscenza della presenza di tale volume. Una scala interna in marmo bianco nelle alzate e rosa nelle pedate permette di accedere dal piano interrato al piano terra (foto n. 40).

PIANO TERRA

Nell'ingresso avente pavimentazione in terrazzo veneziano-palladiano bianco decorato con una figura geometrica al centro della stanza con graniglia scura, pareti in pietra naturale e soffitto in travi di legno vista (foto nn. 41-42), si trova una scalinata di pregio in marmo bianco che porta al piano primo (foto n. 43), adibito completamente a reparto giorno dell'abitazione.

Oltre che dell'accesso da Ovest, il locale ingresso presenta un'ulteriore ingresso a Sud, a quota pianerottolo delle scale, direttamente comunicante con il giardino sul retro.

Si precisa che attualmente esiste una porta fra l'ingresso e il soggiorno del sub. 6 (foto n. 44) che permette ai due alloggi di essere comunicanti tra di loro, ma una sua futura chiusura consentirà l'indipendenza dei due alloggi staggiti.

PIANO PRIMO

Dalla scalinata in marmo bianco con parapetto in vetro (foto n. 45) si accede all'ampio salone con camino a vista (foto nn. 46-47-48) il quale si collega alla cucina (foto nn. 49-50) dotata di ripostiglio (foto n. 51) e ad un disimpegno (foto n. 52), il quale funge da collegamento fra un bagno (foto nn. 53-54-55) ed un altro ripostiglio (foto n. 56).

La pavimentazione è in terrazzo veneziano-palladiano tipo mosaico con pietrisco di colore chiaro con dettagli diversi in ogni locale: nel salone-soggiorno troviamo un disegno con i colori tipici della terra che definisce due grappoli d'uva collegati da rami di legno (foto nn. 45-6-47-48-57), nella cucina è presente una figura geometrica con colori scuri che richiamano anche la greca perimetrale (foto nn. 49-51), nel disimpegno sempre in terrazzo veneziano, è stata creata una figura rettangolare con dei cerchi di colore scuro decorati a mosaico che riprendono i motivi presenti sulla soglia del bagno e del ripostiglio (foto nn. 52-58) nonché lungo il perimetro di quest'ultimo.

Le pareti del bagno sono state rivestite con lastre in marmo rosaceo (foto nn. 53-54-55) con sfumature più scure mentre le pareti degli altri locali sono tutte tinteggiate di bianco o con pietre naturali a vista (foto nn. 43-44-46-47-50).

I battiscopa presenti nei vari locali sono costituiti da pietra di Vicenza lavorata.

Tutto il piano presenta soffitto con travi a vista che definisce un'altezza di ml. 2,55 sotto soffitto e ml. 2,35 sotto trave di legno.

PIANO SECONDO

Tramite un'ampia scala in pietra di Vicenza bianca a vista dal salone - soggiorno (foto n. 48) si accede al piano secondo, adibito a reparto notte. Sulla sinistra del pianerottolo salendo (foto n. 59) troviamo la camera padronale (foto nn. 60-61) dotata di bagno di ampie dimensioni, fornito di water, bidet, due lavandini, doccia e vasca (foto nn. 62-63-64-65). Sulla destra del pianerottolo troviamo invece un guardaroba (foto n. 66) comunicante con un piccolo W.C., dotato di water, bidet, lavandino e doccia, con pavimento in terrazzo veneziano chiaro e pareti in marmo di colore rosaceo con sfumature più scure (foto nn. 67-68), e una camera (foto n. 69).

Camere e guardaroba presentano lo stesso pavimento in parquet a tavole lunghe e a doga larga di colore marrone con venature scure, il bagno a servizio della sola camera matrimoniale è invece completamente rivestito di marmo bianco di qualità e pregio: nel pavimento lastre quadrate di marmo bianco lucido con qualche piccolo punto nero, muretti di divisione con listelli rettangolari di marmo bianco e la parete in corrispondenza dei lavandini in grandi lastre di marmo bianco con piccola greca in mezzzeria. Un particolare da osservare consiste nel fatto che per donare più luce alla camera da letto padronale, la parete del bagno comunicante con la stessa, ad un'altezza di ml. 2,20 da pavimento e per un'estensione di circa 90 cm. fino al soffitto, è costituita da un'unica vetrata disposta su tutta la lunghezza della parete (foto n. 60). Anche la porta del bagno è in vetro trasparente (foto n. 62).

Le pareti sono tutte tinteggiate di bianco, ad esclusione di quella interna della camera da letto padronale dove sono state lasciate le pietre a vista del luogo, accuratamente stuccate in malta chiara (foto n. 61).

Il soffitto è in travi a vista con sovrastanti tavole in cotto in andamento di falda su tutto il piano (foto nn. 60-61-63-66), che determina altezze medie variabili in ogni locale con altresì la presenza di scalini a forma decorativa che uniscono i vari dislivelli di piano (foto n. 59).

Rifiniture ed impianti

Le porte interne dell'alloggio civ. n. 7 sono in legno di color marrone chiaro, mentre quelle dell'alloggio civ. n. 5 sono di colore bianco (ad esclusione della porta del bagno a servizio della camera padronale che è in vetro). I serramenti esterni sono in legno laccato bianco con finestre in vetro-camera mentre gli scuri sono in legno di colore marrone (risultano tutti sostituiti in epoca recente e in ottime condizioni, ad esclusione di quelli sulla parete Ovest del soggiorno al piano primo). I serramenti esterni sono inoltre dotati di predisposizione del sistema di allarme.

Nonostante la presenza di un camino in ciascun alloggio, sia al piano terra che al piano primo, sono stati installati radiatori tubolari in acciaio di colore bianco. La caldaia, funzionante a gas metano da rete pubblica, si trova nel rispettivo locale al piano interrato ed è a servizio di entrambi gli alloggi, quindi gli stessi sono divisibili ma gli impianti dovranno necessariamente restare comuni.

I contatori delle utenze sono posti: quello dell'acqua e del gas lungo la vecchia Via Appocastello (foto nn. 70-71), a circa 20,00 ml. dal cancello carraio d'entrata, mentre quello della corrente, come dichiarato dalle esecutate in sede di sopralluogo, si trova lungo la Via San Pio X, a Sud del terreno (foto n. 72).

10.3) LOTTO C

Terreno (cfr. all.to n. 19 documentazione fotografica dello stato dei luoghi - lotto C)

Il terreno si trova a Sud del fabbricato ed è raggiungibile tramite due scalinate in cemento (foto n. 10). Lo stesso è dotato anche di un accesso indipendente a Sud dalla pubblica Via San Pio X, dove è presente una rete metallica mobile che permette l'accesso anche con un automezzo (foto nn. 73-74). Attualmente il terreno è coltivato a giardino (foto nn. 75-76) con la presenza di alberi a medio ed alto fusto concentrati maggiormente sulla porzione Sud-Ovest dell'area, al di sopra di una piccola altura delimitata con un muretto semicircolare in pietra (foto n. 77).

Fra gli arbusti della collinetta si trova altresì abbandonata come rifiuto una piccola copertura in legno posata a terra con sovrastante lastra di finti coppi che dovrà essere oggetto di smaltimento in quanto non regolare (foto n. 78).

11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata esperita una ricerca sul portale della Regione Veneto, Ve.net.energia-edifici, onde verificare l'esistenza dell'A.P.E. ma tale ricerca non ha fornito alcun risultato. Chiedendo informazioni direttamente agli esecutati in merito alla presenza di un eventuale attestato, è stato fornito al sottoscritto un A.P.E. redatto il 08/02/2013 che classifica il sub. 12 in classe energetica D con I.P.E. pari a 100,70 kWh/m²anno (cfr. all.to n. 20).

