
TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. ANTONELLO FABBRO

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 97/2015

Riunita alla Procedura R.G.E. n° 418/2010

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Ad Integrazione della Precedente Svolta in Ambito di

Procedura R.G.E. n° 418/2010

Esperto Stimatore ing. Remo Davanzo

INDICE DEL CONTENUTO

- INCARICO	PAG. 1
- ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	PAG. 4
- RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	PAG. 7
- ATTIVITÀ GENERALI	PAG. 8
- UNITÀ IMMOBILIARI LOTTO "A"	PAG. 12
- UNITÀ IMMOBILIARI LOTTO "B"	PAG. 38
- UNITÀ IMMOBILIARI LOTTO "C"	PAG. 62
- UNITÀ IMMOBILIARI LOTTO "D"	PAG. 85
- ELENCO ALLEGATI	PAG. 98

INCARICO

ing. Remo Davanzo

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

In data 16/11/2015 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, già incaricato quale Esperto Stimatore ed estensore della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 418/2010, riceveva incarico di redigere l'integrazione della stessa relazione "*con inserimento dei beni pignorati esclusivamente dalla [REDACTED] nella 97/2015*", si intende attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico, con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

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

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

Lotto "A"

Pignoramento procedura R.G.E. n° 97/2015

Debitori: **Soggetto 1 [REDACTED]**

Pignoramento: piena proprietà quota intera

Immobili:

COMUNE DI CRESANO DEL GRAPPA (TV) Via IV Novembre Foglio 13 Part.

2145:

- *Cat. C/2 sub. 50 consistenza 3 mq piano I;*

- *Cat. C/6 sub. 59 consistenza 13 mq piano I;*

ing. Remo Davanzo

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

- Cat. A/2 sub. 28 consistenza 3.5 vani piano 3.

Lotto "B"

Pignoramento procedura R.G.E. n° 97/2015

Debitori: Soggetto 1 [REDACTED]

Pignoramento: piena proprietà quota intera

Immobili:

COMUNE DI CRESPANO DEL GRAPPA (TV) Via Toscana Foglio 12 Part.

1760:

- Cat. C/6 sub. 17 consistenza 17 mq piano S1;

- Cat. A/2 sub. 13 consistenza 4 vani piano 1-2S.

Lotto "C"

Pignoramento procedura R.G.E. n° 97/2015

Debitori: Soggetto 1 [REDACTED]

Pignoramento: piena proprietà quota 2/9 (due noni)

Immobili:

COMUNE DI FONTE (TV) Via Crespano Foglio 3 Part. 499 cat. A/2 consistenza

8 vani piano T-1.

Lotto "D"

Pignoramento procedura R.G.E. n° 97/2015

Debitori: Soggetto 1 [REDACTED]

Pignoramento: piena proprietà quota 2/9 (due noni)

Immobili:

COMUNE DI SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) Catasto Terreni Foglio 9

Part. 70 consistenza 38 are 46 centiare.

*** **

ing. Remo Davanzo

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

Si precisa che il seguente immobile, citato nel Lotto "B" del pignoramento odierno, risulta già oggetto della relazione peritale svolta nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 418/2010, e pertanto non viene ri-considerato nel presente ambito:

Catasto dei Fabbricati – Sezione Urbana - Foglio 12

Particella 1760 - sub 13 - cat. A/2 classe 2 – Indirizzo Via Toscana – Piano: S1-1-2 – Consistenza 4 vani – Rendita Euro 392,51 – Variazione nel classamento del 01.03.2001 n. 1942 1/2001 in atti dal 01.03.2001 (protocollo n. 73171).

Per i relativi dettagli e la valutazione si rimanda pertanto integralmente alla perizia in precedenza redatta con data 29/12/2014, nonché alla relativa integrazione redatta con data 24/02/2015.

*** **

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

07/09/2016

*** **

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 degli immobili oggetto di stima.

Il Custode riscontrava parecchie difficoltà per concordare bonariamente con gli occupanti e per organizzare dette ispezioni, che potevano compiersi solo nelle date 17/03/2016, 25/03/2016, 05/04/2016 e 13/04/2016.

In tali occasioni l'accesso veniva consentito da persone al momento presenti (con esclusione del terreno Lotto "D" che risultava liberamente accessibile in quanto non recintato) qualificatesi come Occupanti dei rispettivi immobili.

ing. Remo Davanzo

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

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 Notarile Distrettuale di Treviso, per ottenere copia dell'Atto di Provenienza del Lotto A (Allegati n° A1);
- accesso presso l'Archivio dell'Agenzia delle Entrate, per ottenere copia dell'Atto di Provenienza dei Lotti C e D (Allegati n° C1 e D1)
- accesso presso l'Archivio del Notaio dott. Francesco Imparato di Asolo (TV), per ottenere copia degli Atti di Provenienza anteriori alla successione per i Lotti C e D (Allegati n° C1 e D1);
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, eventualmente non presenti nei documenti di fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (se) presente in fascicolo (Allegati n° A2, B2, C2, D2);
- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (Allegati n° A3, B3, C3, D3);
- accesso presso l'Agenzia 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

ing. Remo Davanzo

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

- pignoramento) e per richiedere (eventualmente, se applicabile) copia di quelli di plausibile interesse in relazione agli immobili in oggetto;
- richiesta di documentazione presso l'Amministratore Condominiale [REDACTED] 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), richiesta risultata tuttavia inevasa;
 - richiesta di documentazione presso l'Amministratore Condominiale [REDACTED], al fine di ottenere eventuali aggiornamenti del Regolamento con le eventuali prescrizioni e ripartizioni millesimali, oltre che dati relativi agli oneri ed agli eventuali sospesi (Allegati n° B5);
 - accessi agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Crespano del Grappa (TV), per esame delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di riprese fotografiche dei documenti tecnici a corredo e colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (Allegati n° A6);
 - accessi agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fonte (TV), per esame delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di riprese fotografiche dei documenti tecnici a corredo e colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (Allegati n° C6);
 - accessi agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fonte (TV), per ottenimento di certificato di destinazione urbanistica dell'area (Allegato n° C7);
 - accessi agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Zenone (TV), per ottenimento di certificato di destinazione urbanistica dell'area

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° D7);

- accesso ai siti Internet Comunali, per ottenimento delle normative urbanistiche ivi disponibili (Allegati n° A8, B8, C8, D8);

- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps o Google Street View), di immagini satellitari ed esterne riferite alle localizzazioni geografiche ed urbanistiche degli immobili in oggetto (Allegati n° A10, B10, C10, D10);

- ottenimento delle quotazioni tipiche reperibili presso il servizio Internet "Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (Allegati n° A12, B12, C12, D12).

Si evidenzia che parte della documentazione inerente al Lotto "B" era già stata ottenuta in relazione allo svolgimento della precedente perizia.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

*** **

RISPOSTA AI 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 "Condominio Prà de l'Alba" ubicato in Crespano del Grappa (TV) Piazza Martiri del Grappa (civico ed interno non univocamente identificati, probabilmente 4/5 - mapp. 2145 sub 28), con posto auto coperto al piano interrato dello stesso condominio (unità n° 59 - mapp. 2145 sub 59), con vano ad uso magazzino al piano interrato dello stesso condominio (mapp. 2145

ing. Remo Davanzo

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

sub 50);

- Lotto "B": box auto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "Le Betulle - Due" ubicato in Crespano del Grappa (TV) via Toscana n° 11/B (mapp. 1760 sub 17).
- Lotto "C": civile abitazione indipendente su n° 2 piani fuori terra, con area scoperta esclusiva, ubicata in Fonte (TV) Via Monte Grappa n° 159 (mapp. 499).
- Lotto "D": terreno collinare boschivo, ubicato in San Zenone degli Ezzelini (TV) in zona compresa fra Via Valli e Via San Nicolò (mapp. 70).

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

- Atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 97/2015 con allegata Certificazione Notarile redatta dal dott. Antonio Trotta di Pavia.

*** **

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

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma

ing. Remo Davanzo

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

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

Risulta disponibile in atti la “certificazione notarile, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c.”, redatta dallo studio notarile del dott. Antonio Trotta di Pavia con data 25/05/2015.

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

- descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione e cronistoria delle mutazioni catastali;
- descrizione dell'intestazione della proprietà e cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza;
- regimi patrimoniali;
- osservazioni inerenti alla congruenza dei dati disponibili;
- descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi, e precisamente riguardanti:

Lotto “B”

- *Si evidenzia vincolo di destinazione costituito con atto Notaio Francesco Imperato in data 12/12/1996 Rep. 57117, trascritto a Treviso il 09/01/1997 ai n.ri 663/551.*

Lotto “C”

- *Si rileva costituzione di servitù di passaggio e sottoservizi con atto a rogito Notaio Francesco Imperato in data 07/12/2001 Rep. 87911,*

ing. Remo Davanzo

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

trascritto a Treviso il 21/12/2001 ai n.ri 52338/37087, a carico del bene censito in NCEU fg. 3 mapp. 499 e NCT fg. 3 mapp. 1501, a favore del terreno censito in NCT fg. 3 mapp. 1385.

- rilievo delle scritture pregiudizievoli iscritte/trascritte a carico degli immobili in oggetto, e precisamente riguardanti:

Lotto "A" (intero o quote pignoramento)

- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 14/12/2011 ai n.ri 42282/8588*

Lotto "B" (intero o quote pignoramento)

- *Ipoteca Volontaria, iscritta a Treviso il 15/04/2000 ai n.ri 15350/2555*

- *Ipoteca Volontaria, iscritta a Treviso il 15/09/2005 ai n.ri 40800/9582*

- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 08/07/2010 ai n.ri 24856/15338;*

Lotti "A" – "B" – "C" – "D" (interi o quote pignoramento)

- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 30/04/2012 ai n.ri 12968/1832*

- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 12/11/2013 ai n.ri 32671/4679*

- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 05/09/2014 ai n.ri 24206/17930*

- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 16/04/2015 ai n.ri 10204/7525*

Si evidenzia infine che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione (Allegati n° A3, B3, C3, D3).

Per ogni eventuale utilità, si osserva che risulterebbe attualmente aggiunta la seguente:

- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 09/09/2015 ai n.ri 25714/4300*

*** **

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 Intervenuti (se risultanti dalle segnalazioni di Cancelleria), al Custode designato ed ai Debitori/Esecutati (se reperiti), 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, richiedendo di trasmettere eventuali osservazione allo scrivente almeno 15 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (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.

*** **

*** **

*** **

ing. Remo Davanzo

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

UNITA' LOTTO "A"

*** **

Punto A2f)

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 Notarile Distrettuale di Treviso, copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'Esecutato (Notaio Parolin di Montebelluna - Rep. n° 110791, Racc. n° 23437), che viene allegata alla presente relazione peritale (**Allegato n° A1**).

Si riprendono alcuni punti dell'Atto:

... Il Condominio Prà de l'Alba è disciplinato dal Regolamento di Condominio che, in una delle Tabelle Millesimali ed alla Pianta dell'intero stabile, è allegato sub "B" all'atto in data 7/3/1986 n. 74543 di mio rep. registrato a Montebelluna il 26 mm. al n. 964 Pubblici, trascritto a Treviso il 4/4/1986 ai nn.ri 7834/6330 ...

Viene altresì trasferita alla Parte acquirente la proporzionale comproprietà sulle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 e segg. del C.C. fra le quali quelle elencate all'articolo 1 del sopracitato Regolamento del Condominio nelle carature risultanti dalla TABELLA A e precisamente:

MN. 2145 sub 28: 24,33 / 1000

MN. 2145 sub 50: 1,34 / 1000

MN. 2145 sub 59: 0,59 / 1000

La Parte acquirente dichiara di ben conoscere la ripartizione delle spese condominiali giusta l'articolo 7 del Regolamento di Condominio ...

*** **

Punto A3)

ing. Remo Davanzo

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

Descrizione dei beni.

Appartamento di civile abitazione al piano terzo del fabbricato condominiale denominato "Condominio Prà de l'Alba" ubicato in Crespano del Grappa (TV) Piazza Martiri del Grappa (civico ed interno non univocamente identificati, probabilmente 4/5 - mapp. 2145 sub 28), con posto auto coperto al piano interrato dello stesso condominio (unità n° 59 - mapp. 2145 sub 59), con vano ad uso magazzino al piano interrato dello stesso condominio (mapp. 2145 sub 50).

