
TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. ANTONELLO FABBRO

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 706/2011

Riunita con R.G.E. n° 117/2012

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Esperto Stimatore ing. Remo Davanzo

INDICE DEL CONTENUTO

- INCARICO	PAG. 1
- ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	PAG. 3
- RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	PAG. 5
- ATTIVITÀ GENERALI	PAG. 5
- UNITÀ IMMOBILIARI LOTTO "A"	PAG. 9
- ELENCO ALLEGATI	PAG. 37

INCARICO

In data 22/10/2015 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

ing. Remo Davanzo

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

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 (per quanto possibile, su indicazione/richiesta della Cancelleria) la citazione delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione.

L'oggetto peritale risulta costituito dai beni immobili così individuati:

Lotto "A"

Pignoramento procedura R.G.E. n° 706/11

Debitori: **Soggetto 1** 

Pignoramento: proprietà per intero

Immobili:

COMUNE DI CORNUDA – N.C.E.U. – FOGLIO 8

- *Part. 1566, sub 252, Via XIII-IX Maggio 1848, p. 3, cat. A/2, cl. 3, vani 4.5 – R.C.E. 441,57;*

- *Part. 1566, sub 190, Via XIII-IX Maggio 1848, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq 16 – R.C.E. 53,71.*

Con la quota di comproprietà di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra cui il suolo su cui sorge il fabbricato e quello circostante.

Pignoramento procedura R.G.E. n° 117/12

Debitori: **Soggetto 1** 

Pignoramento: proprietà per intero

Immobili:

COMUNE DI CORNUDA – CATASTO URBANO – FOGLIO 8

ing. Remo Davanzo

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

M.N. 1566 sub 252 – nat. A/2 – vani 4.5 – Piano 003 – Via VIII/IX Maggio n. 1;

M.N. 1566, sub 190 – nat. C/6 – mq. 16 – Piano S01 – Via VIII/IX Maggio n. 1.

*** **

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

16/03/2016

*** **

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, ed effettuate le attività preliminari di esame della documentazione contestualmente consegnata, lo scrivente Esperto Stimatore prendeva contatto con il Custode designato (IVG di Treviso), al fine di concordare le modalità di ispezione dell'immobile oggetto di stima.

Il Custode comunicava l'effettuazione dell'ispezione per il giorno 04/12/2015. In tale occasione l'accesso veniva consentito da persona al momento presente qualificatasi come l'Esecutato.

Venivano pertanto analizzate le caratteristiche degli immobili, effettuando rilievi tecnici e fotografici.

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 dott.ssa Graziella Barone di Cornuda, 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

ing. Remo Davanzo

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

(Allegato n° A2);

- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia del Territorio, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (Allegato n° A3);
- accesso presso l'Agazia delle Entrate di Montebelluna, per ottenere informazioni relativamente all'eventuale esistenza di contratti di locazione ivi registrati con l'Esecutato "dante causa" (nell'intervallo temporale compreso fra la data d'acquisto e la data di trascrizione del pignoramento) e per richiedere (eventualmente, se applicabile e/o necessario) copia di quelli di plausibile interesse in relazione agli immobili in oggetto;
- richiesta di documentazione presso l'Amministratore Condominiale "Amministrazione Immobiliari Visentin" di Montebelluna (TV), al fine di ottenere copia del Regolamento con le eventuali prescrizioni e ripartizioni millesimali, oltre che dati relativi agli oneri ed agli eventuali sospesi (Allegati n° A5);
- accessi agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cornuda (TV), per esame delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di copie e/o scansioni e/o riprese fotografiche dei documenti tecnici a corredo e colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (Allegati n° A6);
- accesso al sito Internet Comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (Allegati n° A8);
- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps o Google Street View), di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica ed urbanistica degli immobili in oggetto

ing. Remo Davanzo

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

(Allegati n° A10);

- ottenimento delle quotazioni tipiche reperibili presso il servizio Internet
“Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio”

(Allegato n° A12).

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

*** **

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”:** appartamento di civile abitazione al piano terzo del fabbricato condominiale denominato “Residenza al Parco” ubicato in Cornuda (TV) Parco Munari n° 11 Unità Condominiale n° R3 (mapp. 1566 sub 252), con box auto coperto al piano interrato dello stesso condominio (mapp. 1566 sub 190).

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

*** **

Attività Generali

*** **

Punto 1)

Documentazione di Riferimento Consegnata/Disponibile.

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

ing. Remo Davanzo

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

- Atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 706/11 con allegata Certificazione Notarile redatta dalla dott.ssa Maria Carmela Ressa di Padova (PD);

- Atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 117/12 con allegata Certificazione Notarile redatta dal dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV).

*** **

Punti 2a) / 2b) / 2c) / 2d) / 2e)

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.

Risultano disponibili in atti le “certificazioni notarili, previste dall'art. 567, comma 2 c.p.c.”, redatte, l'una dallo studio notarile della dott.ssa Carmela Ressa con data 11/10/2011 (per R.G.E. n° 706/2011), l'altra dallo studio notarile del dott. Antonio D'Urso con data 02/05/2012 (per R.G.E. n° 117/2012).

Si rimanda ad esse 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 provenienza;

ing. Remo Davanzo

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

- regimi patrimoniali;
- osservazioni inerenti alla congruenza dei dati disponibili;
- descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi, e precisamente riguardanti:
 - *Servitù e pattuizioni, atto del 24/12/1968 rep. 26 del notaio Boschetti, trascritte in data 09/01/1969 ai nn. 416/352;*
 - *Servitù passiva di passaggio, atto del 31/12/1972 rep. 13204 del notaio Parolin, trascritta in data 27/01/1973 ai nn. 3993/3797;*
 - *Convenzione edilizia/urbanistica stipulata con il Comune di Cornuda, atto del 13/04/2001 rep. 72573 del notaio Pellizzari di Valdobbiadene (TV), trascritta in data 11/05/2001 ai nn. 18164/13017;*
 - *Servitù ad uso pubblico a carico dei mappali 1566 sub. 127, 128 e 130 (beni comuni) costituita con atto del Notaio Graziella Barone di Cornuda in data 22/07/2004, repertorio numero 40740, registrato a Montebelluna il 02/08/2004 al numero 100010 serie 2V e trascritto a Treviso in data 05/08/2004 ai numeri 33753-56/21729-32;*
- rilievo delle scritture pregiudizievoli iscritte/trascritte a carico degli immobili in oggetto, e precisamente riguardanti:
 - *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta in data 15/05/2006 ai nn. 22836/5826;*
 - *Ipoteca giudiziale, iscritta in data 11/08/2010 ai nn. 30860/6992;*
 - *Ipoteca legale, iscritta il 04/02/2011 ai nn. 4180/838;*
 - *Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto in data 02/09/2011 ai nn. 30596/19680;*
 - *Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto in data 17/02/2012 ai*

ing. Remo Davanzo

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

nn. 5258/4018.

Le certificazioni notarili osservano inoltre, fra le varie cose, anche quanto segue (riassuntivamente e congiuntamente):

... Le unità ... insistono sull'area in quote comuni NCT Fg. 8 Mapp: 1566 are 41.00 E.U. derivante dalla fusione delle seguenti particelle: n° 48 di are 0.80, n° 50 di are 23.70, n° 374 di are 1.40, n° 1514 di are 6.30, n° 1518 di are 8.80. Le aree mappali n° 48-50 e 374 derivano dalla demolizione totale del fabbricato all'NCEU Fg. 8 Mapp. 48-50-374/1 P.T-1-2 Cat. D/1 e Mapp. 374/2 P.T-1 Cat. A/4 V. 6. L'area Mapp. 1514 di are 6.30 (ex Mapp. 51/B) deriva dalla demolizione totale del fabbricato all'NCEU Fg. 8 Mapp. 1514/1-1514/2 P.T-1 Cat. C/2 ... alle unità immobiliari sopra descritte compete una quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del c.c. ed in particolare sui seguenti immobili: mappale 1566 sub 127 ... mappale 1566 sub 128 ... mappale 1566 sub 130 ... mappale 1566 sub 131 ... mappale 1566 sub 132 ... mappale 1566 sub 134 ... e prevista dal regolamento di Condominio con le tabelle millesimali ...