12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Il Commissario Straordinario, con propria deliberazione n. 22 in data 10/10/2011, assunta, nell'esercizio delle funzioni del Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.). Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 53 del 03/12/2018 ha adottato la variante n. 1 al P.A.T. in adeguamento alla L.R. 06/06/2017 n. 14. Lo strumento urbanistico classifica i beni pignorati in aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

L'Amministrazione Comunale del Comune di Borso del Grappa con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 30 marzo 2015 ha adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il primo Piano degli Interventi (P.I.). Lo stesso classifica l'area in oggetto in Zona A – Zona residenziale avente carattere storico, normata dall'art. 41 delle N.T.A. (cfr. all.to n. 21 Certificato di Destinazione Urbanistica del 04/10/2018 prot. n. 9623).

13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI

(Documentazione reperita presso il Comune di Borso del Grappa)

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia dei titoli edilizi abilitativi con relativi elaborati grafici allegati, relativi agli immobili oggetto di stima.

L'esperto ha quindi reperito la seguente situazione edilizia e precisamente:

- Concessione n. 794/87 del 15/12/1987 prot. n. 2727/87 inerente il restauro, la ricostruzione, la parziale demolizione e ricostruzione, la costruzione di

- interrato in parziale sanatoria e demolizione di annesso rustico (cfr. all.to n. 22);
- Concessione in variante n. 198 del 18/05/1989 prat. n. 00152/988 con relativi elaborati grafici – stato di partenza per verifica della conformità urbanistico-edilizia con lo stato dei luoghi, essendo l'ultima variante approvata dal Comune di Borso del Grappa per i piani terra, primo e secondo (cfr. all.to n. 23);
 - Autorizzazione n. 276 del 18/02/1991 prat. n. 00252/990 rilasciata per la sistemazione dell'area circostante il fabbricato (cfr. all.to n. 24);
 - Certificato di abitabilità prat. edilizia n. 00152/988 autorizzazioni n. 198 del 30/08/1991 e del 10/06/1992 rispettivamente per alloggio civ. n. 7 e alloggio n. 5, con relativi attestati di conformità dell'impianto elettrico e idrico alla regola d'arte (cfr. all.to n. 25);
 - Autorizzazione in sanatoria n. 1007 del 22/12/1994 prat. n. 00151/994 per ampliamento con spostamento del pilastro del cancello carraio sito in Via San Pio X – S.P. n. 27 di Borso (cfr. all.to n. 26);
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 1774 del 27/06/1998 prat. n. 00083/998 per la costruzione di una cantina interrata – stato di partenza ultimo agli atti per il piano interrato – con relativo certificato di abitabilità/agibilità del locale sanato, rilasciato in data 20/07/1998 dal Comune di Borso del Grappa (cfr. all.to n. 27).

14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato approvato presente agli atti del Comune di Borso del Grappa il perito ha riscontrato che sulla base degli elaborati grafici allegati alla Concessione in variante n. 198 del 18/05/1989 (cfr. all.to n. 22) e alla Concessione edilizia in sanatoria n. 1774 del 27/06/1998 (cfr. all.to n. 27) risultano le seguenti difformità esterne ed interne (cfr. all.to n. 28 piante dello stato comparativo con evidenziate con i colori convenzionali le opere realizzate in difformità):

14.1) LOTTO A

Abitazione civ. n. 7

14.1.1) Difformità esterne

a) Nella parete Nord del ripostiglio e in quella Ovest del soggiorno sono state traslate le finestre;

14.1.2) Difformità interne

b) Sono stati traslati e diminuiti nello spessore alcuni muri interni;

c) È stato realizzato un camino nell'angolo Sud-Ovest del soggiorno.

14.2) LOTTO B

Abitazione civ. n. 5

14.2.1) Difformità esterne

d) Le finestre al piano primo del soggiorno parete Ovest e del bagno parete Nord risultano traslate;

14.2.2) Difformità interne

PIANO INTERRATO

e) Sono stati realizzati degli scalini per accedere al vano scale ed in cantina;

f) La parete fra la c.t. e il disimpegno è stata spostata;

- g) È stata traslata la finestra del locale c.t. che affaccia sulla bocca di lupo. Quest'ultima risulta avere dimensioni maggiori rispetto all'autorizzato, onde permettere al locale c.t. e al garage di ricevere aria attraverso il foro posto in sommità a quota marciapiede, in prossimità dell'ingresso civ. n. 5;

PIANO TERRA

- h) Nell'ingresso è stata aperta una porta a collegamento fra le due unità immobiliari, rimuovendo altresì le nicchie presenti in corrispondenza della scala;
- i) La partenza degli scalini è stata realizzata diversamente rispetto all'autorizzato;

PIANO PRIMO

- j) Il parapetto della scala che giunge dal piano terra forma un angolo retto, anziché un angolo più smussato;
- k) La scala per accedere al piano secondo presenta due scalini in meno in corrispondenza dell'angolo;
- l) La realizzazione degli scalini per accedere agli altri locali dal soggiorno, seppur mantenendo lo stesso dislivello, è stata eseguita in difformità rispetto a quanto autorizzato, sia come posizione che come forma;
- m) Sono state traslate le tramezze interne e diminuiti gli spessori dei muri;

PIANO SECONDO

- n) È stato traslato il foro porta per accedere alla camera più piccola, variando altresì il posizionamento degli scalini;
- o) Sono stati diminuiti gli spessori dei muri;
- p) È stata realizzata una tramezza fra il vano scale e la camera da letto padronale;
- q) Sono stati realizzati dei muretti nel bagno padronale, onde delimitare la zona nella quale sono stati posizionati i sanitari e la doccia.

14.3) LOTTO C

- r) Come precedentemente descritto, sull'area Sud-Est del lotto è presente una copertura abbandonata.

15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ EDILIZIA E SPESE VARIE

L'Esperto ha accertato presso l'Ufficio Tecnico Comunale se esiste la possibilità di sanare la situazione di fatto in cui si trova il compendio immobiliare staggito mediante la presentazione di una **sanatoria** e così espone:

15.1) LOTTI A-B

Trattandosi per entrambi i lotti di opere di modesta entità, non in contrasto né con le norme urbanistiche né con quelle igienico-sanitarie, e non essendoci stato alcun aumento di superficie e di volume, sarà sufficiente presentare una SCIA in sanatoria per accertamento della compatibilità paesaggistica all'Ufficio Tutela del Paesaggio di Treviso, al quale parere favorevole sarà subordinata la SCIA in sanatoria da presentare al Comune di Borso del Grappa. La situazione attuale potrà dunque essere sanata pagando una sanzione forfettaria di € 516,00 a livello provinciale ed altri € 516,00 al Comune di Borso del Grappa. A quanto sopra si dovranno sommare inoltre le spese tecniche relative alla redazione e presentazione della documentazione necessaria per la presentazione delle due pratiche SCIA in sanatoria (l'una per la Provincia e

l'altra per il Comune), per un costo totale di spese tecniche inerenti alla redazione delle pratiche e degli elaborati grafici quantificabile in circa € 4.000,00.

Il sottoscritto pertanto valuta i costi per regolarizzare la situazione attuale per un totale di circa **€ 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00)**, spesa da suddividere al 50% per i due lotti A e B.

Va altresì posta a carico di entrambi gli alloggi la spesa inerente la chiusura della porta fra i due alloggi al piano terra, quantificata in circa **€ 600,00 (diconsi euro seicento/00)** (compresa di materiale, finitura della parete su entrambi i lati, posa del battiscopa e quant'altro necessario per avere l'opera finita alla regola d'arte).

In merito invece al solo lotto B, sarà necessario presentare una nuova scheda catastale dell'unità immobiliare sub. 12 al fine di inserire il locale ripostiglio / sottoscala del piano interrato, per una spesa di circa **€ 900,00 (diconsi euro novecento/00)**.

(N.B. Il sottoscritto perito in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili staggiti, fa osservare di aver fornito diligentemente dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, con le modalità e limitazioni accertative suesposte.

Inoltre fa presente che a causa della natura e dei limiti insiti nel mandato rimessogli, non pare possibile intendere né i termini di ammissione delle istanze neanche teso a sostituire l'espressione dei poteri che competono per legge agli uffici deputati né l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto manifestazione che gli uffici, in forza delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria finale conseguente alla presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, di prima stima con il solo indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni da parte delle P.A. competenti e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.)