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

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Crespano del Grappa - Foglio 13

Particella n° 2145 sub 28 - cat. A/2 - Classe 2 – Consistenza 3.5 vani – Superficie catastale totale: 73 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 71 mq - Rendita € 343,44 – Via IV Novembre – Piano: 3.

Si tratta dell'appartamento di civile abitazione.

2) Comune di Crespano del Grappa - Foglio 13

Particella n° 2145 sub 50 - cat. C/2 - Classe 3 – Consistenza 3 mq - Superficie catastale totale: 5 mq - Rendita € 4,96 – Via IV Novembre – Piano: S1.

Si tratta del magazzino all'interrato.

3) Comune di Crespano del Grappa - Foglio 13

Particella n° 2145 sub 59 - cat. C/6 - Classe 2 – Consistenza 13 mq - Superficie catastale totale: 13 mq - Rendita € 19,47 – Via IV Novembre – Piano: S1.

ing. Remo Davanzo

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

Si tratta del posto auto all'interrato.

Intestazione : Soggetto I [REDACTED]

Diritto: Proprietà per 1000/1000

Confini: L'unità abitativa confina, a nord, est e sud con i muri perimetrali condominiali, ad ovest con vano scale condominiale (sub 23).

L'unità magazzino confina, a nord e sud con altre unità condominiali (subb. 49 e 51), ad est con muro perimetrale condominiale, ad ovest con spazio comune condominiale (sub 31).

L'unità posto auto confina, a nord con spazio di manovra condominiale (sub 31), ad est e ovest con altre unità condominiali (subb. 58 e 60) a sud con muro perimetrale condominiale.

Salvo altri e/o variati.

L'atto di provenienza identifica inoltre le seguenti:

parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 e segg. del C.C. fra le quali quelle elencate all'articolo 1 del sopracitato Regolamento del Condominio nelle carature risultanti dalla TABELLA A e precisamente:

MN. 2145 sub 28: 24,33 / 1000

MN. 2145 sub 50: 1,34 / 1000

MN. 2145 sub 59: 0,59 / 1000

Si ritiene che dette parti comuni condominiali possano identificarsi con il mappale 2145 subb. 1 – 3 – 23 – 31 – 48.

Nella documentazione catastale risulta inoltre identificabile anche il

ing. Remo Davanzo

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

seguinte elemento, che costituisce il sedime ove risulta eretto il fabbricato

condominiale:

Catasto Terreni:

4) Comune di Crespano del Grappa - Foglio 13

Particella n° 2145 – Ente Urbano – Consistenza 2135 mq.

L'atto di provenienza segnala inoltre eventuali altri elementi d'interesse così come citati e ripresi nei capitoli precedenti.

Per quanto riguarda la ripartizione dei beni comuni condominiali, si segnala che la richiesta inoltrata all'Amministratore (Allegati n° A5) non ha ottenuto riscontro, per cui i soli dati disponibili sono quelli riportati nell'atto di provenienza e sopra ripresi.

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano i seguenti dettagli stimati 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 abitazione piano terzo: circa 61 mq;
- Superficie calpestabile terrazzo piano terzo: circa 5 mq;
- Superficie calpestabile magazzino al piano interrato: circa 3 mq;
- Superficie calpestabile posto auto al piano interrato: circa 12 mq;
- Superficie lorda abitazione piano terzo: circa 71 mq;
- Superficie lorda terrazzo piano terzo: circa 6 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 magazzino al piano interrato: circa 4 mq;

- Superficie lorda posto auto al piano interrato: circa 12 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) = $1.00 \times 71.0 + 0.2 \times 6.0 + 0.5 \times 4.0 + 0.35 \times 12.0 = 78.4 \text{ mq.}$

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

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Condominio e Parti Comuni

Trattasi di un fabbricato a quattro livelli/piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costituito nella parte fuori terra da un unico corpo con pianta sostanzialmente rettangolare che accoglie varie unità a destinazione abitativa, direzionale e commerciale, oltre a posti auto, garage e/o magazzini all'interrato.

Risulta ubicato in posizione decisamente centrale rispetto al centro urbano, a lato della principale viabilità comunale e relativa piazza attrezzata a parcheggio pubblico (Piazza Martiri del Grappa).

Il complesso, con struttura portante plausibilmente di tipo misto (calcestruzzo armato, laterizio, laterocemento), presenta tre vani scale per l'accesso ai piani superiori ed interrato, oltre a rispettivi ascensori.

Il fabbricato non risulta dotato di particolari recinzioni.

La maggior parte dello scoperto risulta ad uso comune condominiale.

ing. Remo Davanzo

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

Nella parte nord-est risulta presente il principale accesso carraio alla rampa che conduce all'interrato.

L'accesso all'area abitativa si attua principalmente tramite cancello pedonale, ubicato sempre in zona nord-est, che apre sulla piazza/parcheggio ubicato sul fronte nord. Tramite vialetto interno/marciapiede si raggiungono i portoni condominiali. L'accesso all'appartamento in oggetto si attua tramite il vano scale posizionato sulla parte est del fabbricato.

Il condominio è dotato dei principali sevizi, quali allacciamenti elettrici, collegamento idrico, collegamento telefonico, collegamenti citofonici, collegamento rete gas metano, impianti fognari.

Al bene oggetto di valutazione appartengono, pro quota, le parti comuni del fabbricato condominiale, come da indicazioni riportate in atti.

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

Appartamento

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

Il bene considerato si sviluppa su di un unico livello ed è composto da n° 1 zona ingresso/soggiorno collegata ad angolo cottura, n° 1 camera matrimoniale, n° 1 locale bagno/servizi igienici.

Il tutto caratterizzato da soffitti in latero-cemento conformati a falde, con finitura ad intonaco.

Le altezze (sotto struttura) risultano variabili, da circa 300 cm (zone di colmo) a circa 100 cm (quote all'imposta intradosso sui fronti nord e sud).

Il locale ingresso/soggiorno risulta comunicante (tramite n° 1 porta-finestra

ing. Remo Davanzo

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

rialzata con gradini) con un terrazzo esterno (pavimentato con piastrelle ceramiche e confinato con murature perimetrali).

Il locale ingresso/soggiorno risulta inoltre dotato di lucernari a soffitto, mentre camera e bagno sono dotati di finestre tradizionali.

Il locale camera risulta comunicante con un piccolo vano sottotetto, utilizzabile come ripostiglio.

L'appartamento risultava dotato (al momento del sopralluogo): di impianto elettrico apparentemente in cattive condizioni, di impianto di riscaldamento gestito da termostati di zona costituito da corpi scaldanti/radiatori metallici collegati alla caldaia Sime ubicata presso l'angolo cottura (con funzionalità e conformità plausibilmente non buoni, e pertanto da verificare), di impianto idro-sanitario, di impianto citofonico apparentemente danneggiato.

Pavimentazioni generalmente in piastrelle ceramiche nell'angolo cottura e nel bagno, in legno nel soggiorno e nella camera.

Porta principale di tipologia "blindata" in condizioni precarie.

Porte interne di tipologia comune (a battente), in condizioni non ottimali.

Serramenti esterni di tipologia comune dotati di vetro camera con oscuri in legno in cattive condizioni di conservazione (oscuri non presenti nei lucernari).

Il locale bagno risultava dotato dei classici accessori sanitari: lavello su mobile, bidet, wc, vasca, attacchi lavatrice, il tutto di tipologia comune ed in condizioni non ottimali.

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

ing. Remo 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 mediocri, con evidenza di “carenze” costituite da presenza di “crepature/cavillature” oltre che di “danneggiamenti” e/o “usure”. Vi è pertanto la necessità di vari interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per riparazioni e ripristini, usura delle tinteggiature e delle verniciature e delle pavimentazioni, ripristini/adequamenti/controlli degli impianti, ecc.).

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

Magazzino

Al piano interrato risulta ubicato un vano magazzino/cantina a servizio dell'unità immobiliare succitata, raggiungibile per mezzo del vano scale condominiale o della rampa carrabile esterna che immette direttamente nello spazio di manovra sottostante.

Il locale risulta dotato di porta metallica d'accesso, con presenza di una finestratura con serramento metallico, confinato da murature in corrispondenza ai lati perimetrali. Pavimentazione in piastrelle ceramiche, soffitto finito al civile. Altezza pari a circa 2.45 m.

Al momento del sopralluogo il locale risultava riempito con suppellettili e componenti di arredo apparentemente dismesse.

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

Posto Auto

Al piano interrato risulta ubicata una zona posto auto a servizio dell'unità immobiliare succitata, raggiungibile per mezzo della rampa carrabile esterna che immette direttamente nello spazio di manovra sottostante.

ing. Remo Davanzo

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

La zona risulta sprovvista di chiusure e di murature di confinamento, con esclusione della parete condominiale perimetrale di fondo. Pavimentazione in piastrelle ceramiche, soffitto finito al civile. Altezza pari a circa 2.50 m con ribassamento a circa 2.00 m in corrispondenza a travatura portante.

Al momento del sopralluogo il vano accoglieva un rimorchio per autoveicoli.

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

*** **

Punto A4)

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

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in oggetto, ed essa risulta sostanzialmente conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

Non è stato possibile identificare univocamente il civico e l'interno delle unità in oggetto, posto che nella documentazione per il rilascio dell'agibilità viene indicato l'indirizzo Piazzale Martiri del Grappa n° 4/5.

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

*** **

Punto A5)

Eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale.

Il confronto fra lo stato di fatto (**Allegati n° A9**) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° A2**) consente di individuare alcuni elementi di non completa conformità ed idoneità della documentazione esistente.

Vengono in effetti rilevate alcune "deviazioni" planimetriche che riguardano

ing. Remo Davanzo

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

principalmente la conformazione dell'unità abitativa (elementi evidenziati nel confronto in Allegato n° A9.b).

Si tratta, nel complesso, di elementi di dettaglio non particolarmente rilevante, per cui si ritiene non necessario predisporre fin d'ora i relativi adeguamenti.

In sede di eventuale conferimento/vendita, potrà essere altresì segnalata e disposta a carico dell'aggiudicatario la opportuna necessità di provvedere l'adeguamento delle planimetrie e/o dei dati catastali.

Si ritiene di poter stimare il relativo costo di "allineamento" e/o "aggiornamento" in circa € 500,00.

L'intestazione catastale risulta altresì, per quanto verificabile, 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, 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.I. stabilisce la destinazione della zona in cui ricadono gli immobili in oggetto come:

"Zona residenziale consolidata, di integrazione e di ristrutturazione (Art.

ing. Remo Davanzo

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

49", con previsione anche dell'utilizzo "commerciale".

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

Si rileva la presenza di vincoli di carattere paesaggistico, che interessano la maggior parte del territorio comunale.

Si richiamano (se applicabile) le eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nelle relazioni notarili disponibili e/o nell'atto di provenienza.

*** **

Punto A7)

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

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune ha consentito di esaminare sommariamente la 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:

- Concessione edilizia n° 695 del 13/08/1981, prot. n° 4239, per realizzazione di un complesso commerciale-residenziale;
- Concessione edilizia n° 695 del 04/08/1982, prot. n° 5088/81, per variante in corso d'opera;
- Concessione edilizia n° 695 del 12/05/1985, prot. n° 1780/85, per variante in corso d'opera;

ing. Remo Davanzo

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

- Dichiarazione congiunta caratteristiche isolamento, con data 18/06/1985;
- Permesso di agibilità n° 695/7 del 20/09/1985, che riguarda l'unità ad uso abitativo al piano terzo (indicata come ubicata in Piazzale Martiri del Grappa n° 4/5);
- Permesso di agibilità n° 695/24 del 20/09/1985, che include l'unità ad uso magazzino in interrato;
- Permesso di agibilità n° 695/25 del 20/09/1985, che include l'unità ad uso posto auto in interrato;
- Autorizzazione allo scarico nella fognatura pubblica, con data 15/07/1997.