Si evidenzia infine che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione (Allegati n° A3). Per ogni eventuale utilità, si osserva che sembra non vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nei certificati notarili.

*** **

Punto 15)

ing. Remo Davanzo

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

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, entro i termini sopra stabiliti, ai Creditori Procedenti, agli eventuali Creditori Interventuti (se risultanti dalle segnalazioni di Cancelleria), al Custode designato ed ai Debitori/Esecutati, tramite consegna brevi manu o deposito presso cassetta postale di supporto digitale o di stampa, o tramite spedizione via posta raccomandata, o tramite spedizione via posta elettronica agli indirizzi resi disponibili dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, assegnando termine per l'eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente (tramite posta elettronica, all'indirizzo remo.davanzo@ingpec.eu, o tramite fax o tramite posta ordinaria).

*** **

Punto 16)

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.

*** **

UNITA' LOTTO "A"

*** **

Punto A2f)

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

**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 dott.ssa Barone di Cornuda, copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'Esecutato (Rep. n° 46388, Racc. n° 6964), che viene allegata alla presente relazione peritale (**Allegato n° A1.a**).

Si riprendono alcuni punti dell'Atto:

... Le suindicate unità immobiliari hanno diritto alla quota proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi dell'art.1117 C.C., quali fondazioni, muri maestri, tetto ed area scoperta del fabbricato, in particolare ai:

M.N. 1566 sub 127 ...

M.N. 1566 sub. 128 ...

M.N. 1566 sub. 130 ...

M.N. 1566 sub. 131 ...

M.N. 1566 sub. 132 ...

M.N. 1566 sub 134 ...

e sulle parti ed impianti comuni descritti nel Regolamento di Condominio e nella

Tabella dei Millesimi vigente ...

Il mappale n.ro 1566 suddescritto corrisponde, al Catasto Terreni, al mappale n.ro 1566 del Foglio 8°, ente urbano di mq. 4100, tale risultante dalla riunificazione in un unico mappale dei preesistenti mappali n.ri 48 di mq. 80, 50 di mq. 2370, 374 di mq.140, 1514 di mq.630 e 1518 di mq. 880, riunione operata con Mod.3SPC presentato al l'U.T.E. di Tre viso in data 2 settembre 2002 prot. n.291280 ...

ing. Demo Davanzo

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

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti di quanto venduto gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso ed eccettuato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ed in particolare con:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino ...

- le servitù di passaggio interessanti gli originari M.N. 48-50-374 di cui all'atto in data 31 dicembre 1972 rep. n. 13204 del Notaio Battista Parolin, trascritto a Treviso il 27 gennaio 1973 ai nn. 3993/3797;

- le servitù e pattuizioni interessanti l'originario M.N. 1518 di cui all'atto in data 24 dicembre 1968 rep. n. 26 del Notaio Boschetti, trascritto a Treviso il 9 gennaio 1969 ai nn. 416/352;

- le servitù ad uso pubblico a carico, tra l'altro, dei M.N. 1566 sub 127, 128 e 130 (B.C.N.C. sopracitati) e servitù attive costituite con l'atto autenticato nella firma in data 22 luglio 2004 - mio rep. n. 40740, - registrato a Montebelluna il 2 agosto 2004 al n. 100010 Atti Privati e trascritto a Treviso il 5 agosto 2004 ai nn. 33753/21729 ...

La parte venditrice garantisce la piena e legittima proprietà e disponibilità dei beni trasferiti con il presente atto e che essi sono liberi e franchi da pesi, vincoli, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione spettanti a terzi e da passività ed oneri di qualsiasi natura, obbligandosi per l'evizione a norma di legge, ad eccezio ne:

- della convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cornuda in data 13 aprile 2001 rep. n. 72573 dal Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene, registrata a Montebelluna il 24 aprile 2001 al n. 1018 e trascritta a Treviso l'11

ing. Remo Davanzo

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

maggio 2001 ai nn. 18164/13017, cui ha fatto seguito l'atto di cessione di aree al

Comune di Cornuda autenticato nella firma in data 22 luglio 2004 mio rep. n.

40740 sopra citato;

- dell' iscrizione ipotecaria in data 3 maggio 2005 ai nn. 17729/4235 ... a favore

della "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER

AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Vicenza, nascente dal

contratto di mutuo in data 26 aprile 2005 rep. n. 153947 del Notaio Fietta

Giuseppe, in relazione alla quale è stato rilasciato atto di assenso a

cancellazione di ipoteca autenticato nella firma in data odierna mio rep. n. 46387

in corso di registrazione ed annotamento perché nei termini ...

La parte venditrice ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia

urbanistica ed edilizia mi attesta:

A) che il complesso del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato

edificato, previa demolizione del preesistente fabbricato costruito in data

anteriore al 1° settembre 1967, giusta concessione edilizia rilasciata dal

Comune di Cornuda in data 20 settembre 2001 n. 2001/11 e successive varianti

n.1011 del 24 settembre 2002 prot. n. 15685 prat. n. 2001/1011, n. 2011 del 17

dicembre 2002 prat. n. 2001/2011 e n. 3011 del 5 agosto 2003 pratica n.

2001/3011 e prot. n. 14989 ed inoltre Denuncia Inizio Attività ai sensi della legge

493/93 in data 26 settembre 2003 prot. n. 18156; il relativo permesso di agibilità

parziale n. 2001/11 è stato rilasciato dal Comune di Cornuda in data 23 ottobre

2003 prot. n. 20203;

B) che a tutt'oggi non sono state eseguite altre opere tali da richiedere licenze

edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria;

C) che lo stesso immobile non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori;

ing. Demo Davanzo

via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY

Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - remo.davanzo@ingpec.eu

D) che le aree scoperte oggetto, pro quota, del presente atto sono di pertinenza delle unità immobiliari sopra descritte; che le stesse hanno una superficie inferiore, sia singolarmente che complessivamente, a 5.000 mq. e che sulle aree scoperte medesime non sorge alcun altro fabbricato o manufatto ...

*** **

Punto A3)

Descrizione dei beni.

Appartamento di civile abitazione al piano terzo del fabbricato condominiale denominato "Residenza al Parco" ubicato in Cornuda (TV) Parco Munari n° 11 Unità Condominiale n° R3 (mapp. 1566 sub 252), con box auto coperto al piano interrato dello stesso condominio (mapp. 1566 sub 190).

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

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Cornuda - Foglio 8

Particella n° 1566 sub 252 cat. A/2 - Classe 3 – Consistenza 4.5 vani
- Rendita € 441,57 – Via 8-9 Maggio 1848 – Piano: 3.

Si tratta dell'appartamento al piano terzo.

2) Comune di Cornuda - Foglio 8

Particella n° 1566 sub 190 cat. C/6 - Classe 2 – Consistenza 16 mq -
Rendita € 53,71 – Via 8-9 Maggio 1848 – Piano: S1.

Si tratta del posto auto all'interrato.

Intestazione : Soggetto 1

Diritto: Proprietà per 1/1

Confini: L'unità abitativa presenta, a nord e ovest i muri perimetrali

ing. Remo Davanzo

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

del fabbricato condominiale, ad est confina con altra unità immobiliare del condominio (sub 253), a sud confina pure con altra unità immobiliare del condominio (sub 251) e con il vano scale condominiale (sub 134).

L'unità garage/posto auto confina, a nord con altra unità immobiliare del condominio (sub 144), a su con altra unità immobiliare del condominio (sub 191), ad ovest con altra unità immobiliare del condominio (sub 187), ad est con spazi di manovra condominiali (sub 132).

Salvo altri e/o variati.