15.2) LOTTO C

In merito alla sola copertura che giace sul terreno, il costo per l'asporto e il relativo smaltimento in apposita discarica autorizzata viene valutato dal sottoscritto in circa **Euro 1.000,00 (diconsi euro mille/00)**.

In sede dei vari sopralluoghi nel sito nonché dal successivo confronto a tavolino delle misure effettuate e dalle ricerche catastali eseguite, è emerso che i mappali 478, 480 e 482, sebbene ancora intestati catastalmente ai vecchi proprietari, fanno parte del compendio immobiliare in oggetto e più precisamente dell'area scoperta a servizio delle unità immobiliari staggite, tanto più che porzione del cancello carraio si trova sul mappale 478. Essendo i confini in loco ben definiti da una mura in pietra di spessore 45 cm. e alta 1,30 ml. da terra con sovrastante ringhiera in ferro, e dato che il possesso dei beni

da parte degli esecutati risale a più di vent'anni fa (il rogito è infatti del 21/07/1998), sarà possibile procedere con una causa civile di usucapione di fronte al Tribunale di Treviso, onde ricevere la successiva sentenza acquisitiva che permetta agli assegnatari del bene di farsi intestare la relativa titolarità, come previsto dall'art. 1146 del c.c. e successivi. Sarà altresì necessario effettuare una verifica fra il confine presente in loco e la linea di mappa per accertare se la linea descritta coincida con il reale confine esistente. In caso contrario sarà doveroso effettuare un frazionamento a rettifica. Per tale causa di usucapione il sottoscritto stima una spesa di circa **€ 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00)**, da suddividere per metà a carico di ciascun lotto A e B.

16 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE

Il sottoscritto C.T.U. si è inoltre recato presso il Comune di Borso del Grappa – Ufficio Tributi per verificare, a titolo informativo e conoscitivo alla procedura esecutiva giudiziale, se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte degli esecutati nei confronti dello stesso Comune (I.M.U. e T.A.S.I.), risultando che l'esecutata "1" ha interamente versato le imposte a lei spettanti, l'esecutato "2" non ha versato un importo pari ad € 95,00 per l'anno 2017 e pari ad € 242,00 per l'anno 2018 (cifre ottenute per differenza in base a quanto versato in eccedenza nel 2015), mentre l'esecutata "3" non ha versato € 93,00 per l'anno 2018 (valore ottenuto sempre per differenza e compensazione con quanto versato in più nel 2015) (cfr. all.to n. 29). In sintesi la somma da versare al Comune per le varie imposte insolute ad oggi è di totali € 430,00.

17 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è determinata dall'utilizzo del criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso periodo della stima, avrebbe la medesima quotazione di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore. In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della presente stima.

Per la stima delle unità immobiliari si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso carraio e pedonale, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamento ai pubblici servizi, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, censi, pertinenze, diritti reali e di possesso, azioni, ecc.

In relazione a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona ed in particolar modo nel Comune di Borso del Grappa.

18.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

18.1) FABBRICATI – LOTTI A e B

18.1.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro

Il valore ricercato è quello di mercato, cioè la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione in libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Nel caso in fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, quello economico prudenziale stante la vendita giudiziale forzata.

I valori attribuiti ai fabbricati oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono stati determinati usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature), considerando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni e al 50% quelli confinanti con altre unità immobiliari.

Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018) per i beni simili relativi al Comune di Borso del Grappa – Codice di zona B1, Microzona catastale n. 1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	920	1050

Per un valore di mercato medio pari a:

$$(920,00 \text{ €/mq.} + 1.050,00 \text{ €/mq.})/2 = \mathbf{985,00 \text{ €/mq.}}$$

Da un'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati nel Comune di Borso del Grappa, si rilevano di seguito quelli più significativi:

- Annuncio 1 – Comune di Borso del Grappa – lussuosa villa in stile rustico asolano dotata di 4 camere da letto e 6 bagni. Prezzo di vendita € 520.000,00 per mq. 580,00 (896,55 €/mq.);
- Annuncio 2 – Comune di Borso del Grappa – Villa bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato. Dotata di caminetto posizionato nel soggiorno. Classe energetica E con IPE pari a 133,47 kWh/mq anno. Prezzo di vendita € 320.000,00 per mq. 222,00 (1.441,44 €/mq.);
- Annuncio 3 – Comune di Borso del Grappa – appartamento duplex con ingresso indipendente e scale autonome. Piano interrato, primo e mansardato con travi in legno a vista. Classe energetica D con IPE pari a 92,56 kWh/mq anno. Prezzo di vendita € 195.000,00 per mq. 140,00 (1.392,86 €/mq.).

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati che versano in buone condizioni generali come quello oggetto di stima, ma con finiture interne molto più economiche rispetto alle unità staggite, ubicati nel medesimo Comune ed

aventi caratteristiche analoghe alle unità immobiliari in oggetto (destinazione d'uso e tipologia), esprimono un prezzo unitario medio pari a:
 $(896,55 \text{ €/mq.} + 1.441,44 \text{ €/mq.} + 1.392,86 \text{ €/mq.})/3 = 1.243,62 \text{ €/mq.}$

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni civili

2 [^] fascia	812,00 €/mq.
Fascia media	914,00 €/mq.
1 [^] fascia	1.015,00 €/mq.

Una volta effettuate, quindi, le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei valori per metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da poter applicare ai beni in oggetto:

$$(985,00 \text{ €/mq.} + 1.243,62 \text{ €/mq.} + 914,00) / 3 = 1.047,54 \text{ €/mq.}$$

Tenuto conto di quanto riscontrato e accertato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso, della manutenzione e dell'ottima qualità delle finiture interne, lo scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima i seguenti indici correttivi dipendenti da:

- *indice di vetustà*. Tenuto conto che gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione nei primi anni '90, si attribuisce un indice di deprezzamento pari al 15% (-);
- *indice di manutenzione e pregio*. Viste le caratteristiche di pregio e finiture degli immobili in oggetto nonché l'utilizzo di materiali molto costosi e di alta qualità e valore, si ritiene opportuno applicare un indice di maggiorazione al prezzo unitario individuato, pari al 45% (+);

Sommatoria dei coefficienti di adeguamento:

$$- 15\% + 45\% = + 30\%$$

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto un **prezzo unitario** a metro quadro pari a:

$$1.047,54 \text{ €/mq} + 30\% = 1.361,80 \text{ €/mq}$$

18.1.2) Calcolo delle superfici commerciali

Il sottoscritto C.T.U. procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali in base alla destinazione d'uso e conformazione dei vani:

18.1.2.1) LOTTO A

Abitazione civ. n. 7

- Superficie Esterna Lorda alloggio – piano terra

Mq. 95,32 x 1,00	Mq. 95,32
- S.E.L. portico – piano terra	
Mq. 22,89 x 0,25	Mq. 5,72
<u>Totale superficie commerciale lotto A</u>	<u>Mq. 101,04</u>

18.1.2.2) LOTTO B

Garage

- S.E.L. garage – piano interrato	
Mq. 74,18 x 0,50	Mq. 37,09

Abitazione civ. n. 5

- S.E.L. accessori – piano interrato	
Mq. 177,07 x 0,60	Mq. 106,24
- S.E.L. alloggio – piano terra	
Mq. 29,84 x 1,00	Mq. 29,84
- S.E.L. alloggio – piano primo	
Mq. 120,21 x 1,00	Mq. 120,21
- S.E.L. alloggio – piano secondo	
Mq. 111,73 x 1,00	Mq. 111,73
<u>Totale superficie commerciale</u>	<u>Mq. 368,02</u>

Totale superficie commerciale lotto B **Mq. 405,11**

18.1.2.3) Area scoperta subb. 1-4 (da suddividere a metà per ciascun lotto in quanto bene comune)

Mq. 360,00 circa x 0,08	Mq. 28,80
-------------------------	-----------

Totale superficie commerciale area scoperta **Mq. 28,80**

18.1.2.3) Area scoperta mapp.li 478, 480 e 482 (da usucapire - da suddividere a metà per ciascun lotto in quanto area scoperta comune)