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

- il fabbricato e le varie unità risultano sprovvisti 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; NON è risultata inoltre disponibile documentazione inerente alla progettazione e verifica degli isolamenti termici in relazione alla normativa all'epoca vigente (es. Legge 373);
- NON sono disponibili Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate, nè non sono stati rilevati Progetti e/o Relazioni Tecniche relativi alle stesse predisposizioni; si evidenzia che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni non può essere in ogni caso stabilito e "certificato" nella presente sede (lo stato generale è apparso in ogni caso apparentemente

ing. Remo Davanzo

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

precario); in tal modo, è necessario che l'eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se richiesti) adempimenti/adequamenti/ripristini di Legge (implicazioni che vengono già considerate incluse nella formulazione delle stime proposte);

- NON risulta disponibile il Collaudo Statico delle strutture in relazione all'eventuale adeguatezza dei progetti alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione; non vi sono peraltro 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 sono disponibili Pratiche di Prevenzione Incendi, anche se citate nella certificazione di agibilità, né è possibile stabilire la attuale conformità alle norme vigenti (aspetto comunque da verificare ed approfondire in altra sede);
- per le unità immobiliari in oggetto risultano disponibili i Certificati di Agibilità;
- 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 (Allegati n° A9), e del confronto con la

ing. Remo Davanzo

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

documentazione “edilizia” resa disponibile (Allegati n° A6), si ritiene che lo stato attuale non presenti sostanziali e/o chiaramente rilevabili divergenze rispetto allo stato “legittimato” (vedi confronti in Allegati n° A9.c e A9.d).

Le eventuali “deviazioni” planimetriche, costituiscono infatti elementi di dettaglio sostanzialmente limitato. Si ritengono pertanto non strettamente necessari adeguamenti in merito, poiché si tratta di elementi all’evidenza sostanzialmente marginali e non in grado di alterare consistentemente le reali caratteristiche e/o consistenze.

*** **

Punto A9)

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

Si ritiene che i beni pignorati di cui al Lotto “A” debbano essere opportunamente considerati in lotto unico, essendo praticamente complementari (risulta del tutto normale ed auspicabile dotare un’abitazione/appartamento di un magazzino e di un posto auto, tanto più se posti presso lo stesso fabbricato).

*** **

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 abitazione e magazzino e posto auto, ma è maggiormente opportuno che le tre unità catastali vengano considerate all’interno del medesimo lotto.

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 A11)

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 25/03/2016 veniva finalmente concordata con il Custode ed effettuata l'ispezione dell'appartamento e del posto auto del compendio in oggetto.

In tale occasione, l'accesso veniva consentito da persone, al momento presenti assieme al Custode, qualificatesi come Occupanti dell'unità abitativa in forza di locazione.

Gli immobili presentavano in effetti le caratteristiche di "normale" utilizzo da parte degli Occupanti.

Nell'occasione suddetta non veniva ispezionato il magazzino, in quanto dichiarato non nelle disponibilità dei succitati Occupanti.

Detta ispezione veniva eseguita solo in data 13/04/2016, ed in tale occasione si constatava che il vano risultava completamente riempito con suppellettili e/o componenti d'arredo di vario tipo.

Successivamente, il Custode rendeva disponibile copia di contratto di locazione stipulato in data 01/12/2014 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data **04/12/2014** al n° 4219 serie 3T, con l'odierno Esecutato in qualità di locatore.

La durata del contratto è fissata in 4 anni con decorrenza 01/12/2014 e fino al 30/11/2018, con possibilità tacita di rinnovo per altri 4 anni.

Il canone di locazione viene fissato in € 300,00 mensili.

La data di registrazione (**04/12/2014**) risulterebbe in tal modo anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**16/04/2015**).

Ad ulteriore informazione, si segnala che lo scrivente ha comunque

ing. Remo Davanzo

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

effettuato ispezione (tramite operatore al terminale) presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, rilevando l'effettiva registrazione, sia di contratti di locazione pregressi, sia del contratto di locazione succitato, con il Soggetto n° 1 "dante causa" (vedi confronti in Allegati n° A4).

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

Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente portate anche dal Custode incaricato.

*** **

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

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 potrebbe essere soggetto (in relazione a proprie parti comuni) a vincoli di questo tipo. A tal proposito, si richiamano (se applicabile) le eventuali

ing. Remo Davanzo

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

specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nella Certificazione Notarile ex art. 567 in atti di procedimento e nell'atto di provenienza.

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 (se applicabile) nelle Certificazioni Notarili ex art. 567 in atti di procedimento e/o nell'atto di provenienza (come sopra citato).

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti. Sono previsti, per quanto sommariamente appurabile, eventuali vincoli di carattere paesaggistico.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ancora ai contenuti delle Certificazioni Notarili ex art. 567 in atti di procedimento, ove si specificano le seguenti:

- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 14/12/2011 ai n.ri 42282/8588*
- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 30/04/2012 ai n.ri 12968/1832*
- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 12/11/2013 ai n.ri 32671/4679*
- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 05/09/2014 ai n.ri 24206/17930*
- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 16/04/2015 ai n.ri 10204/7525*

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 risulterebbe attualmente aggiunta la seguente:

ing. Remo Davanzo

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

- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 09/09/2015 ai n.ri 25714/4300*

*** **

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, lo scrivente ha inoltrato all'Amministratore Condominiale "Amministrazioni Ripamonti" di Rosà (VI), così segnalato dal Custode e pure riscontrato presso una bacheca esposta in un vano scale del condominio, la seguente richiesta (Allegato n° A5):

... *Con riferimento all'incarico di Esperto Stimatore (conferito relativamente alla posizione in oggetto dall'ill.mo Giudice dott. Fabbro del Tribunale di Treviso), riguardando la predisposizione di perizia di stima per unità immobiliari appartenenti a complesso condominiale ubicato in Crespano del Grappa Piazza Martiri del Grappa, civico ed interno non individuati (Mapp. 2145 subb. 28-50-59), intestato al succitato, sono gentilmente a chiedere copia della documentazione che trova riscontro nei quesiti ex art. 173 disp. att. c.p.c. così come modificati dal D.L. n° 83/2015.*

In dettaglio, mi sembra che gli elementi di interesse possano riassumersi in quanto segue:

- *Copia del regolamento condominiale (se esistente) con relative tabelle millesimali;*

- *Copia di eventuali delibere con definizione di oneri o azioni particolari, come l'assegnazione di spazi condominiali/parcheggi, ecc.;*

- *Stato debitorio (rapporto economico dare/avere) associato alla posizione*

ing. Remo Davanzo

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

in esame, con indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;

- Stato debitorio (rapporto economico dare/avere) associato alla posizione in esame, con indicazione delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;

- Stato debitorio (rapporto economico dare/avere) associato alla posizione in esame, con indicazione delle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (che ipoteticamente cadrà a breve);

- Indicazioni sul corso di eventuali procedimenti giudiziari, attivati dal Condominio o riguardanti il Condominio, e coinvolgenti pertanto pure i beni immobili in oggetto;

- Altro di eventuale interesse ai fini della descrizione e della vendita dei beni in oggetto.

Per le mie esigenze sarebbe sufficiente la trasmissione via e-mail di files e/o scansioni che riproducono i dati in oggetto. Diversamente, posso passare presso i Vs. uffici per ritiro di copia cartacea ...

La stessa è risultata purtroppo non riscontrata, anche a seguito di sollecito (vedi Allegato n° A5), in modo che al momento non risulta disponibile la definizione delle eventuali posizioni formali e debitorie condominiali.

Non risulta pertanto possibile l'individuazione del probabile importo medio annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né la determinazione dell'eventuale deliberazione di sensibili spese straordinarie, né la determinazione dell'entità delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, né l'ottenimento di informazioni

ing. Remo Davanzo

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

relative ad eventuali procedimenti giudiziari instaurati dal Condominio e coinvolgenti i beni pignorati.

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

*** ** *

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.

E' stata poi basata la determinazione della 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

ing. Remo Davanzo

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

analoghe, si attesterebbe attualmente fra circa 950,00 e circa 1.150,00 €/mq.

In definitiva,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche 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.);

ing. Remo Davanzo

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

- considerati le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;
- si determinano le seguenti stime.

Stima del Normale Valore di Mercato

- Superficie commerciale totale di mq 78.4 al prezzo unitario di 850,00 €/mq = € 66.640,00

Valore che viene arrotondato a: € **66.500,00**

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di 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 (mancando l'evidenza formale che eventuali porzioni delle parti comuni siano state assegnate ad uso esclusivo).

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

E' stata rilevata la necessità di effettuare adeguamenti e/o sanatorie di carattere catastale, così come specificato e descritto nel capitolo A5), con relativo costo complessivamente stimato in € 500,00.

Non è stata rilevata la necessità di effettuare adeguamenti e/o sanatorie di carattere edilizio/urbanistico, oltre ad eventuali necessità di ripristino, così come specificato e descritto nel capitolo A8).

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

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A11) della presente perizia, si evidenzia che gli immobili in oggetto potrebbero essere ritenuti

ing. Remo Davanzo

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

probabilmente occupati con titolo opponibile (nel qual caso si deve considerare una "svalutazione" plausibilmente stimata in circa il 25% del valore di riferimento), ma si considera che la formale determinazione "conclusiva" debba essere più opportunamente svolta in sede giuridica.

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A13) della presente perizia, appurata l'impossibilità di indicare univocamente l'ammontare degli oneri di natura condominiale che resteranno eventualmente a carico del futuro Acquirente, e considerato comunque indicativamente che la possibile entità delle spese cumulabili in due anni di "normale" esercizio per immobili simili non dovrebbe risultare particolarmente consistente, 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:

In caso di NON opponibilità della locazione: € 66.000,00

In caso di opponibilità della locazione: € 49.500,00

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

ing. Remo Davanzo

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

proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

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

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% circa:

In caso di NON opponibilità della locazione:

- valore ridotto (arrotondato): € 52.500,00

In caso di opponibilità della locazione:

- valore ridotto (arrotondato): € 39.500,00

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

Detti valori risultano 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). Tengono inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione non opponibile" o di "occupazione opponibile" (se oggettivamente appurato e descritto), sia (se applicabile) degli eventuali probabili 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

ing. Remo Davanzo

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

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) l'inquadratura di suppellettili e beni personali della proprietà o degli occupanti (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 infine concordate ed adeguatamente attivate (dopo le iniziali difficoltà di intesa con gli Occupanti, come riferito dal Custode) con l'intervento dello stesso Custode designato.

ing. Remo Davanzo

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

*** **

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, né documentazione relativa al rispetto di normative in tema di contenimento dei consumi energetici (Legge 373 o Legge 10).

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.

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

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

UNITA' LOTTO "B"

*** **

Punto B2f)

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 Imparato di Asolo (TV), copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'Esecutato (Rep. n° 78139, Racc. n° 18884, Registrato in Montebelluna il 26/04/2000 al n° 1355), che viene allegata alla presente relazione peritale (**Allegato n° B1**).

Si riprendono alcuni punti dell'Atto:

... Oggetto del presente trasferimento sono anche:

- tutte quelle parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell' art. 1117 e seguenti del c.c. e da quant'altro e per le quote derivanti dal Regolamento di Condominio ed in particolare i seguenti beni:

M.N. 1760 sub 1 - (b.c.n.c. - area scop. di mq. 112)

M.N. 1760 sub 2 - (b.c.n.c. - ingresso e vano scala)

M.N. 1760 sub 3 - (b.c.n.c. - corsia di accesso ai garages)

- la quota indivisa di 1/8 (un ottavo) del:

M.N. 1760 sub 25 Via Toscana - (area urbana di mq.13)

- la quota indivisa di 1/16 (un sedicesimo), area pertinenziale adibita a strada di accesso a detto fabbricato ed altro e a parcheggio, identificata nel modo seguente:

COMUNE DI CRESPANO DEL GRAPPA

Catasto Terreni - partita n. 5628 - Foglio 12 (dodici)

M.N. 1744 (ex 1623/b) di Are 2.70 (strada e parcheggi)

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. 1747 (ex 1625/b) di Are 0.50 (strada) ...

La Parte venditrice dichiara, come sopra rappresentata, che **la strada di accesso a detto fabbricato è gravata da servitù ad uso pubblico**, così come pure i parcheggi esterni, in forza dell'atto autenticato nella firma il giorno 12.12.1996 al n. 57.117 di mio rep., registrato presso l'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 20.12.1996 al n.2064 Atti Privati, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 9.1.1997 ai n.ri 663/551, servitù che la Parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare ...