Le relazioni notarili citano pure il sedime ove risultano eretti i fabbricati di cui trattasi, individuato dal mappale n° 1566 di 4100 mq.

Attualmente detto sedime risulta così identificato:

Catasto Terreni:

3) Comune di Cornuda - Foglio 8

Particella n° 1566 – Ente Urbano – Consistenza 4100 mq.

L'atto di provenienza segnala inoltre gli elementi d'interesse così come citati e ripresi nei capitoli precedenti, specificando l'esistenza di quota di comproprietà come da tabelle millesimali delle proprietà condominiali ex art. 1117 c.c. identificate con i subb. 127 – 128 – 130 – 131 – 132 – 134.

Per quanto riguarda la ripartizione dei beni comuni condominiali, si rimanda ai contenuti della documentazione resa disponibile dall'Amministratore (**Allegati n° A5**), ove le unità in oggetto vengono identificate con il sub 252 e con il sub 190, e viene stabilito:

Appartamento:

ing. Remo Davanzo

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

- Millesimi generale:	15.09 / 1000
- Millesimi spese enti comuni sub 128:	16.32 / 1000
- Millesimi spese vano scala/ascensore sub 134:	61.82 / 1000

Autorimessa:

- Millesimi generale:	0.90 / 1000
- Millesimi spese percorso pedonale sub 131:	11.20 / 1000
- Millesimi spese corsie manovra sub 132:	13.31 / 1000

Complessivamente:

- Millesimi proprietà:	15.99 / 1000
------------------------	---------------------

Per ulteriori dettagli si rimanda al Regolamento Condominiale reso disponibile (**Allegati n° A5**).

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano i seguenti dettagli stimati (arrotondamento generale a 0.5 mq) dall'esame e considerazione delle planimetrie catastali (**Allegati n° A2**) e/o delle planimetrie presenti presso gli elaborati grafici depositati in Comune (**Allegati n° A6**), valutata eventualmente la presenza di "deviazioni" e/o "difformità" rispetto allo stato di fatto rilevato in sopralluogo (se segnalate nel seguito – vedi nel caso anche **Allegati n° A9**) con le conseguenti rettifiche apportate (se di entità ritenuta effettivamente rilevante e significativa):

- Superficie calpestabile appartamento piano terzo: circa 70.0 mq;
- Di cui con "altezza limitata": circa 16.0 mq;
- Superficie calpestabile poggiolo: circa 1.0 mq;
- Superficie calpestabile terrazzo: circa 4.0 mq;
- Superficie calpestabile garage al piano interrato: circa 16.0 mq;

ing. Remo Davanzo

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

- Superficie lorda appartamento piano terzo: circa 84.0 mq;
- Di cui con “altezza limitata”: circa 20 mq;
- Superficie lorda poggiolo: circa 1.5 mq;
- Superficie lorda terrazzo: circa 5.5 mq;
- Superficie lorda garage al piano interrato: circa 16.5 mq;
- **Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto** costituito dall'intero compendio (valutata secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso del 10/06/2013) = 1.00 x (84.0 – 20.0) + 0.6 x 20.0 + 0.3 x 7.0 + 0.5 x 16.5 = **86.35 mq.**

Questi dati vengono sostanzialmente confermati a seguito delle misurazioni effettuate in sopralluogo, con eventuali ulteriori “deviazioni” che possono essere fisiologicamente dovute alla tolleranza dei sistemi di misura adottati.

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Condominio e Parti Comuni

Trattasi di un complesso condominiale caratterizzato dalla presenza di vari fabbricati interconnessi, disposti a “ferro di cavallo” attorno ad uno spazio aperto comune parzialmente pavimentato e parzialmente attrezzato a parco/giardino (denominato Parco Munari, appunto).

I fabbricati si sviluppano principalmente su n° 4 livelli/piani fuori terra (sono presenti alcuni limitati elementi disposti sul 5° livello) oltre a n° 1 livello/piano interrato, con varie scale interne ed ascensori che servono le varie “ali” di competenza.

Il complesso risulta ubicato in posizione decisamente “centrale” dell’abitato di Cornuda, nelle vicinanze della chiesa e delle principali strutture urbane, in diretta prossimità della principale viabilità comunale (costituita in zona da

ing. Remo Davanzo

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

Via Matteotti e da Via 8-9 Maggio 1848).

Presenta struttura portante plausibilmente intelaiata di tipo misto (calcestruzzo armato, laterizio, laterocemento).

Il piano terra accoglie principalmente unità a destinazione “commerciale” e/o “direzionale”, i piani superiori unità a destinazione “abitativa”. Il piano interrato accoglie altresì garage, posti auto e magazzini, oltre ai relativi spazi di manovra ed a locali tecnici.

Il complesso, come detto, presenta aree esterne attrezzate a piazzale e/o verde e/o percorsi e porticati pedonali e/o rampe e corsie di manovra e/o corsie carrabili, che, sulla base della convenzione stipulata con il Comune di Cornuda, risultano parzialmente ad uso pubblico.

Gli ingressi principali dei fabbricati volgono principalmente sul piazzale/corte comune pubblica interna. Essi comunicano con i rispettivi vani scale e/o ascensori condominiali che consentono di accedere ai piani superiori e/o all'interrato.

Per quanto possibile rilevare, il condominio è dotato dei principali servizi, quali allacciamenti elettrici, collegamento idrico, collegamento telefonico, collegamenti citofonici, collegamento rete gas, impianti fognari (con allacciamento alla rete comunale).

Presenta generalmente caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione molto buoni e curati.

Ai beni oggetto di valutazione appartengono, pro quota, le parti comuni del nucleo condominiale, come da indicazioni riportate in precedenza.

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

Appartamento

ing. Remo Davanzo

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

Il bene immobile in questione fa riferimento ad una unità abitativa ubicata, come precedentemente segnalato, al piano terzo, ala nord-ovest, del fabbricato condominiale.

Il bene considerato si sviluppa su di un unico livello ed è composto da un'ampia zona ingresso/soggiorno/cottura, da un disimpegno che collega il soggiorno alla zona notte, da n° 1 ripostiglio, n° 1 camera matrimoniale, n° 1 locale bagno/servizi igienici.

Il tutto caratterizzato da soffitti in legno conformati a falde, con travature a vista poggianti su travi principali ancora in legno, perlinatura in legno.

Le altezze (sotto struttura) risultano variabili, da circa 340 cm (zone di colmo) a circa 185/205 cm (quote all'imposta intradosso nel soggiorno) a circa 100 cm (quote all'imposta intradosso nella camera, nel ripostiglio e nel bagno).

Il locale ingresso/soggiorno risulta comunicante (tramite n° 2 porte-finestre) con un terrazzo esterno (pavimentato con piastrelle ceramiche e confinato con murature perimetrali). Detto terrazzo consente di accedere ad una piccola nicchia ricavata sul muro perimetrale del fabbricato (che accoglie la caldaia a gas istantanea Biasi e che realizza pure un piccolo ripostiglio). La muratura perimetrale del terrazzo integra pure i camini condominiali, mentre esternamente alla stessa si registra la presenza di un ulteriore condotto di scarico (che, sulla base di quanto riferito in sopralluogo dall'Occupante/Esecutato, convoglierebbe gli effluvi della lavanderia ubicata al piano terra del fabbricato condominiale, e sarebbe in tal modo probabile causa di emanazione di odori sgradevoli).

Il locale ingresso/soggiorno risulta inoltre comunicante (tramite altra porta-

ing. Remo Davanzo

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

finestra) con un piccolo poggiole esterno (pavimentato con piastrelle ceramiche e dotato di parapetto con ringhiera metallica).

I locali ripostiglio e bagno risultano caratterizzati dalla conformazione della copertura che realizza sostanzialmente n° 2 abbaini (uno per stanza) con relativa finestratura verticale. Il locale camera presenta altresì il soffitto in legno a vista disposto lungo un'unica falda.