Mq. 28,00 x 0,02	Mq. 0,56
Mq. 31,00 x 0,02	Mq. 0,62
Mq. 13,00 x 0,02	Mq. 0,26
<u>Totale superficie commerciale area scoperta</u>	<u>Mq. 1,44</u>

18.1.3) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$$V_{\text{ALORE}} = S_{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times Q_{\text{QUOTAZIONE DI MERCATO AL MQ.}}$$

LOTTO A

$$\text{Mq. } 101,04 \times 1.361,80 \text{ €/mq} = 137.596,27 \text{ €}$$

Mq. 28,80/2 x 1.047,54 €/mq = 15.084,58 €

Mq. 1,44/2 x 1.047,54 €/mq = 754,23 €

Totale lotto A: **153.435,08 €**

LOTTO B

Mq. 405,11 x 1.361,80 €/mq = 551.678,80 €

Mq. 28,80/2 x 1.047,54 €/mq = 15.084,58 €

Mq. 1,44/2 x 1.047,54 €/mq = 754,23 €

Totale lotto B: **567.517,61 €**

18.2) TERRENO – LOTTO C

18.2.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro

Per quanto riguarda la valutazione del terreno, dato che lo stesso ricade in zona avente carattere storico di tipo A, non risulta avere alcuna capacità edificatoria predeterminata. Non esiste infatti alcuna sagoma limite indicata nel P.I., come stabilirebbe l'art. 41 delle N.T.O..

Quindi da un'analisi visiva del terreno, appurati i caratteri locali della zona e fatte le opportune indagini di mercato, viste le caratteristiche, l'ubicazione, l'accessibilità, la giacitura, la forma geometrica, la dimensione, si ritiene opportuno applicare al terreno il valore €/mq. **20,00**.

18.2.2) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$V_{ALORE} = SUPERFICIE\ CATASTALE \times QUOTAZIONE\ DI\ MERCATO\ AL\ MQ.$

MAPPALE 459

Mq. 2.091,00 x 20,00 €/mq = 41.820,00 €

19 – VALUTAZIONE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE SPESE TECNICHE ED ONERI VARI

LOTTO A

Valore lordo dell'immobile: Euro 153.435,08

a detrarre:

spese tecniche, oneri e sanzioni per la sanatoria edilizia Euro – 2.500,00

spese chiusura foro porta piano terra Euro – 300,00

spese per la causa di usucapione Euro – 5.000,00

Valore immobili al netto degli oneri e spese sopra indicati: **Euro 145.635,08**

LOTTO B

Valore lordo dell'immobile: Euro 567.517,61

a detrarre:

spese tecniche, oneri e sanzioni per la sanatoria edilizia Euro – 2.500,00

spese chiusura foro porta piano terra	Euro – 300,00
spese per variazione scheda catastale	Euro – 900,00
spese per la causa di usucapione	Euro – 5.000,00
Valore immobili al netto degli oneri e spese sopra indicati:	Euro 558.817,61

LOTTO C

Valore lordo dell'immobile:	Euro 41.820,00
a detrarre:	
costo di smaltimento della copertura	Euro – 1.000,00
Valore immobili al netto della spesa sopra indicata:	Euro 40.820,00

20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- tempi per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento,
- tempi incerti per ottenere l'effettivo possesso ed uso dell'immobile,
- difficoltà a visionare l'immobile,
- vendita senza la garanzia per i vizi sul bene,
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica,
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura.

Di norma, tali aspetti si stima incidono per circa il 15% sul valore dell'immobile, pertanto il valore di vendita da proporre alla prima vendita forzata sarà quindi pari a:

LOTTO A

€ 145.635,08 – 15% = **€ 123.789,82**

LOTTO B

€ 558.817,61 – 15% = **€ 474.994,97**

LOTTO C

Per il terreno, non essendo difficilmente visionabile e non avendo la necessità di particolari garanzie per vizi, verrà applicato un deprezzamento del solo 10%:

€ 40.820,00 – 10% = **€ 36.738,00**

21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE DEL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici, accertato lo stato libero degli immobili e la loro capacità

edificatoria residua, verificata l'intera proprietà in capo agli esecutati nonché le sanzioni e i costi per le difformità edilizie riscontrate e le demolizioni, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento del mercato (la localizzazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, le forme di mercato, il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche (vocazionali, posizionali, tipologiche, economiche, istituzionali), effettuati i calcoli di valutazione immobiliare in conformità agli standard IVS e CVI basati sui valori comparativi noti di mercato, svolgendo le operazioni nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che disciplinano l'attività dell'esperto stimatore, attribuendo altresì uno specifico valore al terreno, può serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni sopra stimati che può essere verosimilmente proposto ad un'asta pubblica è pari a:

LOTTO A – abitazione civ. n. 7 – sub. 6

Euro 124.000,00 (diconsi Euro centoventiquattromila/00) per l'intera nuda proprietà e usufrutto totale in capo agli esecutati, arrotondato per eccesso.

LOTTO B – abitazione civ. n. 5 + garage – sub. 12 e 10

Euro 475.000,00 (diconsi Euro quattrocentosettantacinquemila/00) per l'intera proprietà in capo all'esecutata, arrotondato per eccesso.

LOTTO C – terreno – mappale 459

Euro 37.000,00 (diconsi Euro trentasettemila/00) per l'intera proprietà in capo all'esecutata, arrotondato per eccesso.

Per un valore totale dell'intero compendio immobiliare pari a **Euro 636.000,00 (diconsi Euro seicentotrentaseimila/00)**.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la relazione di stima, relata in n. 25 pagine con n. 32 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimenti in merito.

L'elaborato con i rispettivi allegati è depositato in Cancelleria in n. 1 copia originale cartacea per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, ovvero depositato in Cancelleria Telematica entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni attuative di legge in materia.

Tali valori sono riportati nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente valutazione estimativa.