Il suddetto condominio, denominato "LE BETULLE - DUE", di cui le unità immobiliari del presente atto fanno parte, è disciplinato da un Regolamento, composto da 34 (trentaquattro) articoli e dalle Relative Tabelle Millesimali, che la Parte acquirente, avendone copia, dichiara di accettare, di ben conoscere e di subentrare per quanto di sua competenza. Detto Regolamento è stato allegato sub A) all'atto in data 11.4.2000, n.78.043 di mio rep., in corso per le formalità ...

*** **

Punto B3)

Descrizione dei beni.

Box auto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "Le Betulle - Due" ubicato in Crespano del Grappa (TV) via Toscana n° 11/B (mapp. 1760 sub 17).

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

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Crespano del Grappa - Foglio 12

Mappale n° 1760 sub 17 cat. C/6 Classe 3 – Consistenza 17 mq –

Superficie catastale totale: 17 mq - Rendita € 29,85 – Via Toscana

ing. Remo Davanzo

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

– Piano S1.

Si tratta di box auto al piano interrato.

Intestazione : Soggetto 1 [REDACTED]

Diritto: Proprietà per 1000/1000

Confini: L'unità confina, a nord con muro perimetrale condominiale, a sud con spazio di manovra comune condominiale, ad est ed ovest con altre unità condominiali.

Salvo altri e/o variati.

La relazione notarile cita pure il sedime ove risulta eretto il condominio di cui trattasi, individuato dai precedenti mappali n° 1623 (di 1535 mq) e n° 1625 (di 665 mq).

Attualmente detto sedime risulta così identificato:

Catasto Terreni:

2) Comune di Crespano del Grappa - Foglio 12

Mappale n° 1760 – Ente Urbano – Consistenza 885 mq.

L'atto di provenienza segnala inoltre gli elementi d'interesse così come citati e ripresi nei capitoli precedenti (**Allegato n° B1**):

... *Oggetto del presente trasferimento sono anche:*

- tutte quelle **parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell' art. 1117** e seguenti del c.c. e da quant'altro e per le quote derivanti dal Regolamento di Condominio ed in particolare i seguenti beni:

M.N. 1760 sub 1 - (b.c.n.c. - area scop. di mq. 112)

M.N. 1760 sub 2 - (b.c.n.c. - ingresso e vano scala)

M.N. 1760 sub 3 - (b.c.n.c. - corsia di accesso ai garages)

- **la quota indivisa di 1/8 (un ottavo) del:**

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. 1760 sub 25 Via Toscana - (area urbana di mq.13)

- la quota indivisa di 1/16 (un sedicesimo), area pertinenziale adibita a strada di accesso a detto fabbricato ed altro e a parcheggio, identificata nel modo seguente:

COMUNE DI CRESPANO DEL GRAPPA

Catasto Terreni - partita n. 5628 - Foglio 12 (dodici)

M.N. 1744 (ex 1623/b) di Are 2.70 (strada e parcheggi)

M.N. 1747 (ex 1625/b) di Are 0.50 (strada) ...

Per quanto riguarda la ripartizione dei beni comuni condominiali, si rimanda ai contenuti del Regolamento messo a disposizione dall'Amministratore dott.ssa Massaro di San Zenone degli Ezzelini (**Allegato n° B5**), ove viene stabilita una ripartizione relativa ai subb. 1 e 2 pari a **5.57 millesimi**, e relativa al sub 3 pari a **103.76 millesimi**.

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano i seguenti dettagli stimati dall'esame delle planimetrie catastali (**Allegato n° B2**) e delle planimetrie presenti presso gli elaborati grafici depositati in Comune (**Allegato n° B6**), eventualmente rettificati sulla base delle misurazioni effettuate in sopralluogo e dello stato di fatto rilevato:

- Superficie calpestabile: circa 17 mq;
- Superficie lorda: circa 19 mq;
- **Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto** costituito dall'intero compendio (valutata secondo le indicazione delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso del 10/06/2013) = 0.50 x 19 = **9.5 mq.**

Questi dati vengono sostanzialmente riconfermati a seguito delle rilevazioni

ing. Remo Davanzo

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

di verifica effettuate in sopralluogo, essendo le eventuali deviazioni (dovute anche alla tolleranza del sistema di misura adottato) risultate di entità limitata e/o complessivamente non rilevante.

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Condominio e Parti Comuni

Trattasi di un fabbricato plurialloggio a tre livelli/piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costituito nella parte fuori terra da un unico corpo conformato ad "L" che accoglie complessivamente 8 unità abitative con garage e/o ripostigli all'interrato.

Risulta ubicato in posizione leggermente decentrata rispetto al centro storico urbano, raggiungibile comunque attraverso la viabilità comunale.

Il complesso, con pianta regolare e struttura portante plausibilmente di tipo misto (calcestruzzo armato, laterizio, laterocemento, legno), presenta un unico vano scale per l'accesso ai piani superiori ed interrato.

Non è presente ascensore.

Il fabbricato è recintato in corrispondenza ai confini di proprietà con strutture costituite da zoccolo in calcestruzzo e ringhiere metalliche.

La maggior parte dello scoperto risulta suddivisa con recinzioni, in modo da determinare proprietà esclusive degli appartamenti al piano terra.

Nella parte sud del lotto risulta presente l'accesso libero asfaltato alla strada comunale Via Toscana, condiviso con altro fabbricato condominiale. Nella stessa zona vengono ricavati spazi di parcheggio esterno, con pavimentazione del tipo a mattonelle autobloccanti, vincolati ad uso pubblico sulla base della convenzione stipulata con il Comune di Crespano con data 12/12/1996.

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 all'area abitativa si attua tramite cancello pedonale che apre su limitato scoperto comune ove insiste una breve scalinata che consente di raggiungere la lieve sopraelevazione del piano terra condominiale ed il relativo portone principale.

L'accesso all'interrato si attua tramite scala interna condominiale, oltre che tramite rampa carrabile.

Il condominio è dotato dei principali sevizi, quali allacciamenti elettrici, collegamento idrico, collegamento telefonico, collegamenti citofonici, collegamento rete gas metano (con cassette esterne), impianti fognari (con allacciamento alla rete comunale ed unità di sollevamento).

Al bene oggetto di valutazione appartengono, pro quota, le parti comuni del fabbricato condominiale, come da indicazioni riportate in atti.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (Allegato n° B11).

Box Auto

Risulta ubicato all'interreato del fabbricato condominiale, raggiungibile per mezzo della rampa carrabile esterna che immette direttamente nello spazio di manovra sottostante.

L'unità, con pianta regolare rettangolare, risulta sprovvista di chiusura frontale di tipo "basculante", ad azionamento elettroattuato e telecomandato, e di murature di confinamento su tre lati. Non sono presenti altre aperture e/o finestre. Pavimentazione in piastrelle ceramiche, soffitto realizzato con elementi alveolari prefabbricati tipo "predalles". Altezza pari a circa 2.40 m.

Al momento del sopralluogo il vano accoglieva un autoveicolo targato e parzialmente danneggiato, oltre a diverse suppellettili e componenti d'arredo apparentemente dismesse.

ing. Remo Davanzo

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

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (Allegato n° B11).

*** **

Punto B4)

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

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in oggetto, ed essa risulta sostanzialmente conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

E' stato inoltre rilevato il civico della collegata unità abitativa, già oggetto di precedente perizia.

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

*** **

Punto B5)

Eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale.

Il confronto fra lo stato di fatto ed i dati/planimetrie catastali disponibili (Allegati n° B2) 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 alcune "spallette" e/o "riseghe", o alla imprecisa indicazione dimensionale di alcuni dettagli interni. Si ritengono pertanto non necessari adeguamenti in merito, poiché si tratta di elementi all'evidenza sostanzialmente marginali e non in grado di alterare sensibilmente 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 (Allegati n° B2).

*** **

Punto B6)

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Gli immobili di cui trattasi non comprendono "terreni", per cui non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area ove sorge il fabbricato condominiale che include le unità in oggetto.

Presso il sito Internet del Comune di Crespano del Grappa (Allegato n° B8) risultano tuttavia disponibili tutti i riferimenti che consentono di rilevare come il fabbricato condominiale sia stato eretto in zona che il vigente strumento urbanistico identifica come:

Zona Territoriale Omogenea C1 – Zone Residenziali Parzialmente Edificate.

Si segnala che l'intera zona risulta interessata da vincoli di carattere paesaggistico, secondo le norme nazionali e regionali.

Si può stabilire che la costruzione sorge in zona urbanisticamente propria.

Si richiamano (se applicabile) le eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nelle relazioni notarili disponibili e/o nell'atto di provenienza.

*** **

Punto B7)

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

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune ha consentito di esaminare sommariamente la documentazione contenente plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e competenti l'edificazione degli immobili

ing. Remo Davanzo

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

in oggetto (Allegato n° B6). 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:

- Autorizzazione Ex Legge 1497/39 con data 24/10/1996, relativa alla rispondenza ai vincoli di protezione delle bellezze naturali;
- Relazione Tecnica relativa alla Protezione contro le Scariche Atmosferiche, con data Dicembre 1996;
- Relazione Tecnica ai sensi della Legge 10/91 relativa alle caratteristiche degli isolamenti termici previsti, con data Dicembre 1996;
- Relazione Tecnica ai sensi del DPR 412/93 relativa agli Impianti di Riscaldamento, con data Dicembre 1996;
- Autorizzazione della Regione Veneto con data 21/02/1997, relativa alla rispondenza antisismica del progetto strutturale;
- Concessione Edilizia n° 96/39 del 26/04/1997, relativa alla costruzione di n° 2 fabbricati residenziali;
- Denuncia Inizio Lavori con data 30/04/1997;
- Autorizzazione Ex Legge 1497/39 con data 21/01/2000, relativa alla rispondenza ai vincoli di protezione delle bellezze naturali;
- Dichiarazione del geom. Michele Chemello con data 10/03/2000, che stabilisce che il fabbricato non necessita di progetto per gli impianti elettrici e non necessita di rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi per il parcheggio di autoveicoli;
- Dichiarazione di Conformità ex Legge 46/90, con data 16/03/2000 - Relativa agli impianti elettrici delle abitazioni;

ing. Remo Davanzo

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

- Dichiarazione di Conformità ex Legge 46/90, con data 16/03/2000 -
Relativa agli impianti elettrici per illuminazione pubblica;
- Dichiarazione di Conformità ex Legge 46/90, con data 20/03/2000 -
Relativa agli impianti idro-termo-sanitari delle abitazioni;
- Certificato di Collaudo Statico, con data 22/03/2000, con cui si dà atto
anche della approvazione della pratica sismica ex Legge n° 64/74;
- Concessione Edilizia n° 96/39V2 del 24/03/2000, relativa a variante in
corso d'opera;
- Dichiarazione Congiunta di Conformità sulle Caratteristiche di
Isolamento, con data 08/04/2000;
- Licenza di Abitabilità n° 96/39 B con data 10/04/2000 includente l'unità
in oggetto.

Si evidenziano inoltre (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 Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni
impiantistiche installate, ma non sono stati rilevati Progetti e/o Relazioni
Tecniche relativi alle stesse predisposizioni; si evidenzia che lo stato di
effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per
tali dotazioni non può essere in ogni caso stabilito e "certificato" nella
presente sede (lo stato generale è apparso in ogni caso apparentemente
buono e probabilmente in larga parte sufficientemente "aggiornato"); in

ing. Remo Davanzo

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

tal modo, è comunque necessario che l'eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se richiesti) adempimenti/adequamenti/ripristini di Legge (implicazioni che vengono già considerate incluse nella formulazione delle stime proposte);

- risulta disponibile il 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 sono disponibili Pratiche di Prevenzione Incendi, in quanto probabilmente non richieste/necessarie (aspetto comunque da verificare ed approfondire in altra sede);

- per l'unità immobiliare in oggetto risulta disponibile il Certificato di Agibilità;

- 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 B8)

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 attuale non presenti sostanziali e/o

ing. Remo Davanzo

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

chiaramente rilevabili divergenze rispetto allo stato "legittimato".

Le eventuali "deviazioni" planimetriche, costituiscono infatti elementi di dettaglio sostanzialmente limitato. Si ritengono pertanto non strettamente necessari adeguamenti in merito, poiché si tratta di elementi all'evidenza sensibilmente marginali e non in grado di alterare consistentemente le reali caratteristiche e/o consistenze.