L'appartamento risultava dotato (al momento del sopralluogo):
di impianto elettrico apparentemente in buone condizioni, di impianto di riscaldamento gestito da termostati di zona costituito da corpi scaldanti/radiatori metallici collegati alla caldaia autonoma Biasi installata nella nicchia esterna del terrazzo (con funzionalità e conformità plausibilmente buoni, ma comunque da verificare), di impianto idro-sanitario, di impianto citofonico.

Pavimentazioni generalmente in piastrelle ceramiche nel soggiorno, nel disimpegno e nel bagno (con rivestimento esteso parzialmente alle pareti), in legno nella camera e nel ripostiglio.

Porta principale di tipologia "blindata".

Porte interne di tipologia comune (a battente).

Serramenti esterni del tipo "mono-blocco" dotati di vetro camera con oscuri in legno in buone condizioni di conservazione (oscuri non presenti nei serramenti degli abbaini).

Il locale bagno risultava dotato dei classici accessori sanitari: lavello, bidet, wc, vasca, attacchi lavatrice.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava apparentemente normalmente "utilizzato". Accoglieva in tal modo i classici suppellettili e

ing. Demo Davanzo

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

componenti di arredo.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi sostanzialmente molto buone, con evidenza tuttavia di alcune “carenze” costituite da presenza di “crepature/cavillature” in corrispondenza alla parete lato porta principale. Non si esclude poi la necessità di alcuni limitati interventi manutentivi ordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature, eventuali adeguamenti/controlli degli impianti, ecc.).

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

Garage/Posto Auto

Al piano interrato risulta ubicato un locale garage/posto auto a servizio dell’unità immobiliare succitata, al quale si accede dalla scala condominiale interna o tramite ascensore interno o per mezzo della rampa carrabile esterna che immette direttamente nello spazio di manovra sottostante.

Il locale risulta dotato di chiusura frontale metallica basculante, ad azionamento manuale, confinato da murature in corrispondenza ai tre lati perimetrali. Pavimentazione in cemento liscio e finitura a “quarzo”, soffitto apparentemente realizzato con struttura alveolare tipo “predalles”. Altezza pari a circa 240 cm.

Al momento del sopralluogo il locale risultava ospitava un motoveicolo ed un autoveicolo, oltre ad un armadio, plausibilmente posizionati dall’Occupante/Esecutato.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

*** **

Punto A4)

Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,

ing. Remo Davanzo

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

numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

I pignoramenti riportano le descrizioni catastali degli immobili in oggetto, ed esse risulta sostanzialmente conformi alla descrizione attualmente rilevabile.

Viene sommariamente riportata pure l'identificazione della via/indirizzo/civico (Via 8-9 Maggio 1848 n° 1), anche se tali dati sembrano non congruenti con l'attuale toponomastica (probabilmente aggiornata in "Parco Munari n° 11" a seguito di edificazione del rilevante complesso).

I dati catastali risultano comunque sufficienti per la univoca individuazione del compendio in oggetto.

Non risulta formalmente assegnato un "interno".

*** **

Punto A5)

Eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale.

Il confronto fra lo stato di fatto ed i dati/planimetrie catastali disponibili (Allegati n° A2) consente di confermare la sostanziale conformità ed idoneità della documentazione esistente.

Le eventuali "deviazioni" planimetriche, costituiscono elementi di dettaglio sostanzialmente limitato, riferendosi alla eventuale mancata indicazione di alcuni "particolari", o alla imprecisa indicazione di alcune compartimentazioni interne (vedi confronti in Allegato n° A9.b).

Si ritengono non strettamente necessari adeguamenti in merito, poiché si tratta di elementi all'evidenza sostanzialmente marginali e non in grado di alterare consistentemente le consistenze catastali..

Anche l'intestazione catastale risulta, per quanto verificabile,

ing. Remo Davanzo

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

sostanzialmente corretta (Allegato n° A2).

*** **

Punto A6)

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Gli immobili di cui trattasi non comprendono “terreni” con proprietà esclusiva (eventuali “scoperti” risultano beni comuni condominiali), per cui non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell’area ove sorge il fabbricato che include le unità in oggetto.

Presso il sito Internet del Comune (Allegato n° A8) risultano tuttavia disponibili tutti i riferimenti che consentono di rilevare come il fabbricato sia stato eretto in zona che il vigente strumento urbanistico identifica come segue.

Il P.R.G. stabilisce la destinazione della zona in cui ricadono gli immobili in oggetto come:

“Zona residenziale – Zona di centro storico - Parti del territorio con carattere storico e di pregio ambientale – A1 / 1 (Artt. 14-11 NDA)”.

Si rileva la presenza di vincoli generali ex Legge n° 1497/39 – Grado di Protezione E-F (“protezione delle bellezze naturali”, in conseguenza all’ubicazione del complesso in pieno “centro storico” ex L.R. 80/80).

Si può stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona urbanisticamente propria.

*** **

Punto A7)

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

ing. Remo Davanzo

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

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune ha consentito di esaminare sommariamente la voluminosa documentazione contenente plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e competenti l'edificazione degli immobili in oggetto (**Allegato n° A6**). Non si può escludere che quanto presentato allo scrivente, e recuperato presso gli archivi negli Uffici Comunali, costituisca effettivamente la completezza della stessa documentazione.

Tanto precisato, si rilevano quantomeno i seguenti riferimenti fondamentali (l'unità abitativa viene identificata con il numero "41"):

- Relazione tecnica Legge 10/1991 con data 07/05/2001;
- Concessione edilizia pratica n° 2001/11 del 20/09/2001, per costruzione di edificio ad uso misto residenziale (45 alloggi) e commerciale (11 negozi), denominato "Residenza al Parco", in attuazione di piano di recupero di iniziativa privata;
- Concessione edilizia pratica n° 2001/1011 del 24/09/2002, per prima variante alla C.E. n° 2001/11;
- Concessione edilizia pratica n° 2001/2011 del 17/12/2002, per seconda variante alla C.E. n° 2001/11;
- Relazione finale del D.L ex Legge 1086/1971 con data 14/03/2003;
- Certificato di collaudo statico ex Legge 1086/1971 con data 02/04/2003;
- Progetto impianti elettrici con data 28/07/2003;
- Progetto impianti termici con data 28/07/2003;
- Dichiarazione di conformità cumulativa impianti idro-termo-sanitari, scarichi, gas, con data 29/07/2003;
- Dichiarazione di conformità cumulativa impianti elettrici condominiali,

ing. Remo Davanzo

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

con data 04/08/2003;

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico appartamento, con data 04/08/2003;
- Concessione edilizia pratica n° 2001/3011 del 05/08/2003, per terza variante alla C.E. n° 2001/11;
- Denuncia inizio attività n° 2001/4011 del 26/09/2003, per quarta variante alla C.E. n° 2001/11;
- Certificato di regolare esecuzione con data 29/09/2003;
- Attestazione di agibilità parziale n° 2001/11 del 23/10/2003, include anche le unità in oggetto;
- Denuncia inizio attività n° 2001/5011 del 21/11/2003, per quinta variante alla C.E. n° 2001/11.

Si evidenziano pertanto (sulla base esclusivamente della documentazione resa disponibile allo scrivente) le seguenti circostanze:

- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione tecnica relativa ad eventuale Certificazione Energetica, in quanto la normativa in vigore al momento delle concessioni edilizie non contemplava la definizione di tali requisiti;
- sono disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e/o Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate; si evidenzia che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni non può essere tuttavia stabilito e “certificato” nella presente sede (lo stato generale è apparso in ogni caso sensibilmente buono/discreto); in tal modo, è necessario che l’eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione

ing. Remo Davanzo

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

delle relative verifiche ed eventuali (se richiesti)

adempimenti/adeguamenti/ripristini di Legge (implicazioni che vengono già considerate incluse nella formulazione delle stime proposte);

- risulta disponibile Denuncia di Deposito e Collaudo Statico delle strutture che stabilisce l'adeguatezza dei progetti alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione, mentre non vi sono elementi per stabilire l'idoneità antisismica anche relativamente alle norme attualmente in vigore (i fabbricati si pongono in zona considerata di media sismicità – Grado 2 secondo la normativa attuale);
- non è disponibile il Certificato di Prevenzione Incendi per l'autorimessa, nè la documentazione relativa alla relativa pratica antincendio;
- per le unità immobiliari in oggetto risulta disponibile il Certificato di Agibilità (emesso in forma “cumulativa”;
- 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 della esistenza o meno di opere abusive ed eventuale loro possibile trattamento.