Zenson di Piave, 14/02/2019

L'Esperto stimatore
– Salvalaio geom. Loris –

22 – ELENCO ALLEGATI

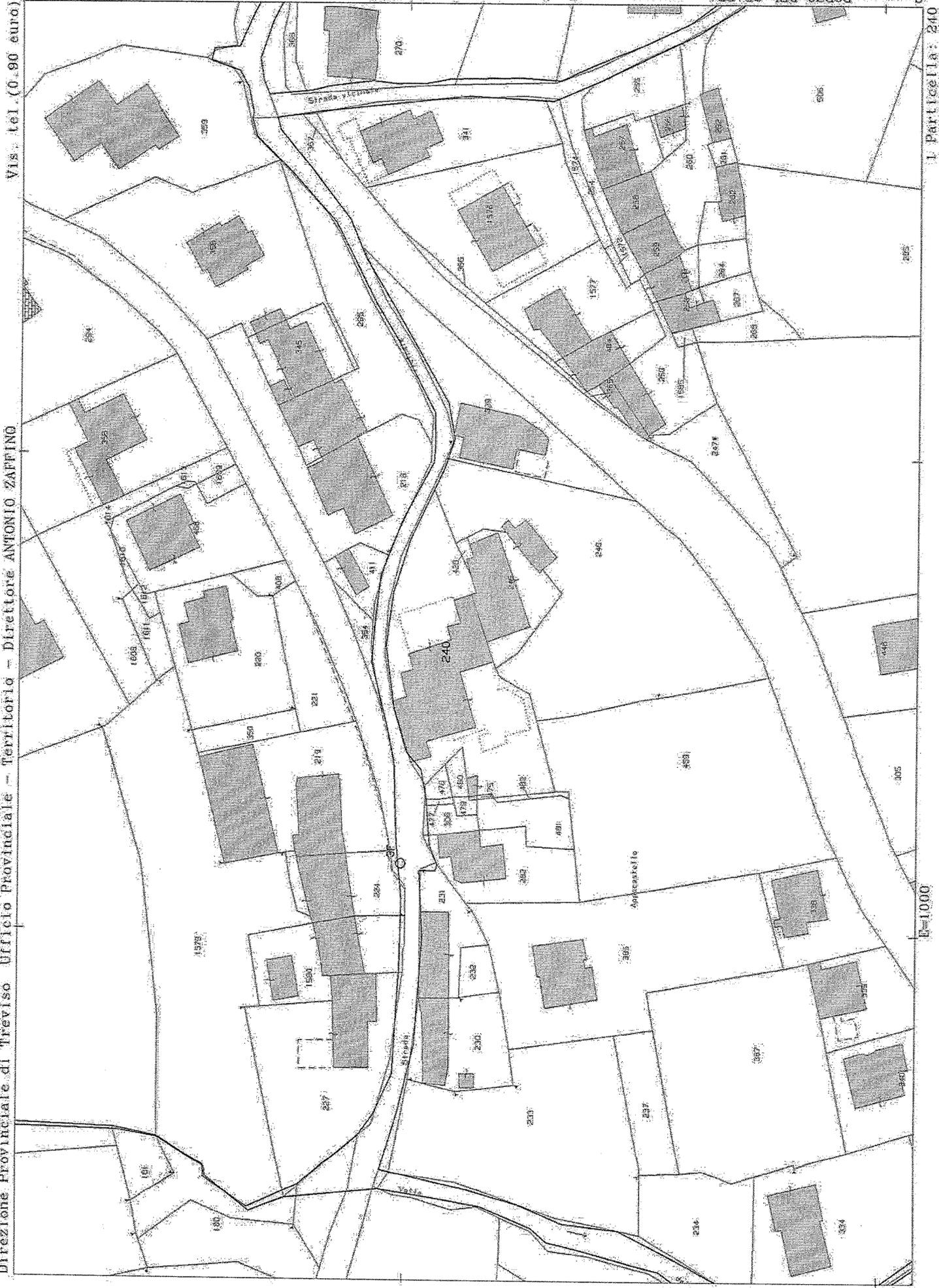
- All.to n. 1 – Visura per soggetto prot. n. T59413 del 30/07/2018
- All.to n. 2 – Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati prot. n. T66052 e n. T66056 del 30/07/2018
- All.to n. 3 – Scheda catastale abitazione Sez. B Fg. 8 mapp. 240 sub. 6 prot. n. T67901 del 30/07/2018
- All.to n. 4 – Scheda catastale garage Sez. B Fg. 8 mapp. 240 sub. 10 con prot. n. T67905 del 30/07/2018
- All.to n. 5 – Scheda catastale abitazione Sez. B Fg. 8 mapp. 240 sub. 12 prot. n. T67903 del 30/07/2018
- All.to n. 6 – Atto di compravendita del Notaio Dott. Sandro Grispigni Manetti del 21/07/1998 rep. n. 11470 e n. 2251 di raccolta
- All.to n. 7 – Visura storica per immobile C.T. Fg. 20 mapp. 240 n. T75508 del 30/07/2018
- All.to n. 8 – Estratto di mappa catastale con prot. n. T65752/2018 del 30/07/2018 in formato A4 con evidenziate le proprietà staggite
- All.to n. 9 – Istanza presentata al Catasto di Treviso in data 06/02/2019 prot. n. 15145/19
- All.to n. 10 – Comunicazione del Comune di Borso del Grappa del 15/10/2018
- All.to n. 11 – Elenco dati eseguiti e nominativo creditori
- All.to n. 12 – Ispezione ipotecaria del 31/08/2018 per ciascun immobile
- All.to n. 13 – Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 28/01/2019
- All.to n. 14 – Processo verbale delle operazioni peritali del 16/01/2019
- All.to n. 15 – Inquadramento territoriale generale con viste esterne degli immobili oggetto di esecuzione
- All.to n. 16 – Fascicolo documentazione fotografica dello stato dei luoghi degli immobili staggiti con relative planimetrie dei coni visuali – Lotto A
- All.to n. 17 – Pianta piano interrato, terra, primo e secondo dello stato rilevato in sede di sopralluogo del 16/01/2019
- All.to n. 18 – Fascicolo documentazione fotografica dello stato dei luoghi degli immobili staggiti con relative planimetrie dei coni visuali – Lotto B
- All.to n. 19 – Fascicolo documentazione fotografica dello stato dei luoghi degli immobili staggiti con relative planimetrie dei coni visuali – Lotto C
- All.to n. 20 – Attestato di Prestazione Energetica immobile censito alla Sez. B Fg. 8 mapp. 240 sub. 12 – civ. n. 5
- All.to n. 21 – Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borso del Grappa in data 04/10/2018 prot. n. 9623
- All.to n. 22 – Concessione n. 794/87 del 15/12/1987 prot. n. 2727/87
- All.to n. 23 – Concessione in variante n. 198 del 18/05/1989 prat. n. 00152/988 con relativi elaborati grafici
- All.to n. 24 – Autorizzazione n. 276 del 18/02/1991 prat. n. 00252/990
- All.to n. 25 – Certificato di abitabilità prat. edilizia n. 00152/988 autorizzazioni n. 198 del 30/08/1991 e del 10/06/1992 rispettivamente per alloggio civ. n. 7 e alloggio n. 5, con relativi attestati di conformità dell'impianto elettrico e idrico alla regola d'arte
- All.to n. 26 – Autorizzazione in sanatoria n. 1007 del 22/12/1994 prat. n. 00151/994
- All.to n. 27 – Concessione edilizia in sanatoria n. 1774 del 27/06/1998 prat. n. 00083/998

- All.to n. 28 – Pianta piano interrato, terra, primo e secondo dello stato comparativo tra quanto accertato in sede di sopralluogo del 16/01/2018 e lo stato approvato ultimo agli atti del Comune*
- All.to n. 29 – Tabelle rilasciate dall'Ufficio Tributi del Comune di Borso del Grappa in merito alle imposte IMU-TASI a carico degli esecutati*
- All.to n. 30 – Scheda sintetica per l'emissione ordinanza di vendita all'asta*
- All.to n. 31 – Ricevute delle raccomandate spedite tramite posta ordinaria A.R. di invio dell'elaborato peritale con relativi allegati agli esecutati*
- All.to n. 32 – Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al creditore precedente, intervenuto e al custode giudiziale dei beni*

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

30 Lug 2018 10:39:44
 Prot. n. 165752/2018

Comune: BORSO DEL GRAPPA
 Foglio: 20 All. P
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 X 189.000 metri