*** **

Punto B9)

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

Si ritiene che i beni pignorati di cui al Lotto "B" potrebbero essere opportunamente considerati in lotto unico assieme all'unità già oggetto di precedente perizia (appartamento di cui al mappale 1760 sub 13), essendo praticamente complementari (risulta del tutto normale ed auspicabile dotare un'abitazione/appartamento di un box auto, tanto più se posti presso lo stesso fabbricato condominiale).

*** **

Punto B10)

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 vendita separata dell'attuale unità a destinazione box auto (comunque in se indivisibile), ma è da valutare l'opportunità che la stessa venga considerata in lotto unico con l'unità già oggetto di precedente perizia (appartamento di cui al mappale 1760 sub 13).

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 B11)

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 25/03/2016 veniva finalmente concordata con il Custode ed effettuata l'ispezione del box auto del compendio in oggetto.

In tale occasione, l'accesso veniva consentito da persone, al momento presenti assieme al Custode, qualificatesi come Occupanti dell'unità in forza di contratto di locazione.

Gli immobili presentavano in effetti le caratteristiche di "normale" utilizzo, accogliendo un autoveicolo targato e parzialmente danneggiato, oltre a diverse suppellettili e componenti d'arredo apparentemente dismesse.

Si deve ora rilevare che, nel corso dell'espletamento della precedente perizia con relativa "integrazione", era già stata appurata l'esistenza del seguente:

Contratto di locazione registrato il 16/12/2014 al n° 4313/3T

Avente ad oggetto: immobile ad uso abitativo in Comune di Crespano del Grappa (TV) facente parte del fabbricato denominato "Condominio LE BETULLE 2" in via Toscana n° 11/B int. n° 7, distinto in catasto con Foglio 12 Mapp. 1760 Subb. 13-17 (Allegati n° B4).

L'elemento di cui al Mapp. 1760 sub 17 risulta congruente all'oggetto dell'attuale pignoramento, mentre l'elemento di cui al mapp. 1760 sub 13 risulta congruente all'oggetto della precedente perizia.

La durata del contratto è fissata in 4 anni con decorrenza dal 15/12/2014 e fino al 15/12/2018, con possibilità tacita di rinnovo per altri 4 anni.

Il canone di locazione viene complessivamente fissato in € 400,00 mensili.

La data di registrazione (16/12/2014) risulterebbe in tal modo anteriore alla

ing. Remo Davanzo

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

data di trascrizione del pignoramento (16/04/2015).

Per quanto finora constatato (e fatta salva l'eventuale esistenza di ulteriori aspetti al momento non rilevati e/o non forniti), in definitiva, emergono elementi per stabilire che l'unità immobiliare in oggetto (box auto) risulti al momento "occupata" da Terzi (diversi dall'Esecutato) con possibile titolo opponibile (mentre questa condizione/vincolo potrebbe non applicarsi all'appartamento oggetto del precedente pignoramento e della precedente perizia).

Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente portate anche dal Custode incaricato.

*** **

Punto B12]

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

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

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 potrebbe essere soggetto (in relazione a proprie parti comuni) a vincoli di questo tipo. A tal proposito, si richiamano (se applicabile) le eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù)

ing. Remo Davanzo

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

descritte nella Certificazione Notarile ex art. 567 in atti di procedimento e nell'atto di provenienza.

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 (se applicabile) nella Certificazione Notarile ex art. 567 in atti di procedimento e/o nell'atto di provenienza (come sopra citato).

In particolare, risulta ivi segnalata la seguente:

- *Si evidenzia vincolo di destinazione costituito con atto Notaio Francesco Imparato in data 12/12/1996 Rep. 57117, trascritto a Treviso il 09/01/1997 ai n.ri 663/551.*

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti. Sono previsti, per quanto sommariamente appurabile, eventuali vincoli di carattere paesaggistico.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ancora ai contenuti della Certificazione Notarile ex art. 567 in atti di procedimento, ove si specificano le seguenti:

- *Ipoteca Volontaria, iscritta a Treviso il 15/04/2000 ai n.ri 15350/2555*
- *Ipoteca Volontaria, iscritta a Treviso il 15/09/2005 ai n.ri 40800/9582*
- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 08/07/2010 ai n.ri 24856/15338;*
- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 30/04/2012 ai n.ri 12968/1832*
- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 12/11/2013 ai n.ri 32671/4679*
- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 05/09/2014 ai n.ri 24206/17930*
- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 16/04/2015 ai n.ri 10204/7525*

Si evidenzia infine che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il

ing. Remo Davanzo

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

Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso,
per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione
(Allegati n° B3).

Per ogni eventuale utilità, si osserva che risulterebbe attualmente aggiunta la
seguinte:

- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 09/09/2015 ai n.ri 25714/4300.*

*** **

Punto B13)

***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°
B5) con definizione delle seguenti posizioni formali e debitorie:

*... in merito alla pratica in oggetto, Le comunico che il regolamento e le tabelle
millesimali non sono state variate, pertanto già in Suo possesso con la precedente
documentazione.*

Il saldo a consuntivo della gestione 2013/2014 ammonta ad € 656,04.

Il saldo a consuntivo della gestione 2014/2015 ammonta ad € 428,83.

*Il debito totale dell'appartamento a consuntivo fino al 31/08/2015 è di € 1861,74
(file allegato).*

*Le spese a carico del proprietario, per l'unità A06 per la gestione 2015/2016 A
PREVENTIVO ammontano ad € 638,56.*

*Preciso inoltre che alla data odierna, è presente un'azione legale di recupero
credito da parte del condominio, nei confronti di un condomino moroso ...*

Si deve peraltro osservare che le posizioni di cui sopra riguardano l'intero

ing. Remo Davanzo

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

compendio costituito da appartamento + box auto.

Nel caso in oggetto interessa unicamente la porzione relativa al box auto, per la quale l'Amministratore non ha comunicato la relativa ripartizione.

In prima ipotesi, si può stimare che la relativa quota risulti proporzionale alla consistenza millesimale, e pertanto corrispondente a circa il 2.5% del complessivo.

In tal modo, si potrebbero ottenere indicativamente i seguenti elementi contabili relativi alla sola unità in oggetto:

Saldo a consuntivo della gestione 2013/2014: *circa € 16,50*

Saldo a consuntivo della gestione 2014/2015: *circa € 11,00.*

Il debito totale fino al 31/08/2015: *circa € 47,00*

Preventivo spese per la gestione 2015/2016: *circa € 16,00*

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 € 15,00 esaminando i dati storici), 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 che questo importo potrebbe indicativamente risultare pari a **circa € 30,00**.

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

ing. Remo Davanzo

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

adeguatamente determinato nella opportuna sede giuridica.

Per quanto riguarda l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, l'Amministratore Condominiale ha segnalato solamente quanto sopra riportato.

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

*** **

Punto B14)

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.

E' stata poi basata la determinazione della 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° B12).

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 prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "centrale", con stato conservativo "ottimo" e caratteristiche indicative analoghe, si attesterebbe attualmente fra circa 950,00 e circa 1.150,00 €/mq.

In definitiva,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche 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)

ing. Remo Davanzo

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

nel contesto circostante, constatazione dello stato di "decoro" e "rifinitura" generale dello stesso contesto, ecc.);

- considerati le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;

- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

si determinano le seguenti stime.

Stima del Normale Valore di Mercato

- Superficie commerciale totale di mq 9.5 al prezzo unitario di 1.000,00 €/mq = € 9.500,00

Valore che viene arrotondato a: € 9.500,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di 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 (mancando l'evidenza formale che eventuali porzioni delle parti comuni siano state assegnate ad uso esclusivo).

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

Non è stata rilevata la necessità di effettuare adeguamenti e/o sanatorie di carattere catastale, così come specificato e descritto nel capitolo A5).

Non è stata rilevata la necessità di effettuare adeguamenti e/o sanatorie di carattere edilizio/urbanistico, oltre ad eventuali necessità di ripristino, così come specificato e descritto nel capitolo A8).

Non vi sono pertanto probabili oneri e/o costi da considerare in detrazione.

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A11) della presente perizia, si

ing. Remo Davanzo

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

evidenzia che gli immobili in oggetto potrebbero essere ritenuti probabilmente occupati con titolo opponibile (nel qual caso si deve considerare una "svalutazione" plausibilmente stimata in circa il 25% del valore di riferimento), ma si considera che la formale determinazione "conclusiva" debba essere più opportunamente svolta in sede giuridica.

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A13) della presente perizia, appurata l'impossibilità di indicare univocamente l'ammontare degli oneri di natura condominiale che resteranno eventualmente a carico del futuro Acquirente, e considerato comunque indicativamente che la possibile entità delle spese cumulabili in due anni di "normale" esercizio non dovrebbe risultare particolarmente consistente, 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:

In caso di NON opponibilità della locazione: € 9.500,00

In caso di opponibilità della locazione: € 7.000,00

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

ing. Remo Davanzo

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

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 dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% circa:

In caso di NON opponibilità della locazione:

- valore ridotto (arrotondato): € 7.500,00

In caso di opponibilità della locazione:

- valore ridotto (arrotondato): € 5.500,00

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

Detti valori risultano 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). Tengono inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione non opponibile" o di "occupazione opponibile" (se oggettivamente appurato e descritto), sia (se applicabile) degli eventuali probabili 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

ing. Remo Davanzo

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

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 B17)

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° B11).

Per quanto concerne le riprese interne, queste si sono concentrate principalmente sui dettagli di finitura, limitando (per quanto possibile) l'inquadratura di suppellettili e beni personali della proprietà o degli occupanti (se effettivamente presenti, appurato che risulta oggettivamente impossibile la loro completa "eliminazione" dalle inquadrature).

*** **

Punto B18)

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° B13).

*** **

Punto B19)

Segnalazione eventuali ostacoli all'accesso.

Le attività di accesso sono state infine concordate ed adeguatamente attivate (dopo le iniziali difficoltà di intesa con gli Occupanti, come riferito dal

ing. Remo Davanzo

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

Custode) con l'intervento dello stesso Custode designato.

*** **

Punto B20)

Attestazione della prestazione energetica.

Si tratta di elemento non applicabile in quanto l'unità immobiliare in oggetto risulta un box auto sprovvisto di impianti di riscaldamento invernale e/o di condizionamento estivo.

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

*** **

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

UNITA' LOTTO "C"

*** **

Punto C2f)

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'Agenzia del Territorio di Treviso, copia dell'atto di successione (n° 1475, volume 9990, apertura 22/11/2010) con cui le unità in oggetto sono giunte all'Esecutato, che viene allegata alla presente relazione peritale (**Allegato n° C1.a**).

Per opportuno approfondimento, lo scrivente ha ottenuto, presso l'Archivio del Notaio Imparato di Asolo (TV), anche copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte del padre dell'Esecutato (Rep. n° 84427, Racc. n° 21023, Registrato in Montebelluna il 07/05/2001 al n° 14035), che viene parimenti allegata alla presente relazione peritale (**Allegato n° C1.b**).

In quest'ultimo viene dichiarato che il fabbricato sarebbe stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967, e precisamente a seguito del rilascio da parte del Sindaco di Fonte del nulla osta per costruzioni edili in data 08/09/1961, dichiarato agibile in data 01/12/1962.

*** **

Punto C3)

Descrizione dei beni.

Civile abitazione indipendente su n° 2 piani fuori terra, con area scoperta esclusiva, ubicata in Fonte (TV) Via Monte Grappa n° 159 (mapp. 499).

Il compendio risulta catastalmente individuato come segue (**Allegati n° C2**).

Catasto Fabbricati:

ing. Remo Davanzo

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

1) Comune di Fonte - Foglio 3

Particella n° 499 - cat. A/2 - Classe 2 – Consistenza 8 vani –

Rendita € 785,01 – Via Crespano – Piano: T-1.

Si tratta della civile abitazione con scoperto.

Intestazione : Soggetto I ██████████

Diritto: Proprietà per 2/9 (due noni)

Intestazione : Altri Soggetti non coinvolti nel presente procedimento

Diritto: Proprietà complessiva per 7/9 (sette noni)

Confini: L'unità abitativa ed il relativo scoperto confinano, a nord con mapp. 1501, ad est con Via Monte Grappa, a sud e ovest con mapp. 1500.

Salvo altri e/o variati.

L'atto di provenienza non segnala altri elementi particolari.