A seguito dei rilievi svolti, e del confronto con la documentazione “edilizia” resa disponibile, si ritiene che lo stato “legittimato” presenti apparentemente alcune lievi divergenze rispetto allo stato attuale, collegabili principalmente a quanto segue:

- mancata realizzazione della parete divisoria progettualmente prevista

ing. Remo Davanzo

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

all'interno del locale destinato a camera;

- mancata realizzazione della segregazioni/compartimentazione divisoria progettualmente prevista all'interno del locale destinato a bagno.

La sostanzialità delle difformità rilevabili viene indicativamente descritta nell'allegato schema planimetrico di larga massima (**Allegato n° A9.a**).

Ad esame di quest'ultimo, appare evidente come l'entità delle "divergenze" risulti sostanzialmente limitata e plausibilmente "sanabile" con la realizzazione degli elementi al momento mancanti.

Non sono infatti rilevabili evidenti consistenti variazioni plani-volumetriche (le eventuali deviazioni riscontrate o riscontrabili possono ritenersi sostanzialmente conglobate nelle normali tolleranze applicabili anche in relazione al sistema di misurazione adottato), e non sono rilevabili evidenti consistenti variazioni prospettiche.

Si ritiene che il costo di "adeguamento" possa essere sommariamente e complessivamente stimato in circa € **3.000,00**.

Si deve infine considerare che quanto sopra rappresenta solamente una possibile ipotesi informalmente individuata, appurato che, con le sole informazioni e le determinazioni attualmente disponibili, **non può esserne oggettivamente "garantita" l'applicabilità con assoluta certezza.**

In ultimo, si segnala che l'introduzione delle difformità in oggetto appare molto probabilmente risalente a data successiva al 1985.

*** **

Punto A9)

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

Si ritiene che i beni pignorati di cui alla presente Unità "A", ancorchè

ing. Demo Davanzo

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

potenzialmente divisibili (appartamento + posto auto), debbano essere più opportunamente venduti in lotto unico, essendo praticamente complementari (risulta del tutto normale ed auspicabile dotare un appartamento di un garage/posto auto).

*** **

Punto A10)

Identificazione quota pignoramento e verifica divisibilità in natura.

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

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione consentirebbe una divisione fra appartamento e garage, ma questa viene ritenuta inopportuna ai fini di garantire la maggiore appetibilità possibile della vendita.

*** **

Punto A11)

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 04/12/2015 veniva concordata con il Custode ed effettuata l'ispezione del compendio in oggetto.

In tale occasione, l'accesso veniva consentito da persona al momento presente, assieme al Custode, qualificatesi come l'Esecutato.

Gli immobili presentavano in effetti le caratteristiche di "normale" utilizzo da parte dell'Occupante plausibilmente coincidente con l'Esecutato.

Ad ulteriore informazione, si segnala che lo scrivente ha comunque effettuato ispezione (tramite operatore al terminale) presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, rilevando l'inesistenza di eventuali contratti di locazione registrati con il Soggetto n° 1 "dante causa" (nell'intervallo

ing. Remo Davanzo

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

temporale compreso fra la data di acquisto e la data di registrazione del primo pignoramento).

Per quanto finora constatato (e fatta salva l'eventuale esistenza di ulteriori aspetti al momento non rilevati e/o non forniti), in definitiva, non emergono elementi per stabilire che le unità immobiliari in oggetto risultino al momento "occupate" da Terzi (diversi dall'Esecutato) con eventuale possibile titolo opponibile.

Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente portate anche dal Custode incaricato, oltre alle informazioni dallo stesso già relazionate (Allegato n° A4).

*** **

Punto A12)

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 particolari vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Risultano altresì vincoli generici di protezione architettonica/urbanistica in relazione all'inserimento del complesso condominiale nel centro storico.

Non risulta l'esistenza, per le sole unità immobiliari in oggetto, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto, mentre il fabbricato condominiale di appartenenza dovrebbe essere soggetto (in relazione a proprie parti comuni) a vincoli di

ing. Remo Davanzo

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

questo tipo (parziale uso pubblico di aree esterne attrezzate a piazzale e/o verde e/o percorsi e porticati pedonali e/o rampe e corsie di manovra e/o corsie carrabili).

Non risulta l'esistenza, sempre per le sole unità immobiliari in oggetto, di servitù passive particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati, fatta salva la costituzione di eventuali servitù o convenzioni condominiali laddove segnalate nell'atto di provenienza o nella presente perizia.

Rientra in effetti in quest'ambito la già citata servitù ad uso pubblico per alcuni beni comuni condominiali.

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

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti delle Certificazioni Notarili ex art. 567 in atti dei procedimenti. Si evidenzia inoltre che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione (**Allegati n° A3**). Per ogni eventuale utilità, si osserva che sembra non vi siano integrazioni da segnalare rispetto alle descrizioni riportate nella documentazione già in atti.

*** **

Punto A13)

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

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli o oneri condominiali, l'Amministratore Condominiale ha trasmesso documentazione (**Allegati n° A5**) con definizione di quanto segue:

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

" ... non ci sono delibere con definizione di oneri o azioni particolari

la quota spese preventivo anno 01.03.2015 - 29.02.2016 ammonta ad € 768,86

non sono previste ad oggi spese per manutenzione straordinaria

lo stato debitorio al 28.02.2015 ammonta ad € 477,66

non ci sono procedimenti giudiziari pendenti ... "

Si ritiene che i dati di cui sopra consentano l'individuazione del probabile importo medio annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione (circa € 650,00 esaminando i dati forniti), osservando che non sembrano essere state deliberate in preventivo sensibili spese straordinarie.

Per quanto concerne l'entità delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, non risulta semplice (ad opinione dello scrivente) individuare l'istante esatto in cui si presenti il requisito invocato ed effettuare la relativa ripartizione di dettaglio. Si può peraltro stimare sommariamente (fatto salvo l'eventuale intervento di condizioni straordinarie e/o non al momento prevedibili) che questo importo potrebbe indicativamente risultare pari a **circa € 1.300,00**.

Per quanto concerne la cancellabilità e/o non opponibilità di queste ultime (spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia) all'eventuale futuro acquirente, si ritiene che l'aspetto debba essere più adeguatamente determinato nella opportuna sede giuridica.

Per quanto riguarda l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, l'Amministratore Condominiale non ha segnalato posizioni di questo tipo in essere.

L'Amministrazione Condominiale non figura quale creditore precedente o intervenuto nel presente procedimento.

ing. Remo Davanzo

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

*** **

Punto A14)

Stima del valore degli immobili.

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

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

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

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "centrale", con stato conservativo "ottimo" e caratteristiche indicative analoghe, si attesterebbe attualmente (apparentemente) fra circa 1.100,00 e circa 1.250,00 €/mq.

In definitiva,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche

ing. Remo Davanzo

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

oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia;

- considerato l'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 applicabile);

- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche e della certificazioni energetica, così come illustrato nella presente perizia;

- considerato lo stato di conservazione e di eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, 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 insediate nel contesto circostante, constatazione dello stato di "decoro" e "rifinitura" generale dello stesso contesto, ecc.);

- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;

ing. Remo Davanzo

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

- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

si determinano le seguenti stime.

Stima del Normale Valore di Mercato

- Superficie commerciale totale di mq 86.35 al prezzo unitario di
1.200,00 €/mq = € 103.620,00

Valore che viene arrotondato a: **€ 103.000,00**

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di
conservazione attuale, con necessità di normali eventuali ripristini e/o
adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia.

L'incidenza della quota di proprietà delle parti condominiali comuni viene
considerata inclusa nel valore sopra esposto.

Stima del Valore al Netto di Eventuali Adeguamenti-Sanatorie-Oneri

E' stata rilevata la necessità di effettuare possibili adeguamenti e/o sanatorie
di carattere edilizio/urbanistico, oltre ad eventuali necessità di ripristino, così
come segnalato e descritto nel capitolo A8), peraltro con tutte le riserve e
peculiarità ivi specificate.

Vi sono pertanto probabili oneri e/o costi da considerare in detrazione, che
sono stati complessivamente stimati in larga massima (ed in ipotesi di
effettiva applicabilità delle "soluzioni" in precedenza illustrate) in circa
€ 3.000,00.

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A11) della presente perizia, si
ritiene che gli immobili in oggetto possano essere ritenuti sostanzialmente
"liberi", in modo che non sono applicabili eventuali riduzioni di valore
collegabili ad "occupazione" degli stessi con titolo plausibilmente
opponibile.

ing. Remo Davanzo

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

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A13) della presente perizia, appurata l'impossibilità di indicare univocamente l'esatto ammontare degli oneri di natura condominiale che resteranno eventualmente a carico del futuro Acquirente, e considerata comunque l'indicativa possibile entità delle spese cumulabili in due anni di esercizio (così come segnalato nello stesso capitolo), si ritiene che la relativa componente possa ritenersi "compensata" e/o "inclusa" all'interno dell'ulteriore "abbattimento" successivamente considerato per l'indicazione del Valore di Vendita Forzata.

In tal modo, il valore epurato dalle eventuali "riduzioni" in oggetto, come sopra identificate, diviene: **€ 100.000,00**

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, che continua a presentare rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente a permanere anche nel prossimo futuro (stante l'instaurazione della perdurante crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria (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 10/06/2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati

ing. Remo Davanzo

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

dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 25% circa:

- valore ridotto (arrotondato): € 75.000,00

Come detto, l'incidenza della quota di proprietà delle parti condominiali comuni viene considerata inclusa nel valore sopra esposto.

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e/o ripristino e/o manutenzione e/o ristrutturazione (se indicati, e considerando comunque tutte le riserve e peculiarità evidenziate), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta descritta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione opponibile" (se oggettivamente appurato e descritto), sia (se applicabile) degli eventuali possibili 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 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 risoluzioni di dettaglio) rimane pertanto ad esclusivo carico del futuro Acquirente.

*** **

Punto A17)

Documentazione fotografica.

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)

ing. Remo Davanzo

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

l'inquadratura di suppellettili e beni personali della proprietà (se effettivamente presenti, appurato che risulta oggettivamente impossibile la loro completa "eliminazione" dalle inquadrature).

*** **

Punto A18)

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° A13**).

*** **

Punto A19)

Segnalazione eventuali ostacoli all'accesso.

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

*** **

Punto A20)

Attestazione della prestazione energetica.

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono inoltre stati rinvenuti nè l'Attestato di Qualificazione Energetica, nè l'Attestato di Certificazione Energetica, né Attestato di Prestazione Energetica, ma solo documentazione relativa al rispetto di

ing. Remo Davanzo

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

normative in tema di contenimento dei consumi energetici (Legge 10/1991).

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

*** **

ELENCO ALLEGATI

(CON NUMERAZIONE NON NECESSARIAMENTE CONSECUTIVA)

- A1) Atto di provenienza unità immobiliari A
- A2) Documentazione catastale unità immobiliari A
- A3) Visura scritture pubblicità immobiliare attuali unità immobiliari A
- A4) Documentazione occupazione unità immobiliari A
- A5) Documentazione amministrazione condominiale unità immobiliari A
- A6) Visura pratiche edilizie unità immobiliari A
- A8) Normativa urbanistica di riferimento unità immobiliari A
- A9) Documentazione particolare unità immobiliari A
- A10) Immagini satellitari unità immobiliari A
- A11) Rilievi fotografici unità immobiliari A
- A12) Estratto quotazioni dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio
- A13) Scheda dati per ordinanza di vendita unità immobiliari A

*** **

Montebelluna (TV), li 13/02/2016

L'Esperto Stimatore

ing. Remo Davanzo

ing. Remo Davanzo

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



Comune: CORNUDA
 Foglio: 8
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 19-Nov-2016 12:54:9
 Prot. n. 1181245/2016

I Particella: 1566

E=1200

N=800

Dichiarazione protocollo n. 427054 del 18/09/2003

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornuda

Via 8/9 Maggio 1848

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 1566
Subalterno: 252

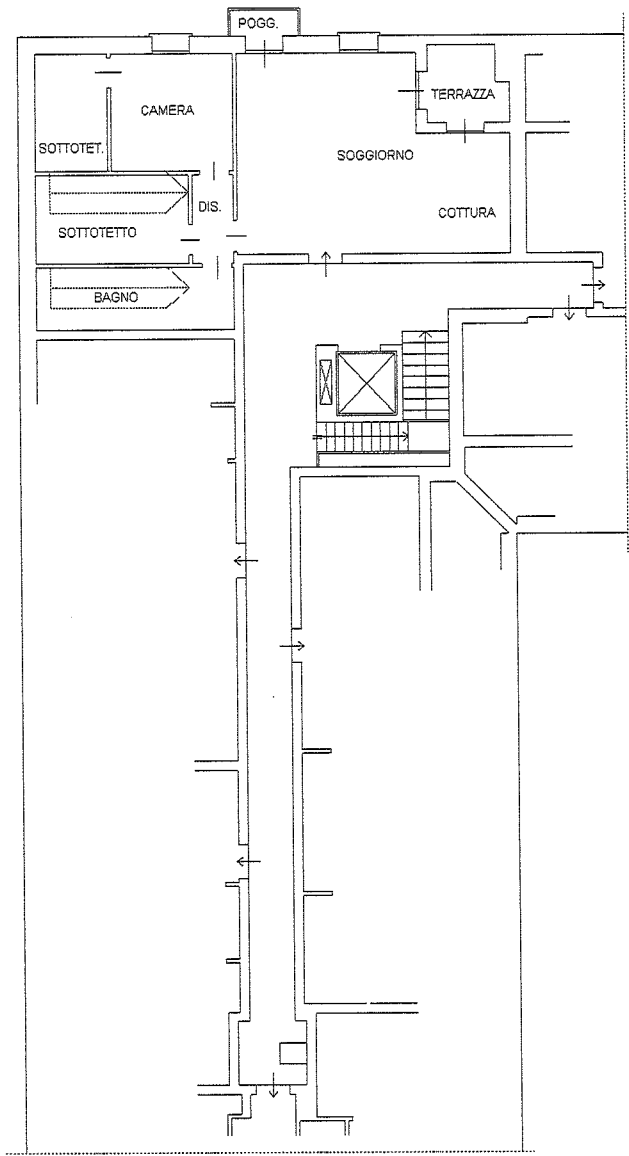
Compilata da:
Botter Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

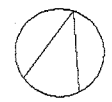
Prov. Treviso

N. 483

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERZO Hm=2,95 ml



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2015 - Comune di CORNUDA (DU030) - < Foglio: 8 - Particella: 1566 - Subalterno: 252 >
VIA 8 - 9 MAGGIO 1848 piano: 3;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000427054 del 18/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornuda

Via 8/9 Maggio 1848

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 1566
Subalterno: 190

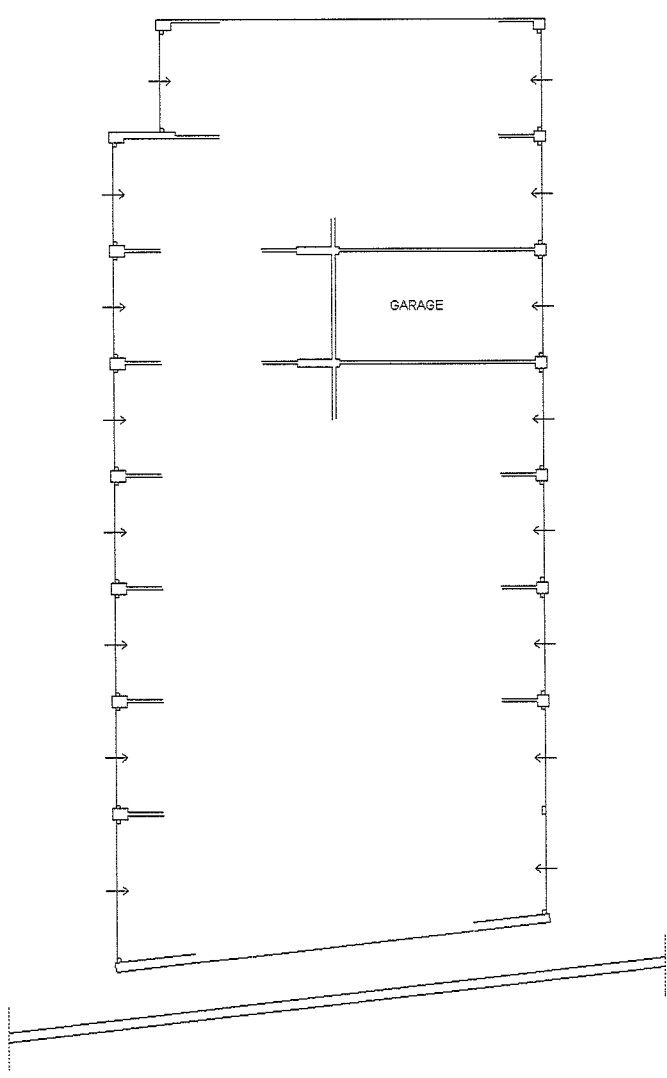
Compilata da:
Botter Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

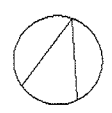
Prov. Treviso

N. 483

Scheda n. 1 Scala 1:200

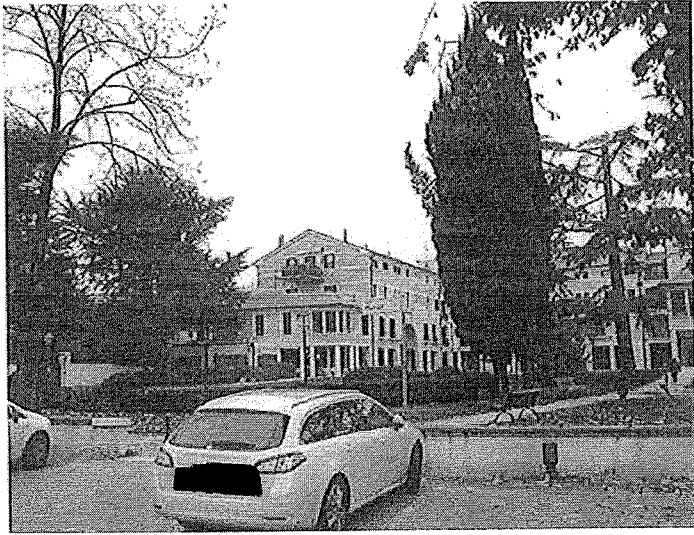


PIANO INTERRATO H=2,40 ml



Catasto dei fabbricati - Situazione al 1/11/2015 - Comune di CORNUDA (TV) - N. 1.084.0 - I. all. C. 1.000 - Subalterno: 190 - S. 8 - F. 8 - P. 1566 - Via 8 - 9 MAGGIO 1848 piano: S1;

Ultima planimetria in atti



IMG_4906



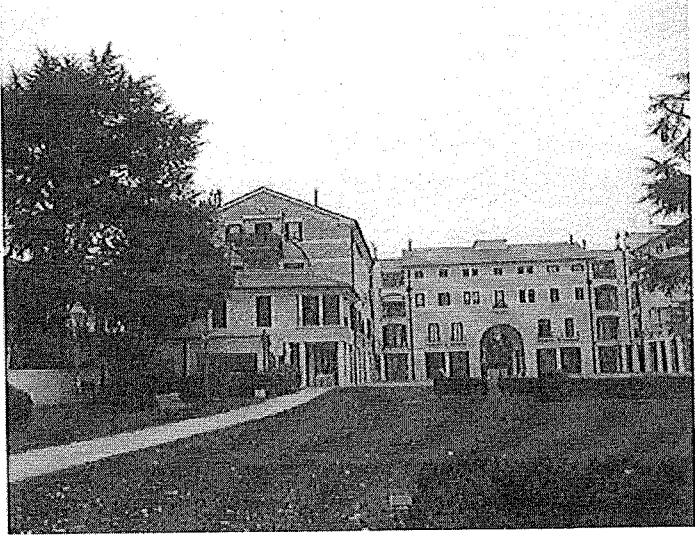
IMG_4907



IMG_4908



IMG_4909



IMG_4910



IMG_4911



IMG_4912



IMG_4913



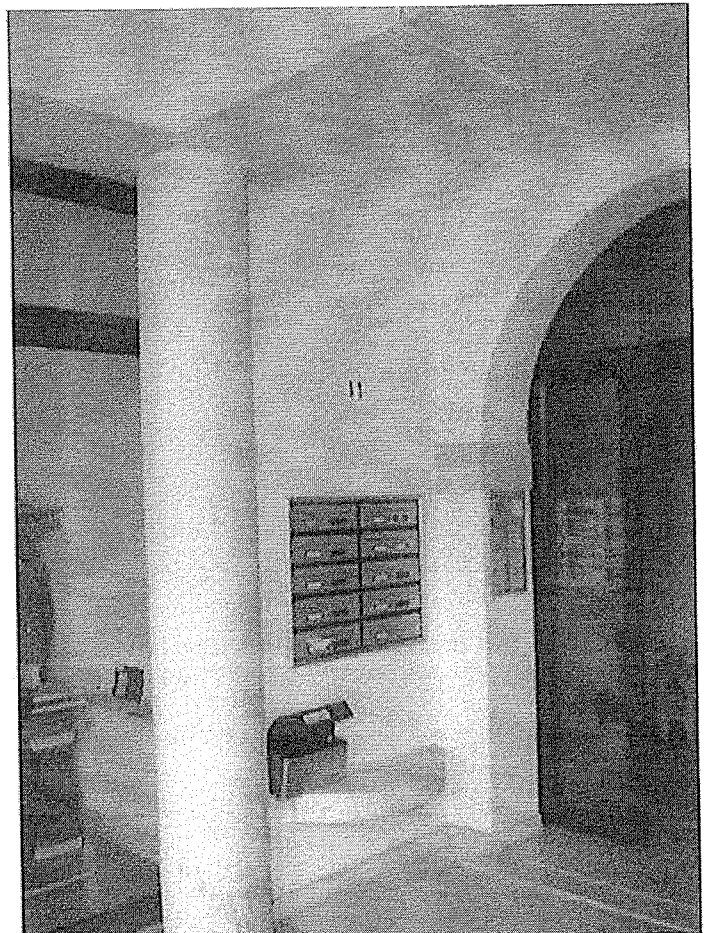
IMG_4914



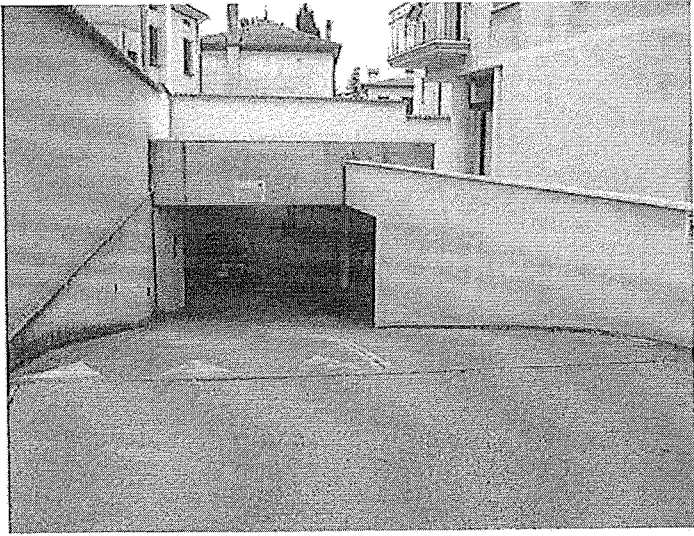
IMG_4915



IMG_4916



IMG_4917



IMG_5139



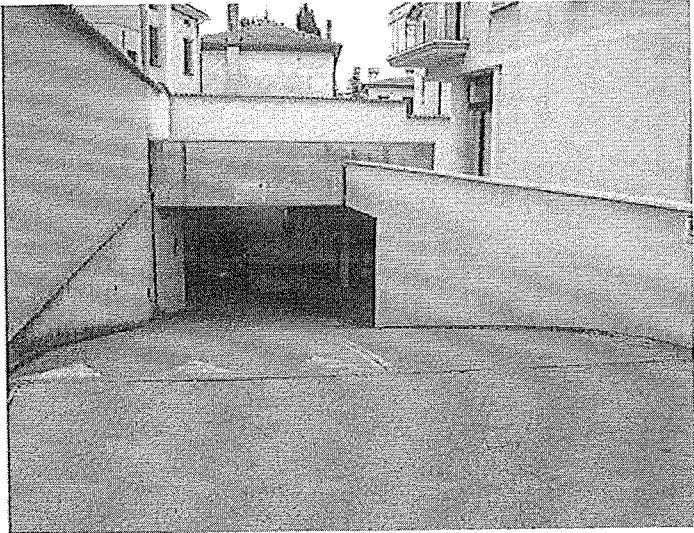
IMG_5140



IMG_5141



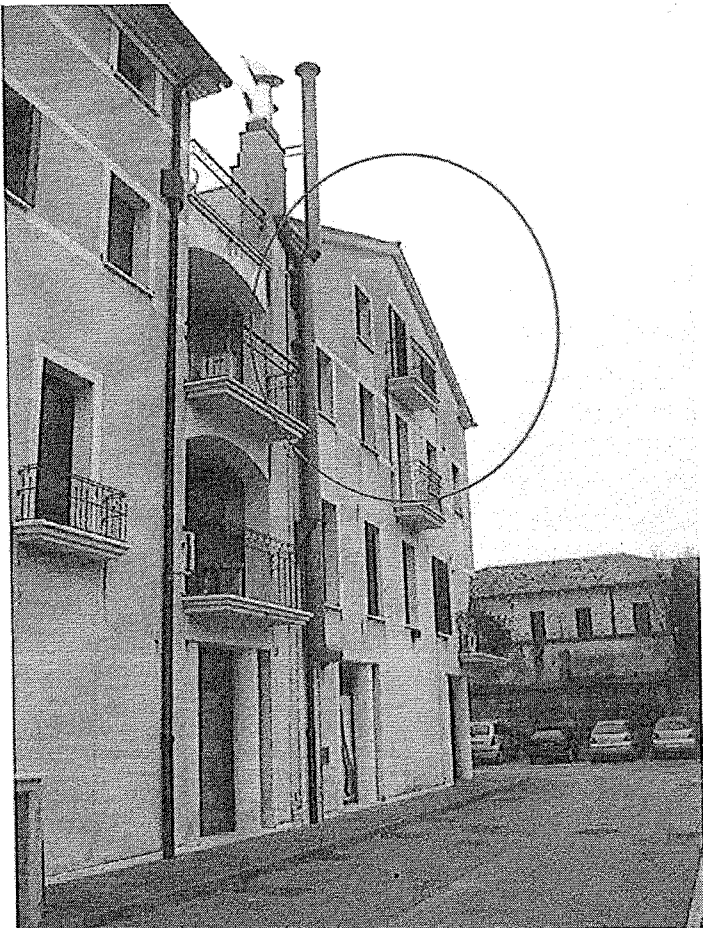
IMG_5142



IMG_5139



IMG_5140



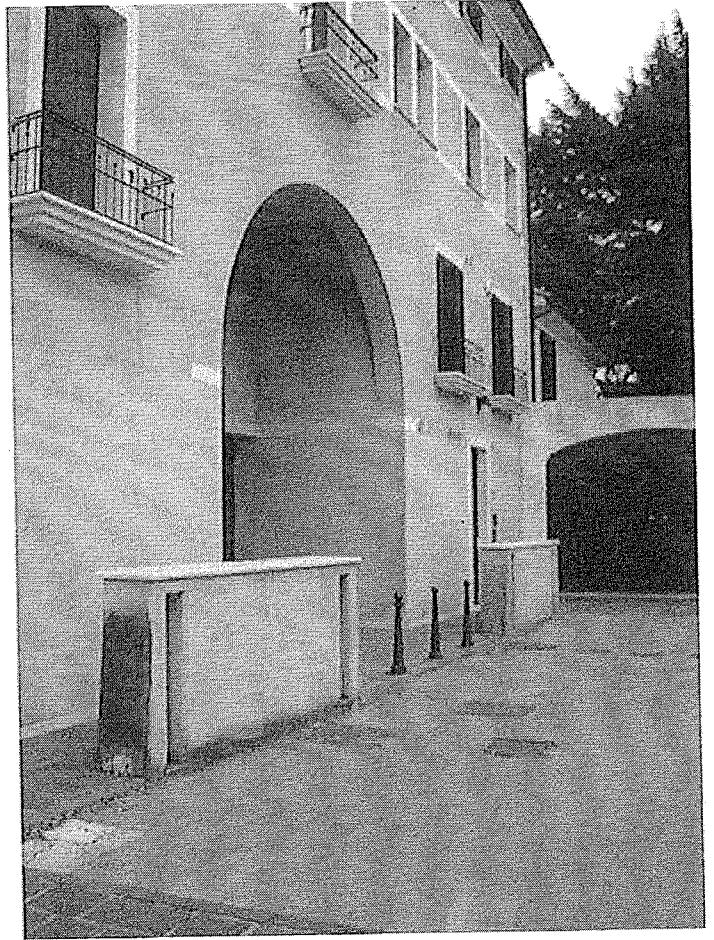
IMG_5141



IMG_5142



IMG_5159



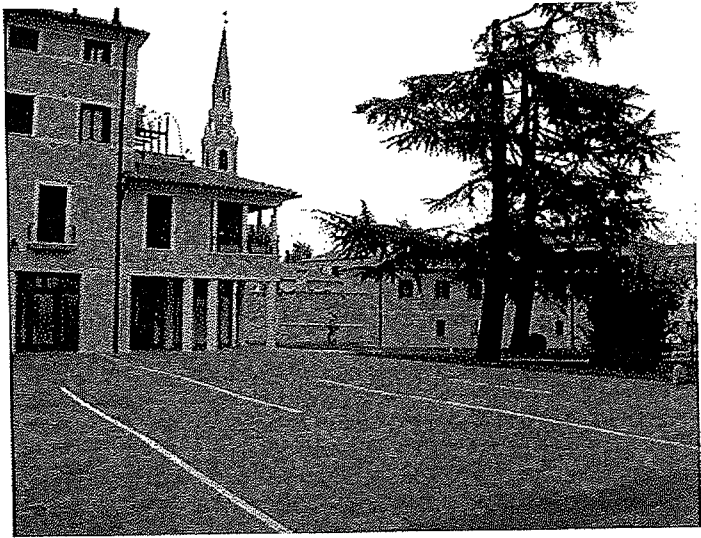
IMG_5160



IMG_5161



IMG_5162



IMG_5163



IMG_5165