N 1500

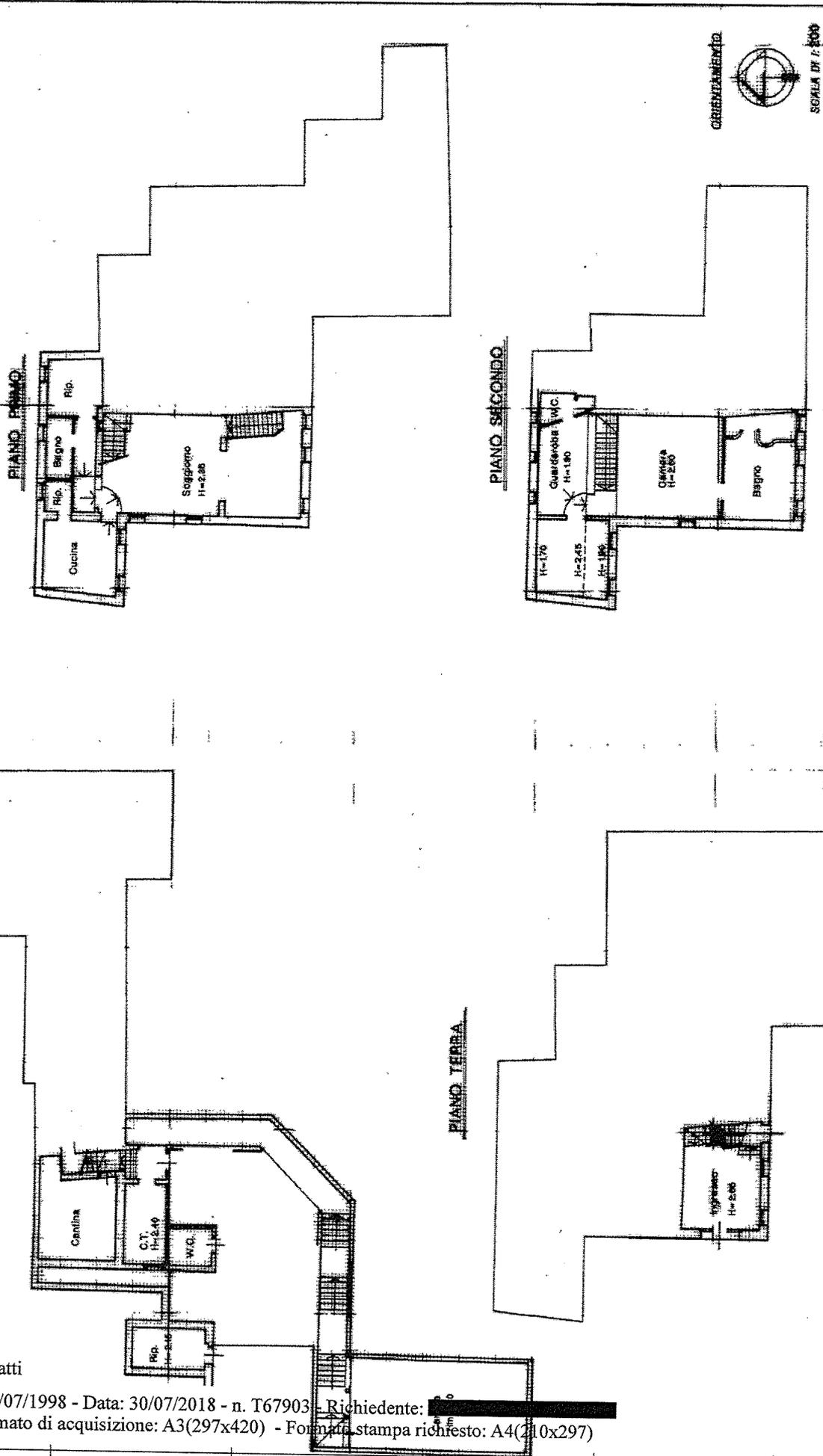
MOD. AN (CEU)
LIBRE
800

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 662)



Planimetria di u.i.u. in Comune di **BORSO DEL GRAPPA**, via **APPOCASTELLO**, civ.

MODULARIO
F. 75 - 80/82 - 84



SCALA DI 1:300
RISERVATO ALL'UFFICIO



Dichiarazione di M.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativo catastale: 2018/8
 F. 2018/8
 Compilata da Geometra **SCARDELLATO LUIGI**
 Iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Treviso n. 1987/1990
 F. 2018/8 - Sez. Urb. B.R. 07 - Via S. Partice 20 - 31040 S. Biadene del Treviso (TV) - Tel. 0422/820000 - Fax 0422/820001

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA (BO091) - Sez. Urb. B.R. 07 - Via S. Partice 20 - 31040 S. Biadene del Treviso (TV) - Tel. 0422/820000 - Fax 0422/820001

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 497

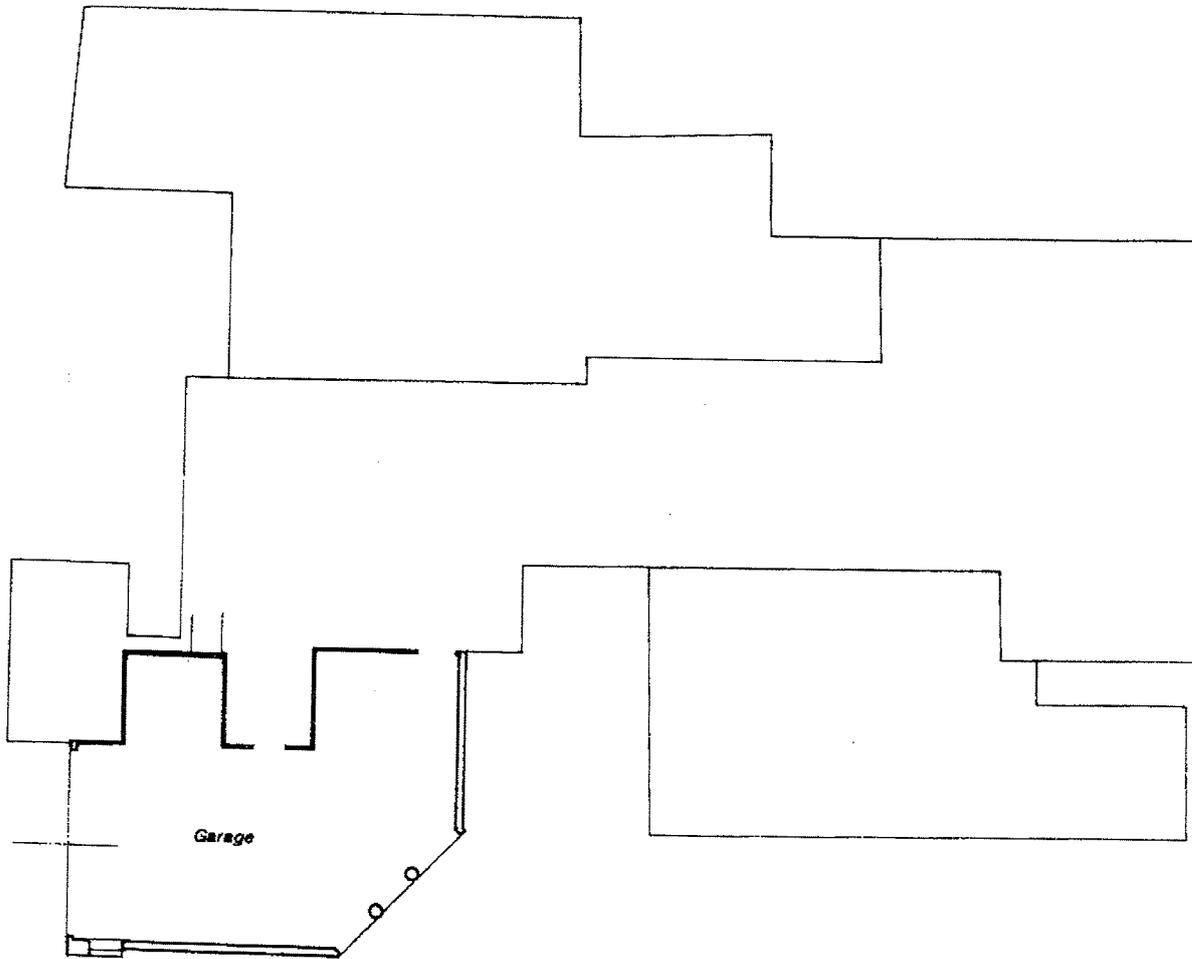


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (CEU)

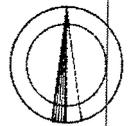
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BORSO DEL GRAPPA** via **APPOCASTELLO** civ. **3**



PIANO INTERRATO (H=2,40)

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA (B061) - Sez. Urb.: B - Foglio: 8 - Particella: 240 - Subalterno: 10 >
VIA APPOCASTELLO n. 3 piano: SI;

Dichiarazione di N.C.
Identificativi catastali

Compilata da: **ARCHITETTO**
(Titolo, cognome e nome)
TELANDRO PIERANGELO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 02/04/1997 - Data: 30/07/2018 - n. T67905 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. **240** sub. **10**
data **24-03-97** Firma [Signature]

[Handwritten signature]