Nella documentazione catastale risulta inoltre identificabile anche il seguente elemento, che costituisce il sedime ove risulta eretto il fabbricato:

Catasto Terreni:

2) Comune di Fonte - Foglio 3

Particella n° 499 – Ente Urbano – Consistenza 497 mq.

La Certificazione Notarile segnala inoltre quanto segue:

- *Si rileva costituzione di servitù di passaggio e sottoservizi con atto a rogito Notaio Francesco Imparato in data 07/12/2001 Rep. 87911, trascritto a Treviso il 21/12/2001 ai n.ri 52338/37087, a carico del bene censito in NCEU fg. 3 mapp. 499 e NCT fg. 3 mapp. 1501, a favore del terreno censito in NCT fg. 3 mapp. 1385.*

Per quanto riguarda la ripartizione di beni comuni condominiali, tale

ing. Remo Davanzo

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

elemento non risulta applicabile al caso in oggetto.

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, appurato che non sono risultate reperibili e/o disponibili planimetrie catastali, si riportano i seguenti dettagli stimati dall'esame e considerazione delle planimetrie presenti presso gli elaborati grafici depositati in Comune (**Allegati n° C6**), 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° C9**) con le conseguenti rettifiche apportate (se di entità ritenuta effettivamente rilevante e significativa):

- Superficie calpestabile abitazione piano terra: circa 99 mq;
- Superficie calpestabile abitazione piano primo: circa 99 mq;
- Superficie calpestabile terrazzo 1 piano primo: circa 8 mq;
- Superficie calpestabile terrazzo 2 piano primo: circa 12 mq;
- Superficie lorda abitazione piano terra: circa 120 mq;
- Superficie lorda abitazione piano primo: circa 120 mq;
- Superficie lorda terrazzo 1 piano primo: circa 8 mq;
- Superficie lorda terrazzo 2 piano primo: circa 12 mq;
- Superficie coperta fabbricato: circa 120 mq;
- Superficie catastale lotto: 497 mq;
- Superficie effettiva recintata del lotto (stimata): circa 400 mq;
- Superficie considerata scoperto esclusivo (stimata): circa 280 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 120.0 x 2 + 0.20 x 8.0 + 0.20 x 12.0 + 0.10 x 280 = **272.0 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

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

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Abitazione

Il fabbricato ad uso abitazione si sviluppa su n° 2 piani fuori terra.

Esso presenta strutture portanti apparentemente in muratura e/o in calcestruzzo armato, solai interpiano con struttura in latero-cemento, copertura con struttura in latero-cemento e manto di rivestimento in coppi, tramezzature in muratura/laterizio, finiture pareti interne/esterne con intonaco ed eventuali pitture murali, scala di accesso ai piani con struttura in muratura e/o calcestruzzo armato e rivestimento in marmo, serramenti esterni con tapparelle avvolgibili in condizioni precarie e finestrate in legno in condizioni non ottimali con vetro singolo, soglie in marmo, serramenti interni con struttura in legno in condizioni non ottimali, porta principale (sul fronte est) con struttura in legno e specchiature finestrate in condizioni non ottimali, chiusura a serranda metallica avvolgibile in corrispondenza al fronte nord.

Pavimentazioni con le seguenti caratteristiche: principalmente in marmette (piani terra e primo) con eventuale sovrapposizione di telo in linoleum (piano terra), in piastrelle ceramiche in corrispondenza all'angolo cottura del piano terra ed ai locali bagno/servizi igienici.

Per quanto appurabile, non appaiono chiaramente presenti elementi di consistente isolamento termico.

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 riferimento ai rilievi effettuati (vedi Allegato n° C9.a), l'ingresso principale si inserisce in posizione centrale del piano terra. Risulta costituito da limitato disimpegno che consente di accedere a n° 2 stanze laterali (di cui n° 1 attrezzata a salottino e n° 1 attrezzata a camera). Si collega ad altro disimpegno che consente di accedere a n° 1 vano cucina/soggiorno non angolo cottura parzialmente segregato, n° 1 sottoscala attrezzato a magazzino, n° 1 antibagno ed al vano scale per accedere al piano superiore.

Il vano antibagno (dotato di attacchi per lavatrice) consente di accedere a locale servizi igienici (con lavello su colonna e wc) ed a vano utilizzato come magazzino/disbrigo (in origine prevista probabilmente l'utilizzazione come garage, da cui la presenza della serranda avvolgibile metallica).

Quest'ultimo risulta dotato di segregazione interna ove trova collocazione la centrale termica con caldaia a gas Baxi (apparentemente di recente installazione).

Il vano scale consente di accedere al piano superiore, con sbarco su piccolo ballatoio che consente di accedere al corridoio/disimpegno centrale.

Quest'ultimo consente infine l'accesso a n° 4 stanze attrezzate a camera ed a n° 1 vano attrezzato a bagno (con lavello su colonna, bidet, wc e piatto doccia con box). Il corridoio e la camera posta all'angolo sud-ovest presentano porte che consentono di accedere ad un terrazzino esterno posto sul fronte sud dell'abitazione. Lo stesso dicasi per le camere poste agli angoli nord-est e sud-est, collegate a terrazzino esterno posto sul fronte est dell'abitazione.

Altezze: al piano terra variabili da 2.80 a 3.20 m (a seguito di possibile inserimento parziale di controsoffittature), al piano primo variabili da 2.60 a

ing. Remo Davanzo

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

2.90 m (a seguito di possibile inserimento parziale di controsoffittature).

Il tutto in condizioni qualitative e di conservazione sostanzialmente mediocri.

Il fabbricato presenta allacciamenti alla rete idrica, alla rete elettrica (con contatore interno), alla rete gas. L'impianto fognario dovrebbe essere ancora realizzato tramite vasche settiche ed accessori perdenti. L'impianto elettrico ed i relativi accessori sono in condizioni evidentemente non ottimali, oltre che obsoleti. Risultano inoltre presenti corpi scaldanti metallici (tipo termosifone) presso i vari locali collegati alla caldaia a gas, con impianto di riscaldamento comandato da termostati di zona (è possibile che detto impianto non venga normalmente utilizzato dagli odierni Occupanti).

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° C11**).

Scoperto Pertinenziale

Si posiziona nell'intorno del fabbricato ad uso abitazione, appartenendo a lotto di terreno con forma sostanzialmente rettangolare, e risulta principalmente attrezzato a prato, tuttavia in condizioni di conservazione e di manutenzione evidentemente non particolarmente curate.

Risulta recintato in corrispondenza ai quattro lati, con zoccoli in calcestruzzo e soprastanti ringhiere metalliche o reti metalliche.

Sulla parte est si posizionano un cancello pedonale ed un cancello carraio, mentre sulla parte nord si posiziona un secondo cancello carraio che in origine doveva probabilmente consentire l'accesso verso il vano dedicato a garage (ora utilizzato come magazzino/disbrigo).

Da sovrapposizione dello stato attuale sulla mappa catastale (vedi **Allegato n° C9.d**), si evince che parte del sedime del lotto catastale, in corrispondenza

ing. Remo Davanzo

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

al fronte nord, risulta esterna al perimetro recintato (in modo che la consistenza dello scoperto risulta di fatto inferiore a quanto determinale catastalmente), ricadendo altresì nel sedime di una “stradina privata” che sembra consentire l’accesso a fondi confinanti. Si ritiene probabile che detta configurazione risulti congruente con la costituzione di servitù di passaggio e sottoservizi così come segnalata nella Certificazione Notarile in atti (altresì non rilevata nell’atto di provenienza).

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (Allegato n° C11).

*** **

Punto C4)

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

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in oggetto, ed essa risulta sostanzialmente conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

L’analisi della toponomastica comunale ha consentito di individuare anche l’esatta denominazione della via (Monte Grappa).

L’ispezione ha consentito di identificare anche il civico (159).

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

*** **

Punto C5)

Eventuale esecuzione di variazioni per l’aggiornamento catastale.

Si evidenzia che non sono risultate reperibili e/o disponibili planimetrie catastali del fabbricato in questione.

ing. Remo Davanzo

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

Le stesse dovranno pertanto essere ex novo predisposte e registrate.

Si ritiene non necessario attivare i suddetti aggiornamenti nella presente sede, rimandando l'incombenza a carico dell'eventuale acquirente.

Si ritiene di poter stimare i relativi costi complessivi di "allineamento" e/o "aggiornamento" e/o "adeguamento" catastale in circa € 500,00.

L'intestazione catastale risulta altresì, per quanto verificabile, sostanzialmente corretta (Allegati n° C2).

*** **

Punto C6)

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Gli immobili di cui trattasi comprendono "terreni" con proprietà esclusiva coincidenti con lo scoperto pertinenziale del fabbricato, per cui è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area in oggetto (Allegato n° C7).

Dall'esame dello steso si rilevano le seguenti caratteristiche.

Zona Piano Interventi (P.I.) TRQa/7 - TESSUTI EDILIZI DA RIQUALIFICARE (TRQa/7), con prescritta la seguente normativa ... (vedi contenuti CDU), ed in particolare:

4. Nei TRQa sono consentiti i seguenti interventi:

a) nuove edificazioni secondo gli indici edificatori indicati nei tabulati di sottozona o le quantità predeterminate assegnate ai lotti inedificati di tipo A, B, C, D;

b) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PI è ammesso un tantum l'ampliamento del volume ammissibile e/o del volume esistente del 15% fino ad un massimo di mc 300 nel rispetto degli altri parametri di zona,

ing. Remo Davanzo

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

nel caso di interventi che prevedano la riqualificazione architettonica, funzionale e statica attraverso la ristrutturazione globale e/o sostituzione edilizia;

c) l'aumento degli indici edificatori e/o del volume esistente, in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

5. Nei TRQa l'ampliamento di cui alla lettera b) del comma precedente sono consentiti solo qualora gli interventi prevedano:

- ambiti progettuali riguardanti singoli lotti o per più lotti contigui con superficie fondiaria non inferiore a mq 1.000;*
- la realizzazione di spazi ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico;*
- un miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti dell'edificato finalizzati al miglioramento della viabilità, al potenziamento degli standard, all'aumento del verde;*
- riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi;*
- la non apertura di ulteriori accessi carrai sulla viabilità principale ...*

Vincoli: Paesaggistico ambientale D.lgs. 42/2004 - Sismico L. 64/74, Vincoli e altre prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) adottato con Delibera del Consiglio Provinciale nr. 25/66401/2008 del 30/06/2008 e approvato dalla Regione Veneto con delibera nr. 1137 del 23/03/2010.

Presso il sito Internet del Comune (Allegato n° C8) risultano disponibili anche i riferimenti cartografici e di normativa che consentono di riscontrare le indicazioni sopra riprese.

Si può pertanto stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona

ing. Remo Davanzo

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

urbanisticamente propria.

Si rileva la presenza di vincoli come sopra evidenziato.

Si richiamano (se applicabile) le eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nelle relazioni notarili disponibili e/o nell'atto di provenienza.

*** **

Punto C7)

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

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune ha consentito di esaminare sommariamente la limitata documentazione contenente plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e competenti l'edificazione degli immobili in oggetto (Allegato n° C6). 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:

- Nulla Osta per Costruzioni Edili, pratica n° 2I2 del 08/09/1961, per realizzazione di un fabbricato adibito ad uso officina meccanica con sovrastante abitazione;
- Autorizzazione di Abitabilità, pratica n° 2I2 del 01/12/1962.

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

ing. Remo Davanzo

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

momento delle concessioni edilizie non contemplava la definizione di tali requisiti; NON è risultata inoltre disponibile documentazione inerente alla progettazione e verifica degli isolamenti termici in relazione alla mancanza di relativa normativa all'epoca vigente;

- NON sono disponibili Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate, nè non sono stati rilevati Progetti e/o Relazioni Tecniche relativi alle stesse predisposizioni; si evidenzia che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni non può essere in ogni caso stabilito e "certificato" nella presente sede (lo stato generale è apparso in ogni caso apparentemente precario); in tal modo, è necessario che l'eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se richiesti) adempimenti/adequamenti/ripristini di Legge (implicazioni che vengono già considerate incluse nella formulazione delle stime proposte);

- NON risulta disponibile il Progetto Strutturale e/o il Collaudo Statico delle strutture in relazione all'eventuale adeguatezza dei progetti alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione; non vi sono peraltro 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);

- per l'unità immobiliare in oggetto risulta disponibile l'Autorizzazione di Abitabilità relativa all'epoca dell'edificazione (e quindi conforme alle normative all'epoca applicabili); non vi sono peraltro elementi per stabilire l'idoneità delle condizioni di agibilità/abitabilità anche

ing. Remo Davanzo

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

relativamente alle norme attualmente in vigore;

- 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 C8)

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

A seguito dei rilievi svolti (Allegati n° C9), e del confronto con la documentazione "edilizia" resa disponibile (Allegati n° C6), si ritiene che lo stato attuale presenti alcune sostanziali e/o chiaramente rilevabili divergenze rispetto allo stato "legittimato" (vedi confronti in Allegati n° C9.b e C9.c).

Le stesse risultano così riassuntivamente descrivibili:

- differente destinazione d'uso del piano terra (in progetto indicato ad uso officina ed effettivamente attrezzato per l'uso abitativo);
- differente conformazione delle compartimentazioni interne di entrambi i piani, particolarmente rilevante in corrispondenza al piano terra (ove era pure prevista una diversa destinazione d'uso);
- mancata realizzazione della scala esterna per accedere al piano primo, altresì sostituita da una scala interna;
- parziali variazioni/modifiche alla forometria.

E' tuttavia importante evidenziare che la superficie coperta, la conformazione del perimetro in pianto e le principali consistenze risultano sostanzialmente congruenti con quanto "legittimato" dall'unica pratica edilizia risultata disponibile.

ing. Remo Davanzo

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

Lo scrivente ha interpellato anche il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dalla analisi informale (il Comune non rilascia un responso "ufficiale") è emerso che le difformità di cui sopra dovrebbero risultare plausibilmente "sanabili" tramite istruzione di adeguata pratica edilizia, che integrerà anche la relativa richiesta di autorizzazione paesaggistica, mirante alla "regolarizzazione" dello stato di fatto (in assenza di consistenti variazioni plani-volumetriche) che (fra l'altro) potrebbe essere pure stato originato in data anteriore al 1967 (aspetto comunque non costatabile nella presente sede).

Si individuano e si stimano i seguenti costi collegabili:

- per spese tecniche e/o sanzioni: **circa € 3.500,00**

I costi per il conseguente aggiornamento catastale sono stati altresì già considerati e valutati nei capitoli precedenti (stimati in **circa € 500,00**).

*** **

Punto C9)

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

Si ritiene che i beni pignorati di cui al Lotto "C" debbano essere opportunamente considerati in lotto unico, essendo praticamente complementari ed indivisibili (abitazione singola con relativo scoperto).

*** **

Punto C10)

Identificazione quota pignoramento e verifica divisibilità in natura.

Gli immobili in oggetto, costituiti dalle unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risultano complessivamente pignorati per la quota di 2/9 (due noni) dell'intero della piena proprietà.

ing. Remo Davanzo

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

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione non consente “facili divisioni”, ed è peraltro opportuno che il tutto venga considerato all’interno del medesimo lotto.

*** **

Punto C11)

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 05/04/2016 veniva finalmente concordata con il Custode ed effettuata l’ispezione dell’abitazione in oggetto.

In tale occasione, l’accesso veniva consentito da persone, al momento presenti assieme al Custode ed all’Esecutato, qualificatesi come Occupanti dell’unità abitativa in forza di locazione.

Gli immobili presentavano in effetti le caratteristiche di “normale” utilizzo da parte degli Occupanti.

Successivamente, il Custode rendeva disponibile copia di contratto di locazione (vedi confronti in **Allegato n° C4**) stipulato in data 16/02/2010 e registrato all’Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data **09/03/2010** al n° 1412 serie 3, con il padre dell’odierno Esecutato (all’epoca intestatario del bene, poi pervenuto in quota all’attuale Esecutato in seguito a successione) in qualità di locatore.

La durata del contratto è fissata in 4 anni con decorrenza dal 01/03/2010 e fino al 28/02/2014, con rinuncia da parte del locatore di disdettare il contratto alla prima scadenza quadriennale, e con possibilità di successivi rinnovi quadriennali.

Il canone di locazione viene fissato in € 550,00 mensili.

La data di registrazione (**09/03/2010**) risulterebbe in tal modo anteriore alla

ing. Remo Davanzo

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

data di trascrizione del pignoramento (16/04/2015).

Ad ulteriore informazione, si segnala che lo scrivente ha comunque effettuato ispezione (tramite operatore al terminale) presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, rilevando che non risultano ulteriori contratti di locazione e/o comodato relativi al bene in oggetto e con il Soggetto n° 1 o con gli altri co-intestatari "danti causa".

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

Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente portate anche dal Custode incaricato.

*** **

Punto C12)

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

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

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. A tal proposito, si richiamano (se applicabile) le

ing. Remo Davanzo

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

eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nella Certificazione Notarile ex art. 567 in atti di procedimento e nell'atto di provenienza.

In particolare, si richiama la seguente:

- *Si rileva costituzione di servitù di passaggio e sottoservizi con atto a rogito Notaio Francesco Imparato in data 07/12/2001 Rep. 87911, trascritto a Treviso il 21/12/2001 ai n.ri 52338/37087, a carico del bene censito in NCEU fg. 3 mapp. 499 e NCT fg. 3 mapp. 1501, a favore del terreno censito in NCT fg. 3 mapp. 1385.*

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 laddove segnalate (come sopra evidenziato) nella Certificazione Notarile ex art. 567 in atti di procedimento e/o nell'atto di provenienza.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti. Sono fra l'altro previsti, per quanto sommariamente appurabile, eventuali vincoli di carattere paesaggistico.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ancora ai contenuti della Certificazione Notarile ex art. 567 in atti di procedimento, ove si specificano le seguenti:

- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 30/04/2012 ai n.ri 12968/1832*
- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 12/11/2013 ai n.ri 32671/4679*
- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 05/09/2014 ai n.ri 24206/17930*
- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 16/04/2015 ai n.ri 10204/7525*

ing. Remo Davanzo

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

Si evidenzia infine che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione (Allegati n° C3).

Per ogni eventuale utilità, si osserva che risulterebbe attualmente aggiunta la seguente:

- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 09/09/2015 ai n.ri 25714/4300*

*** **

Punto C13)

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

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli o oneri condominiali, tale elemento risulta non applicabile alle unità in oggetto.

*** **

Punto C14)

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.

E' stata poi basata la determinazione della 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

ing. Remo Davanzo

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

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 "suburbana/frazione di Fonte Alto", con stato conservativo "ottimo" e caratteristiche indicative analoghe, si attesterebbe attualmente fra circa 1.100,00 e circa 1.250,00 €/mq.

In definitiva,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche 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

ing. Remo Davanzo

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

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.);

- considerata l'eventuale presenza di ulteriori elementi ostativi, fra cui l'eventuale sussistenza (se applicabile) di stato di pignoramento pro quota delle unità in oggetto;

- considerati le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;

- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

si determinano le seguenti stime.

Stima del Normale Valore di Mercato

- Superficie commerciale totale di mq 272.0 al prezzo unitario di 700,00 €/mq = € 190.400,00

Valore che viene arrotondato a: € 190.000,00

Valore della quota pignorata:: € 42.222,22

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

ing. Remo Davanzo

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

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

E' stata rilevata la necessità di effettuare adeguamenti e/o sanatorie di carattere catastale, così come specificato e descritto nel capitolo C5), con relativo costo complessivamente stimato in € 500,00.

E' stata rilevata la necessità di effettuare adeguamenti e/o sanatorie di carattere edilizio/urbanistico, oltre ad eventuali necessità di ripristino, così come specificato e descritto nel capitolo C8), con relativo costo complessivamente stimato in € 3.500,00.

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

Alla luce di quanto indicato nel capitolo C11) della presente perizia, si evidenzia che gli immobili in oggetto potrebbero essere ritenuti probabilmente occupati con titolo opponibile (nel qual caso si deve considerare una "svalutazione" plausibilmente stimata in circa il 25% del valore di riferimento), ma si considera che la formale determinazione "conclusiva" debba essere più opportunamente svolta in sede giuridica.

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

Intero - In caso di NON opponibilità della locazione: € 186.000,00

- Quota Pignorata: € 41.333,33

Intero - In caso di opponibilità della locazione: € 139.500,00

- Quota Pignorata: € 31.000,00

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

ing. Remo Davanzo

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

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), nonché l'ulteriore elemento ostativo costituito dal pignoramento solo pro quota dei beni in oggetto, 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 il lotto in oggetto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 30% circa:

In caso di NON opponibilità della locazione:

Valore dell'intero ridotto (arrotondato):	€ 130.000,00
- Quota Pignorata:	€ 28.888,89

In caso di opponibilità della locazione:

Valore dell'intero ridotto (arrotondato):	€ 97.500,00
- Quota Pignorata:	€ 21.666,67

Detti valori risultano 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). Tengono

ing. Remo Davanzo

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

inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione non opponibile" o di "occupazione opponibile" (se oggettivamente appurato e descritto), sia (se applicabile) degli eventuali probabili 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 C17)

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° C11).

Per quanto concerne le riprese interne, queste si sono concentrate principalmente sui dettagli di finitura, limitando (per quanto possibile) l'inquadratura di suppellettili e beni personali della proprietà o degli occupanti (se effettivamente presenti, appurato che risulta oggettivamente impossibile la loro completa "eliminazione" dalle inquadrature).

*** **

Punto C18)

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° C13).

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 C19)

Segnalazione eventuali ostacoli all'accesso.

Le attività di accesso sono state infine concordate ed adeguatamente attivate (dopo le iniziali difficoltà di intesa con gli Occupanti, come riferito dal Custode) con l'intervento dello stesso Custode designato.

*** **

Punto C20)

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 né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né Attestato di Prestazione Energetica, né documentazione relativa al rispetto di normative in tema di contenimento dei consumi energetici (Legge 373 o Legge 10).

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.

*** **

*** **

*** **

*** **

ing. Remo Davanzo

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

UNITA' LOTTO "D"

*** **

Punto D2f)

*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'Agenzia del Territorio di Treviso, copia dell'atto di successione (n° 1475, volume 9990, apertura 22/11/2010) con cui le unità in oggetto sono giunte all'Esecutato, che viene allegata alla presente relazione peritale (**Allegato n° D1.a**).

Per opportuno approfondimento, lo scrivente ha ottenuto, presso l'Archivio del Notaio Imperato di Asolo (TV), anche copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte del padre dell'Esecutato (Rep. n° 22988, Racc. n° 3754, Registrato in Montebelluna il 12/02/1991 al n° 516), che viene parimenti allegata alla presente relazione peritale (**Allegato n° D1.b**).

In quest'ultimo non vengono indicate particolari informazioni in relazione ad eventuale esistenza di servitù (anche se il fondo si presenta in collocazione interclusa) e/o limitazioni e/o diritti di terzi.

*** **

Punto D3)

Descrizione dei beni.

Terreno collinare boschivo ubicato in San Zenone degli Ezzelini (TV) in zona compresa fra Via Valli e Via San Nicolò (mapp. 70).

Il compendio risulta catastalmente individuato come segue (**Allegati n° D2**).

Catasto Terreni:

- 1) Comune di San Zenone degli Ezzelini - Foglio 9

ing. Remo Davanzo

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

Particella n° 70 – Qualità: BOSCO CEDUO - Classe U – Superficie

3846 mq – Reddito Domenicale € 6,95 – Reddito Agrario € 1,19.

Si tratta del terreno collinare boschivo.

Intestazione : Soggetto 1 [REDACTED]

Diritto: Proprietà per 2/9 (due noni)

Intestazione : Altri Soggetti non coinvolti nel presente procedimento

Diritto: Proprietà complessiva per 7/9 (sette noni)

Confini: L'unità (terreno) confina, a nord con mapp. 46 e 903, ad est con mapp. 903 e 72, a sud con mapp. 408, ad ovest con mapp. 373.

Salvo altri e/o variati.

L'atto di provenienza non segnala altri elementi particolari.

Per quanto concerne la determinazione della superficie, si evidenzia che il terreno in oggetto, interamente ricoperto con vegetazione di alto fusto, si colloca in territorio collinare e non presenta recinzioni o chiara identificazione dei punti di confine (fatta salva la presenza di alcuni "cippi" non facilmente individuabili e/o non facilmente riferibili ai confini di cui trattasi). In tal modo, si è ritenuto di non dover procedere con rilevazioni topografiche di dettaglio, rimandando la determinazione della consistenza ai dati catastali che, a seguito di verifiche sommarie, appaiono in ogni caso plausibilmente e/o sostanzialmente congruenti allo stato di fatto.

L'individuazione del compendio è risultata possibile utilizzando la sovrapposizione della mappa catastale con la cartografia disponibile (vedi Allegato n° D9).

In definitiva:

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 catastale del lotto: 3846 mq.**

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Terreno Collinare Boschivo

Trattasi di una porzione di terreno collocata nel territorio collinare ubicato immediatamente a nord del centro abitato di San Zenone degli Ezzelini e della strada Schiavonesca-Marosticana che collega Montebelluna a Bassano del Grappa.

Il lotto risulta formalmente intercluso, appurato che lo scrivente lo ha raggiunto sfruttando la viabilità locale costituita da Via Valli nonché la presenza di numerosi tratturi e/o percorsi sterrati, comunque disponibili in loco, che rappresentano probabilmente delle servitù di passaggio di fatto esistenti.

Come già osservato, non presenta recinzioni o chiara identificazione dei punti di confine (fatta salva la presenza di alcuni "cippi" non facilmente individuabili e/o non facilmente riferibili ai confini di cui trattasi).

Si presenta totalmente ricoperto con vegetazione d'alto fusto (alberi), in larga parte costituita da castagni.

Non sono stati rilevati evidenti segni di normale "sfruttamento" dei frutti generati, né di particolare cura del sottobosco.

Non è stata rilevata la presenza di fabbricati sovra eretti.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (Allegato n° D11).

*** **

Punto D4)

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

ing. Remo Davanzo

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

pignoramento.

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in oggetto, ed essa risulta sostanzialmente conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

Non è stato possibile identificare un recapito specifico, poiché mancano fabbricati di riferimento.

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

*** **

Punto D5)

Eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale.

Il confronto fra lo stato di fatto (Allegato n° D9) ed i dati/mappe catastali disponibili (Allegati n° D2) non evidenzia la presenza di elementi di non completa conformità ed idoneità della documentazione esistente.

L'intestazione catastale risulta, per quanto verificabile, sostanzialmente corretta (Allegato n° D2).

*** **

Punto D6)

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Gli immobili di cui trattasi sono costituiti da "terreni" con proprietà esclusiva, per cui è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n° D7).

Dal contenuto dello steso si rilevano le seguenti caratteristiche.

ZONA AGRICOLA DI INTERESSE AMBIENTALE DI TIPO "Ea.116"

Art. 43 delle N.T.O. del P.I.

Eventuali prescrizioni o vincoli:

ing. Remo Davanzo

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

Vincolo ai sensi della legge n. 64 del 2.2.1974;

Vincolo ai sensi ex legge n. 1497/39, ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Zona di rispetto idrogeologico e forestale di cui all'art. 19 delle NTO del P.I.;

Zone boscate di cui all'art. 20 delle NTO del P.I.;

Core area secondaria di cui all'art. 52 delle NTO del P.I.

Per quanto attiene alle norme tipologiche e costruttive si fa riferimento alla specifica normativa delle N.T.O. del Regolamento Edilizio, delle Norme Idrauliche , della Compatibilità Sismica e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Presso il sito Internet del Comune (**Allegato n° D8**) risultano disponibili anche i riferimenti cartografici e di normativa che consentono di riscontrare le indicazioni sopra riprese.

Si rileva pertanto la presenza di vincoli come sopra evidenziato.

Si richiamano (se applicabile) le eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nelle relazioni notarili disponibili e/o nell'atto di provenienza.

*** **

Punto D7)

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

Tale aspetto non risulta applicabile al caso in oggetto, in quanto sul terreno di cui trattasi non risultano sovraeretti fabbricati.

*** **

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 D8)

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

Tale aspetto non risulta applicabile al caso in oggetto, in quanto sul terreno di cui trattasi non risultano sovraeretti fabbricati.

*** **

Punto D9)

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

Si ritiene che i beni pignorati di cui al Lotto "D" debbano essere opportunamente considerati in lotto unico, poiché si tratta di una porzione di terreno rappresentata da un'unica particella catastale e con consistenza tutto sommato modesta.

*** **

Punto D10)

Identificazione quota pignoramento e verifica divisibilità in natura.

Gli immobili in oggetto, costituiti dalle unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risultano complessivamente pignorati per la quota di 2/9 (due noni) dell'intero della piena proprietà.

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione non consente "facili" né "opportune" divisioni.

*** **

Punto D11)

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 17/03/2016 e 25/03/2016 venivano effettuate ispezioni presso il terreno in oggetto, alla presenza del Custode incaricato.

ing. Remo Davanzo

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

In tali occasioni, l'accesso non presentava particolari difficoltà, poiché l'intera area, anche circostante, risultava priva di recinzioni, e, malgrado la configurazione interclusa, nella zona risultavano comunque presenti tratturi e percorsi sterrati che consentivano di raggiungere l'obiettivo.

Non sono stati rilevati chiari segni di "occupazione" né di normale "sfruttamento" del lotto.

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 e/o comodato e/o con altro titolo di conferimento con il Soggetto n° 1 "o con gli altri co-intestatari "danti causa".

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" o "detenute" da Terzi (diversi dall'Esecutato e dagli altri co-intestatari) con possibile titolo opponibile.

Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente portate anche dal Custode incaricato.

*** **

Punto D12)

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

ing. Remo Davanzo

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

risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità., fatti salvi quelli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica ripresi nei capitoli precedenti.

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. Si richiamano in ogni caso (se applicabile) le eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nella Certificazione Notarile ex art. 567 in atti di procedimento e nell'atto di provenienza.

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 laddove segnalate (se applicabile) nella Certificazione Notarile ex art. 567 in atti di procedimento e/o nell'atto di provenienza.

E' già stato osservato che il lotto di terreno in oggetto risulta formalmente intercluso, pur essendo disponibili numerosi tratturi e/o percorsi sterrati, collegati alla viabilità comunale, che rappresentano probabilmente delle servitù di passaggio di fatto esistenti.

Non è emersa l'eventuale esistenza, sempre per le sole unità immobiliari in oggetto, di gravami di censo e livello, né se vi sia stata eventuale affrancazione da tali pesi.

Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente portate anche dal Custode incaricato.

E' da verificare ed approfondire, nella più opportuna sede giuridica, la eventuale esistenza di diritti di prelazione da parte dei confinanti (appurato

ing. Remo Davanzo

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

che non è qui constatabile se gli stessi siano effettivamente agricoltori e/o silvicoltori), e soprattutto la loro eventuale “opponibilità” in relazione procedimento in oggetto.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti. Sono previsti, per quanto sommariamente appurabile, vari tipi di vincolo inerenti la destinazione d'uso del terreno.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ancora ai contenuti della Certificazione Notarile ex art. 567 in atti di procedimento, ove si specificano le seguenti:

- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 30/04/2012 ai n.ri 12968/1832*
- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 12/11/2013 ai n.ri 32671/4679*
- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 05/09/2014 ai n.ri 24206/17930*
- *Atto Esecutivo, trascritto a Treviso il 16/04/2015 ai n.ri 10204/7525*

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° C3).

Per ogni eventuale utilità, si osserva che risulterebbe attualmente aggiunta la seguente:

- *Ipoteca Giudiziale, iscritta a Treviso il 09/09/2015 ai n.ri 25714/4300*

*** **

Punto D13)

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

ing. Remo Davanzo

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

Tale aspetto non risulta applicabile al caso in oggetto.

*** **

Punto D14)

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

E' stata poi basata la determinazione della valutazione sulla consistenza della "superficie catastale" (trattandosi di terreno collinare interamente ricoperto con vegetazione di alto fusto, privo di recinzioni o chiara identificazione dei punti di confine, si è ritenuto di non dover procedere con rilevazioni topografiche di dettaglio, rimandando la determinazione della consistenza ai dati catastali che, a seguito di verifiche sommarie, appaiono in ogni caso plausibilmente e/o sostanzialmente congruenti allo stato di fatto).

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili congruenti (terreni boschivi), esaminando pure i Valori Medi Agricoli messi a disposizione dalla Commissione Provinciale di Treviso (Allegati n° A12).

Il prezzo medio di mercato per terreni di bosco ceduo in zona agricola 4 ubicati in area collinare si attesterebbe attualmente fra circa 2,00 e circa 3,00 €/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;

- 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, della tipologia e della qualità delle piantumazioni, del contesto ambientale;
- considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile);
- considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce (caratteristiche qualitative e stato globale di manutenzione e di accudimento, constatazione della tipologia delle utenze insediate nel contesto circostante, constatazione dello stato di "decoro" e "dotazione" generale dello stesso contesto, ecc.);
- considerata l'eventuale presenza di ulteriori elementi ostativi, fra cui l'eventuale sussistenza (se applicabile) di stato di pignoramento pro quota delle unità in oggetto;
- considerate le informazioni assunte per terreni con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

si determinano le seguenti stime.

Stima del Normale Valore di Mercato

- Superficie catastale di mq 3846 al prezzo unitario di 2,50 €/mq =

€ 9.615,00

Valore che viene arrotondato a:

€ **9.600,00**

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato 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

conservazione e dotazione attuale.

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

Non sono stati identificati oneri in detrazione da applicare al valore nominale sopra esposto.

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 immobili di ogni genere), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria (con assenza di conferimento di garanzie per eventuali "vizi" e/o "anomalie" 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 il lotto in oggetto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 25% circa:

Valore dell'intero ridotto (arrotondato): € 7.200,00

- Quota Pignorata: € 1.600,00

Detti valori risultano già al netto degli eventuali oneri (se effettivamente indicati. Tengono inoltre conto, sia dell'eventuale stato 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

Attestazione della prestazione energetica.

Tale aspetto non risulta applicabile al caso in oggetto.

*** **

*** **

ELENCO ALLEGATI

(CON NUMERAZIONE NON NECESSARIAMENTE CONSECUTIVA)

LOTTO "A"

- 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

LOTTO "B"

- B1) Atto di provenienza unità immobiliari B
- B2) Documentazione catastale unità immobiliari B
- B3) Visura scritture pubblicità immobiliare attuali unità immobiliari B
- B4) Documentazione occupazione unità immobiliari B
- B5) Documentazione amministrazione condominiale unità immobiliari B

ing. Remo Davanzo

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

B6) Visura pratiche edilizie unità immobiliari B

B8) Normativa urbanistica di riferimento unità immobiliari B

B10) Immagini satellitari unità immobiliari B

B11) Rilievi fotografici unità immobiliari B

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

B13) Scheda dati per ordinanza di vendita unità immobiliari B

LOTTO "C"

C1) Atto di provenienza unità immobiliari C

C2) Documentazione catastale unità immobiliari C

C3) Visura scritture pubblicità immobiliare attuali unità immobiliari C

C4) Documentazione occupazione unità immobiliari C

C6) Visura pratiche edilizie unità immobiliari C

C7) Certificato destinazione urbanistica unità immobiliari C

C8) Normativa urbanistica di riferimento unità immobiliari C

C9) Documentazione particolare unità immobiliari C

C10) Immagini satellitari unità immobiliari C

C11) Rilievi fotografici unità immobiliari C

C12) Estratto quotazioni dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio

C13) Scheda dati per ordinanza di vendita unità immobiliari C

LOTTO "D"

D1) Atto di provenienza unità immobiliari D

D2) Documentazione catastale unità immobiliari D

D3) Visura scritture pubblicità immobiliare attuali unità immobiliari D

D7) Certificato destinazione urbanistica unità immobiliari D

D8) Normativa urbanistica di riferimento unità immobiliari D

ing. Remo Davanzo

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

D9) Documentazione particolare unità immobiliari D

D10) Immagini satellitari unità immobiliari D

D11) Rilievi fotografici unità immobiliari D

D12) Estratto quotazioni dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio

D13) Scheda dati per ordinanza di vendita unità immobiliari D

*** **

Montebelluna (TV), li 08/08/2016

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



N=300

E=400

1 Particella: 499



N=1100

E=1100

1 Particella: 70