MODULARIO
F. rig. rend. 487

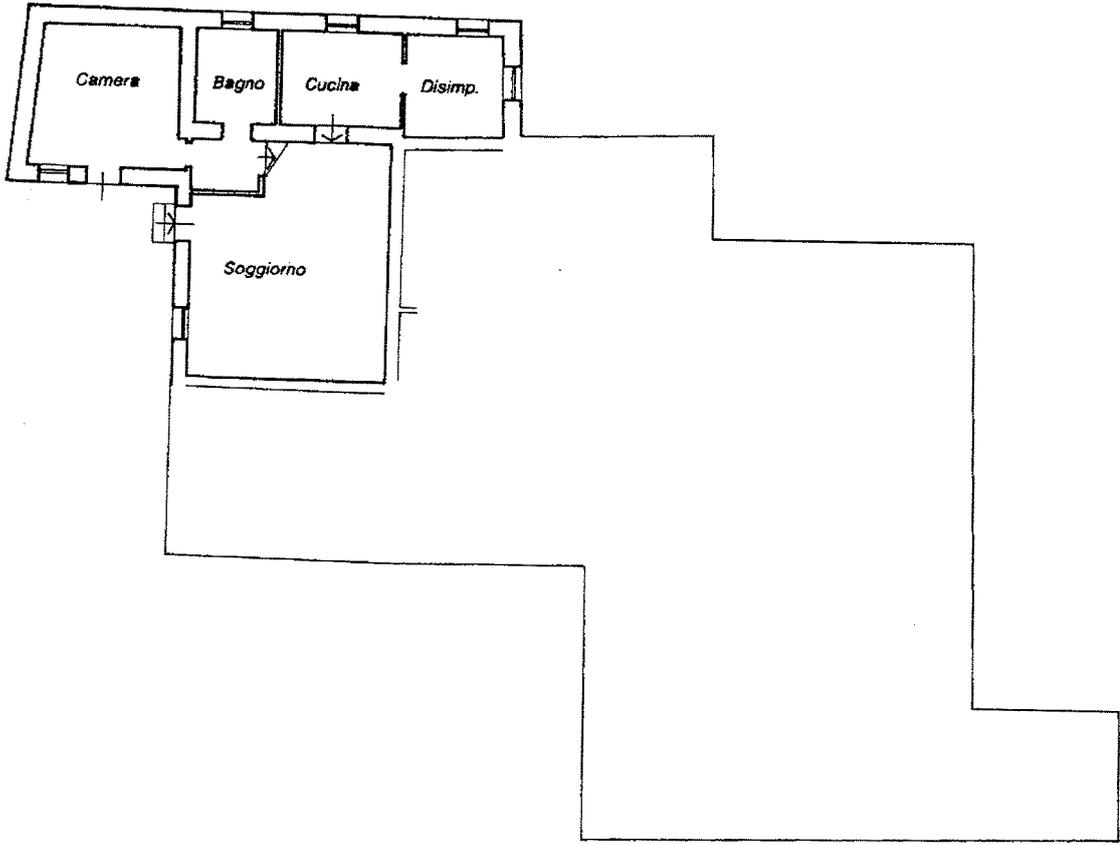


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

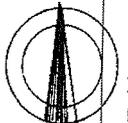
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BORSO DEL GRAPPA** via **APPOCASTELLO** civ. **3**



PIANO TERRA (H=2,65)

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Scansione al 30/07/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA (B061) - Sez. Urb.: B - Foglio: 8 - Particella: 240 - Subalterno: 6 >
Via Apicastello n. 3 piano: 1;

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Ultima planimetria in data: [REDACTED]

Data presentazione: 02/04/1997 - Data: 30/07/2018 - n. T67901 - Richiedente: [REDACTED]

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

n. **240** sub. **6**

Compilata dal **ARCHITETTO**
(Titolo, cognome e nome):
TELANDRO PIERANGELO

Architetto:
[REDACTED]

della provincia di **VICENZA**

data **24-03-97** Firma: [REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO

100668

MODULARIO
F. - Catasto - 431

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. di

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune BORSO DEL GRAPPA

Via/piazza APPOCASTELLO

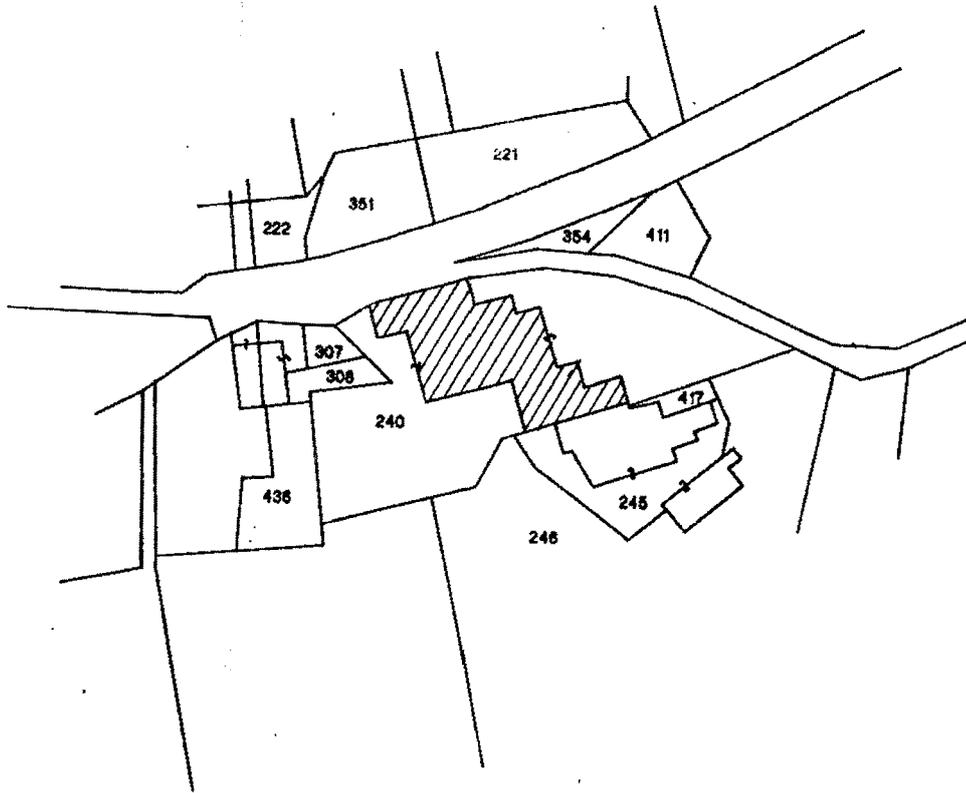
C.T. Sez. Fgl. 20 Mapp. 240

C.E.U. Sez. B Fgl. 8 Mapp. 240

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1: 1000

Tipo mappale n. del



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA (B061) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 8 - Particella: 240 - Elaborato planimetrico >

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo C03408

L'operatore



Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.

Annunziato e sostituito dal mod. EP/1 prot.

Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 30/07/2018 - n. T66052 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1/1000

Ultima planimetria in atti

Mod. - Sistema Planigrafico e Tecnico dello Stato - P.V.

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

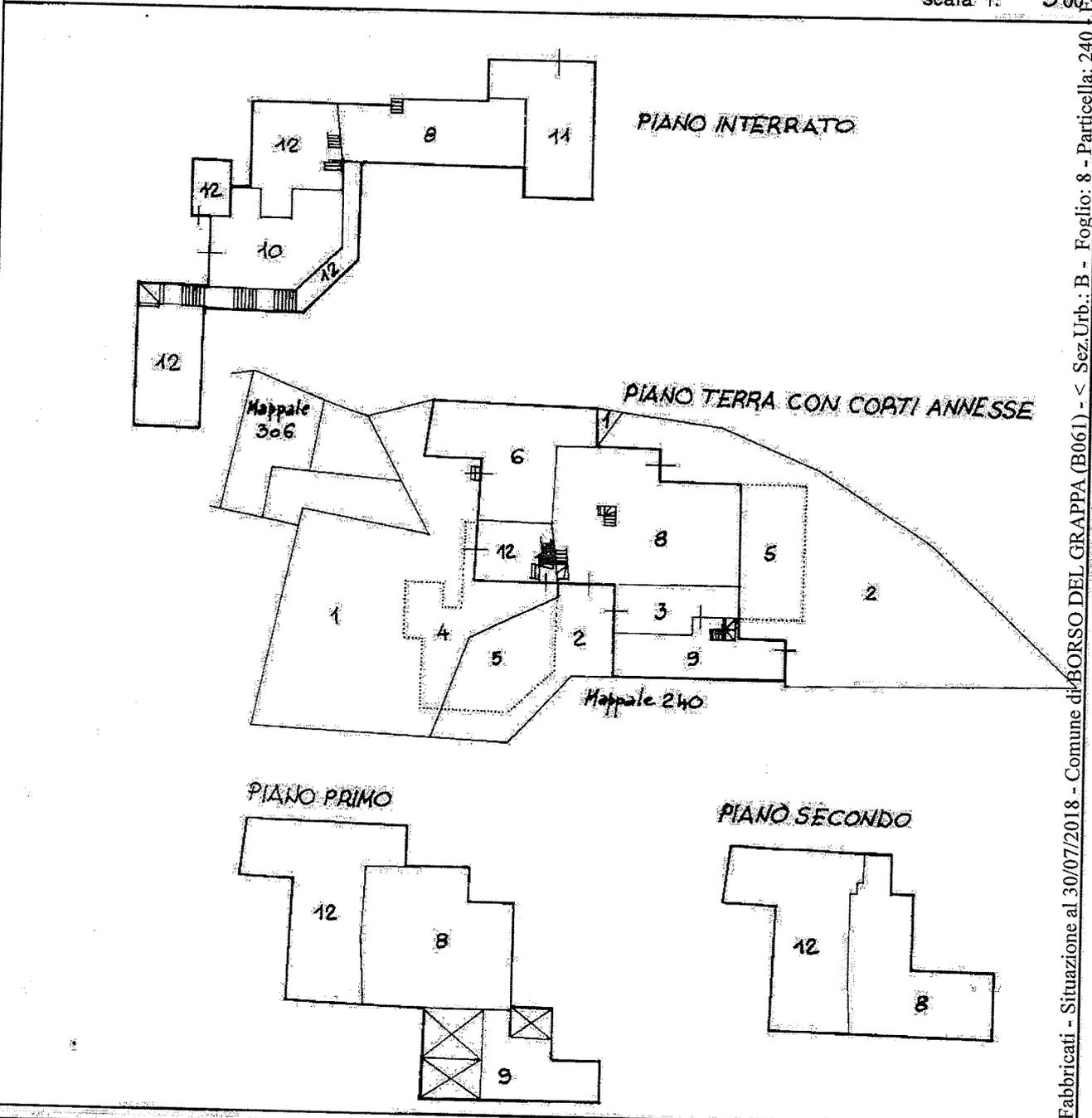
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. _____ di _____

Comune: BORSO DEL GRAPPA	Sezione B	Foglio B	Numero 240-306	Tipo mappale n. _____ del _____
------------------------------------	---------------------	--------------------	--------------------------	---------------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **500**



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo **103408**

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____

L'operatore _____

IL TECNICO
Scardapolo
data _____

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 30/07/2018 - n. T66052 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non valido

Elaborato planimetrico > Fabbricati - Situazione al 30/07/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA (B061) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 8 - Particella: 240 - Catasto de

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 2, di 2

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del			DESCRIZIONE
<u>BORSO DEL GRAPPA</u>		<u>B</u>	<u>8</u>	<u>306</u> <u>240</u>				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
<u>240</u>	<u>6</u>	<u>VIA APPOCASTELLO</u>		<u>3</u>	<u>T</u>			<u>ABITAZIONE</u>
<u>240</u>	<u>7</u>	<u>VIA APPOCASTELLO</u>		<u>3</u>	<u>S1-1</u>	<u>1-2</u>		<u>soffresso e sostituito</u> <u>per ampliamento e</u> <u>diversa distribuzione</u> <u>degli spazi interni</u> <u>dal sub. 12</u>
<u>240</u>	<u>8</u>	<u>VIA APPOCASTELLO</u>		<u>3</u>	<u>S1-1-2</u>	<u>T</u>		<u>ABITAZIONE</u>
<u>240</u>	<u>9</u>	<u>"</u>		<u>3</u>	<u>T-1</u>			<u>ABITAZIONE</u>
<u>240</u>	<u>10</u>	<u>"</u>		<u>3</u>	<u>S1</u>			<u>GARAGE</u>
<u>240</u>	<u>11</u>	<u>"</u>		<u>3</u>	<u>S1</u>			<u>GARAGE</u>
<u>240</u>	<u>12</u>	<u>"</u>		<u>3</u>	<u>S1-1</u>	<u>1-2</u>		<u>ABITAZIONE</u> <u>deriva dal sub. 7</u> <u>per ampl. e diversa</u> <u>distribuzione degli</u> <u>spazi interni</u>
<u>306</u>		<u>VIA APPOCASTELLO</u>		<u>9</u>	<u>T</u>			<u>AREA URBANA</u> <u>(mq. 60)</u>

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo C03408 - 6 LUG. 1998

L'operatore
ASSISTENTE TECNICO
(Geom. M. CARNIATO) 04/07/1998

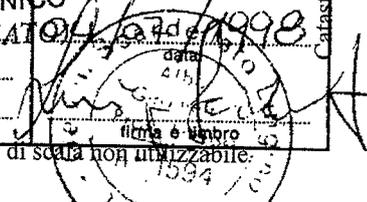
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. _____

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot. _____

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 30/07/2018 - n. T66052 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile.



Elaborato planimetrico > Foglio: 806 Particella: 740 Sez. Urb. B - Foglio: 806 Particella: 740 Comune di BORSO DEL GRAPPA (30061) - Sez. Urb. B - Foglio: 806 Particella: 740

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.X.

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 2

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.			del
BORSO DEL GRAPPA		B	8	306 240				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	plano	scala	int.	DESCRIZIONE	
{ 284 309	-	VIA APPOCASTELLO					ABITAZIONE soppressa per ristrutturazione totale e sostituita dal Mapp 240 sub 1-11	
240	-	VIA APPOCASTELLO					ABITAZIONE soppressa per ristrutturazione totale e sostituita dal Mapp 240 sub. 1-11	
240	1	VIA APPOCASTELLO	3				B.C.N.C. ai sub 4-6-7-10 (Area Scoperta mq. 278) Come anche per i sub. seguenti, deriva dalla fusione dei Mapp 284, 309, 240 del C.E.U. ed dei Mapp. 239, 241, 242, 243, 244, 283, 426, 427, 437 e 458 del C.T.	
240	2	VIA APPOCASTELLO	3				B.C.N.C. ai sub 5-8-9-11 (Area Scoperta mq. 364)	
240	3	VIA APPOCASTELLO	3				B.C.N.C. ai sub. 2-5-8-9 (Partico mq. 35)	
240	4	VIA APPOCASTELLO	3				B.C.N.C. ai sub. 6-7-10 (Lastrico solare mq. 71)	
240	5	VIA APPOCASTELLO	3				B.C.N.C. ai sub 8-9-11 (Lastrico solare mq. 96)	

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto del Territorio - Situazione al 30/07/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA - Sezione 8 - Foglio 8 - Particella 240 - Elaborato planimetrico

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo C03408 - 6 LUG. 1998

L'operatore
ASSISTENTE TECNICO
(Geom. M. CARNIATO)

IL TECNICO
OH 109/96/98
data 1/10/98
Geo. M. Carniato

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: BORSO DEL GRAPPA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BORSO DEL GRAPPA		B	n° civ	8	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
Sub	UBICAZIONE via/piazza			Piani				
1	VIA APPOCASTELLO	3		T	00	000	Immobile soppresso	
2	VIA APPOCASTELLO	3		T			Immobile soppresso	
3	VIA APPOCASTELLO	3		T			Partita speciale A	
4	VIA APPOCASTELLO	3		T			Partita speciale A	
5	VIA APPOCASTELLO	3		T			Partita speciale A	
6	VIA APPOCASTELLO	3		T			Partita speciale A	
7		3		T			Partita speciale A	
8	VIA APPOCASTELLO	3		S1-T1-2	00	000	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
9	VIA APPOCASTELLO	3		T-1			Immobile soppresso	
10	VIA APPOCASTELLO	3		S1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
11	VIA APPOCASTELLO	3		S1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
12	VIA APPOCASTELLO	3		S1-T1-2			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
							C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
							A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	

Unità immobiliari n. 14

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica