
TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. ANTONELLO FABBRO

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 806/2011

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Esperto Stimatore ing. Remo Davanzo

INDICE DEL CONTENUTO

- INCARICO	PAG. 1
- ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	PAG. 2
- RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	PAG. 5
- ATTIVITÀ GENERALI	PAG. 5
- UNITÀ IMMOBILIARI LOTTO "A"	PAG. 9
- ELENCO ALLEGATI	PAG. 37

INCARICO

In data 08/10/2015 il sottoscritto ing. Remo Davanzo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio in Montebelluna (TV) via S. Caterina n° 70, riceveva incarico di Esperto Stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico, con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere

ing. Remo Davanzo

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

alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

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

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

Lotto "A"

Pignoramento procedura R.G.E. n° 806/11

Debitori: **Soggetto 1** [REDACTED]

Soggetto 2 ([REDACTED])

Pignoramento: proprietà quota ½ ciascuno

Immobili:

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV) – Via Piave, 9 ("Residence Piave") – Appartamento al secondo piano del fabbricato, con garage pertinenziale al piano interrato, il tutto così riportato al Catasto Fabbricato del Comune del medesimo comune, Sezione D - Foglio 4 – Particella 2924

1) Sub 24 – Via Piave, Piano 2 - Categoria A/2 – Classe 3 - Vani 7 – RC Euro 723,04

2) Sub 36 – Via Piave, Piano S1 - Categoria C/6 – Classe 5 – Mq 28 – RC Euro 98,33

*** **

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

02/03/2016

*** **

*** **

ing. Remo Davanzo

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

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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

Il Custode comunicava l'effettuazione dell'ispezione per il giorno 25/11/2015. In tale occasione l'accesso veniva consentito da persone al momento presenti qualificatesi come gli Esecutati.

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

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

- accesso presso l'Archivio del Notaio dott.ssa Rita Dominijanni di Catelfranco Veneto, per ottenere copia dell'Atto di Provenienza (Allegato n° A1);

- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, eventualmente non presenti nei documenti di fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (se) presente in fascicolo (Allegato n° A2);

- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (Allegato n° 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

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

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

- Lotto "A": appartamento di civile abitazione al piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Residence Piave" ubicato in ¹⁴⁶Castelfranco Veneto (TV) Via Piave n° 9 Unità Condominiale n° 15 (mapp. 2924 sub 24), con box auto coperto al piano interrato dello stesso condominio Unità Condominiale n° 27 (mapp. 2924 sub 36).

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

Attività Generali

*** **

Punto 1)

Documentazione di Riferimento Consegnata/Disponibile.

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

- Atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 806/11 con allegata Certificazione Notarile redatta dal dott. Gianluca Forte di Treviso (TV).

*** **

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

ing. Remo Davanzo

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

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

Risulta disponibile in atti la “certificazione notarile, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c.”, redatta dallo studio notarile del dott. Gianluca Forte di Treviso (TV) con data 23/01/2012.

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:
 - *Convenzione edilizia (no prelazione, no prezzo imposto) di cui all'atto in data 1 ottobre 2002 repertorio n. 19843 del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto, trascritto nei RR.II di Treviso in data 23 ottobre 2002 ai n. 48145/34926;*
 - *servitù ad uso pubblico per verde e parcheggi di cui all'atto in data 24 dicembre 2004 repertorio n. 23597 del Notaio Rita Dominijanni 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

Castelfranco Veneto trascritto nei RR.II di Treviso in data 20 gennaio 2005 ai n. 2515/1907;

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

- *Ipoteca volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 febbraio 2005 ai nn. 5439/1188;*

- *Ipoteca giudiziale, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 dicembre 2009 ai nn. 47017/10823;*

- *Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 3 ottobre 2011 ai nn. 33161/21331, di cui all'atto in data 14 settembre 2011, repertorio n. 1165 del Tribunale di Castelfranco Veneto.*

La certificazione notarile osserva inoltre quanto segue:

... oltre alla proporzionale quota sulle parti ed impianti comuni ai sensi di legge ...

Con le precisazioni ai fini catastali che:

- *l'area coperta e scoperta del fabbricato a cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è descritta al Catasto Terreni stesso Comune, Foglio 27 con il mappale 2924 ente urbano di Ha 0.13.26, derivante dall'originario mappale 1039 di pari superficie, giusto tipo mappale in data 19 dicembre 2003 al protocollo n. 532344;*

- *che le suddette unità sono meglio individuate nelle planimetrie*

ing. Remo Davanzo

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

depositate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, la cui denuncia di variazione per demolizione è stata presentata in data 30 luglio 2004 al prot. n. TV0270262 ...

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

*** **

Punto 15)

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

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

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 16)

Deposito dell'elaborato peritale.

Il presente elaborato peritale viene depositato telematicamente, entro il termine previsto.

Viene inoltre depositata copia di cortesia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

*** **

UNITA' LOTTO "A"

*** **

Punto A2f)

Acquisizione copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Lo scrivente ha ottenuto, presso l'Archivio del Notaio dott.ssa Dominijanni di Castelfranco Veneto, copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte degli Esecutati (Rep. n° 23781, Racc. n° 7422), che viene allegata alla presente relazione peritale (**Allegato n° A1.a**).

Si riprendono alcuni punti dell'Atto:

... La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le servitù derivanti, in concreto, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dalla vendita frazionata di bene appartenuto ad unico proprietario e con quelle già esistenti; in particolare, con la servitù ad uso pubblico costituita, con atto da me autenticato nelle firme il 24 dicembre 2004 (Rep.23.597, reg.to il 3 gennaio 2005 al n.5 e trascritto il 20 gennaio 2005 ai nn.2515/1907), a carico

ing. Remo Davanzo

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

delle aree condominiali identificate dalla p.lla 2924, subalterni 1, 54, 55, 56, 57 e 58, destinate a verde, parcheggi e percorsi pedonali.

La vendita include inoltre, ai sensi di legge, le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui i beni in oggetto sono parte e sull'area pertinenziale, così come precisato nel Regolamento di Condominio, con annesse tabelle millesimali, allegato al presente atto con la lettera "A" (in particolare: sub 2, scivolo, area di manovra e bocche di aerazione e sub 3, ingresso, vano scala, ascensore, locale contatori e filtro; nonché: sub 1, cortile di mq.78; sub 54, parcheggio di mq.173; sub 55, marciapiedi; sub 56, 57 e 58, verde) ...

attesta che il complesso in oggetto -- la cui costruzione originaria era iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 -- è stato completamente ristrutturato ed ampliato, in esecuzione di piano di recupero, sulla base della concessione edilizia n. 449 del 3 ottobre 2002, mentre per alcune piccole modifiche sono state presentate le relative Denunce di Inizio Attività il 29 novembre 2002 ed il 6 aprile 2004. Precisa, infine, che il 20 gennaio 2005 è stato chiesto il rilascio del certificato di agibilità (Rif. Archivio 2002/841), sottolineando che, in caso di richiesta da parte dei competenti uffici comunali di ulteriori lavori e/o documenti, sarà cura della società alienante provvedervi, con esonero da qualsiasi onere e responsabilità per la parte acquirente, la quale, in quanto necessario, le conferisce ogni più ampia facoltà perchè agisca anche in suo nome e per suo conto al detto fine ...

sulla base dell'atto da me autenticato nella firma in data odierna (Rep.23.780) - è in corso il loro svincolo dall'ipoteca iscritta il 15 ottobre 2003 ai nn.43673/9838.

Relativamente, poi, alla convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero 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

iniziativa privata di cui all'atto da me autenticato nelle firme il 1° ottobre 2002

(Rep.19843, req.to il 9 ottobre 2002 al n.696 e trascritto il 23 ottobre 2002 ai

numeri 48145/34926) ... dichiara che le relative opere sono state tutte ultimate e

si impegna, comunque, a tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi

responsabilità collegata alla loro realizzazione.

La società alienante, come sopra rappresentata, presta ampia garanzia – anche

ai sensi degli articoli 1667, 1668 e 1669 del codice civile - per eventuali vizi ed

evizioni e dichiara che il complesso in oggetto è stato edificato dopo la parziale

demolizione degli originari fabbricati (già p.lla 1039 sub 1, 2, 3 e 4 e p.lla 2302

sub 1, 2 e 3) acquistati con decreto emesso dal Tribunale di Treviso il 16

febbraio 2000 (Reg. Esecuzioni Immobiliari n.296/94; Cron. 1010, req.to il 22

febbraio 2000 al n.580 e trascritto il 10 marzo 2000 ai nn.9988/7212 e, in

rettifica, il 23 luglio 2003 ai nn.30214/20093) ...

Il Notaio dott.ssa Dominijanni ha inoltre reso disponibile copia dell'atto di

convenzione succitato (Rep. n° 23597), che viene parimenti allegata alla

presente relazione peritale (**Allegato n° A1.b**).

*** **

Punto A3)

Descrizione dei beni.

Appartamento di civile abitazione al piano secondo del fabbricato

condominiale denominato "Residence Piave" ubicato in Castelfranco Veneto

(TV) Via Piave n° 9 Unità Condominiale n° 15 (mapp. 2924 sub 24), con

box auto coperto al piano interrato dello stesso condominio Unità

Condominiale n° 27 (mapp. 2924 sub 36).

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

ing. Remo Davanzo

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

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

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Castelfranco Veneto - Sezione D - Foglio 4

Particella n° 2924 sub 24 cat. A/2 - Classe 3 – Consistenza 7 vani -

Rendita € 723,24 – Via Piave– Piano: 2.

Si tratta dell'appartamento al piano secondo.

2) Comune di Castelfranco Veneto - Sezione D - Foglio 4

Particella n° 2924 sub 36 cat. C/6 - Classe 7 – Consistenza 28 mq -

Rendita € 135,93 – Via Piave– Piano: S1.

Si tratta del posto auto all'interrato.

Intestazione : Soggetto 1

Diritto: Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Intestazione : Soggetto 2

Diritto: Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Confini: L'unità abitativa presenta, a sud, est e ovest i muri perimetrali del fabbricato condominiale, ad est confina pure con altra unità immobiliare del condominio (sub 25), ad ovest confina pure con altra unità immobiliare del condominio (sub 23), a nord con altre unità immobiliari del condominio (sub 23-25) e con il vano scale condominiale (sub 3).

L'unità garage/posto auto confina, a est con altra unità immobiliare del condominio (sub 37), a sud con spazi di manovra condominiali (sub 2), a nord ed a ovest con muro

ing. Remo Davanzo

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

perimetrale dell'interrato.

Salvo altri e/o variati.

La relazione notarile cita pure il sedime ove risultano eretti i fabbricati di cui trattasi, individuato dal mappale n° 2924 di 1326 mq.

Attualmente detto sedime risulta così identificato:

Catasto Terreni:

3) Comune di Castelfranco Veneto - Foglio 27

Particella n° 2924 – Ente Urbano – Consistenza 1326 mq.

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

Per quanto riguarda la ripartizione dei beni comuni condominiali, si rimanda ai contenuti della documentazione resa disponibile dall'Amministratore (Allegati n° A5), ove le unità in oggetto vengono identificate con il n° 15 (sub 24) e n° 27 (sub 36), e viene stabilito:

Appartamento:

- Millesimi generale: 85.76 / 1000

- Millesimi scala: 120.05 / 1000

Autorimessa:

- Millesimi generale: 6.28 / 1000

- Millesimi garage: 74.87 / 1000

Complessivamente:

- Millesimi proprietà: **92.04 / 1000**

Il Regolamento Condominiale (Allegati n° A5) riporta inoltre anche le seguenti specificazioni:

... Si precisa che in adempimento della convenzione per l'attuazione del Piano

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 Recupero di iniziativa privata è stata costituita, a favore del Comune di
Castelfranco Veneto, SERVITÙ PERPETUA DI USO PUBBLICO per verde,
parcheggi e percorsi pedonali a carico delle aree così identificate nel Catasto*

Fabbricati:

Sez. D, Fg. 4, p.lla 2924;

sub. 1 (cortile di mq 78)

sub. 54 (parcheggio di mq 173)

sub. 55 (marciapiedi di mq 122)

sub. 56 (area verde di mq 15)

sub. 57 (area verde di mq 30)

sub. 58 (area verde di mq 83)

*La soc. ... precisa inoltre, secondo quanto stabilito dalla convenzione stipulata
con il Comune di Castelfranco Veneto, che la soletta del parcheggio che verrà
vincolata ad uso pubblico, ha una portata massima di 700Kg/mq, pertanto la
soc. ... non sarà responsabile per danni o cedimenti della soletta, dovuti a pesi o
carichi che superino la portata di progetto. E' riservata la facoltà alla sola società
costruttrice-venditrice ... di cambiare la destinazione d'uso delle unità immobiliari
di sua proprietà in qualsiasi momento, senza autorizzazione condominiale e
senza che ciò abbia a comportare modifiche alle tabelle millesimali ...*

*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)*

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 le conseguenti rettifiche apportate (se di entità ritenuta effettivamente rilevante e significativa):

- Superficie calpestabile appartamento piano secondo: circa 113.5 mq;
- Superficie calpestabile terrazzo: circa 11.5 mq;
- Superficie calpestabile loggia n° 1: circa 1.0 mq;
- Superficie calpestabile loggia n° 2: circa 1.0 mq;
- Superficie calpestabile garage al piano interrato: circa 28.5 mq;
- Superficie lorda appartamento piano secondo: circa 130.0 mq;
- Superficie lorda terrazzo: circa 12.5 mq;
- Superficie lorda loggia n° 1: circa 1.0 mq;
- Superficie lorda loggia n° 2: circa 1.0 mq;
- Superficie lorda garage al piano interrato: circa 32.5 mq;
- **Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto** costituito dall'intero compendio (valutata secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso del 10/06/2013) = $1.00 \times 130.0 + 0.4 \times 1.0 + 0.4 \times 1.0 + 0.25 \times 12.5 + 0.5 \times 32.5 = \mathbf{150.175 \text{ mq.}}$

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

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Condominio e Parti Comuni

Trattasi di un complesso condominiale caratterizzato dalla presenza di n° 1 fabbricato plurialloggio e pluriunità che si sviluppa su n° 3 livelli/piani fuori terra oltre a n° 1 livello/piano interrato, costituito da una pianta sostanzialmente con forma a "T", con n° 1 scala interna e n° 1 ascensore 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

consentono di accedere ai piani ed alle varie unità abitative che lo compongono.

Risulta ubicato in posizione sufficientemente vicina al centro storico di Castelfranco Veneto, in diretta prossimità della viabilità comunale (Via Piave), integrato nel locale tessuto urbano che identifica la cintura urbana della cittadina.

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

Il piani sopra terra accolgono interamente unità abitative. Il piano interrato accoglie altresì garage, posti auto e magazzini, oltre ai relativi spazi di manovra ed a locali tecnici.

Il complesso, nel suo insieme, presenta aree esterne attrezzate a verde ed a parcheggio, che, sulla base della convenzione stipulata con il Comune di Castelfranco Veneto, risultano in parte destinate a *“SERVITÙ PERPETUA DI USO PUBBLICO per verde, parcheggi e percorsi pedonali”*.

Una di queste aree volge sulla rampa di accesso all'interrato, con ingresso regolato da apertura basculante elettroattuata e telecomandata.

L'ingresso principale del fabbricato volge altresì su vano scale che accoglie pure un ascensore.

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

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

ing. Remo Davanzo

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

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

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

Appartamento

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

L'appartamento si sviluppa su di un unico livello ed è composto da un'ampia zona ingresso/soggiorno, da un vano cucina collegato al soggiorno, da un disimpegno che collega il soggiorno alla zona notte, da n° 1 ripostiglio, n° 1 camera matrimoniale, n° 2 camere singole, n° 2 locali bagno/servizi igienici, n° 1 locale lavanderia/accessorio, tutti collegati al disimpegno della zona notte.

Il tutto caratterizzato da soffitti con andamento secondo le falde della copertura, con orditura a vista di travature in legno poggianti su travi principali in acciaio verniciato.

Le altezze variabili da circa 415 cm (zone di colmo) a circa 250/270 cm (quote all'imposta intradosso).

Il locale ingresso/soggiorno risulta comunicante (tramite n° 2 porte-finestre) con un terrazzo esterno (avente pavimentazione in piastrelle ceramiche e parapetti in muratura), dal quale si può accedere ad una piccola nicchia ricavata sul muro perimetrale del fabbricato (inizialmente prevista per accogliere la caldaia, ma attualmente inutilizzata), ed accoglie un box con struttura metallica (ove risulta effettivamente installata la caldaia a gas metano). Il terrazzo risulta parzialmente "protetto" dagli sporti delle due

ing. Remo Davanzo

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

falde convergenti della copertura. Su uno dei parapetti (esternamente) risulta altresì installata l'unità motocondensante dell'impianto di condizionamento tipo "split".

Altre n° 2 piccole nicchie/balconi (dotati di pavimentazione in piastrelle ceramiche ed altezza limitata a circa 220 cm) risultano altresì disponibili ed accessibili dalle camere poste sul lato est (sempre tramite porta-finestra).

L'appartamento risultava dotato (al momento del sopralluogo):

di impianto elettrico apparentemente in buone condizioni, di impianto di riscaldamento gestito da termostati di zona costituito da corpi scaldanti/radiatori in acciaio tipologia ad "elementi tubolari" collegati alla caldaia autonoma Sime installata nel box esterno (con funzionalità e conformità plausibilmente buoni, ma comunque da verificare), di impianto idro-sanitario, di impianto di condizionamento con motocondensante esterna (come detto) e n° 2 unità/evaporatori interni ubicati nel soggiorno e nel disimpegno della zona notte), di impianto citofonico, di impianto antenna televisiva.

Pavimentazioni generalmente in legno nel soggiorno, nel disimpegno zona notte e nelle camere, in piastrelle ceramiche nella cucina e nella lavanderia/locale accessorio, in ceramica tipo "mosaico" nei bagni (con rivestimento esteso parzialmente alle pareti).

Porta principale di tipologia "blindata".

Porte interne di tipologia comune (a battente e/o scorrevoli a scomparsa).

Serramenti esterni del tipo "mono-blocco" dotati di vetro camera con oscuri in legno in buone condizioni di conservazione, con presenza di n° 1 lucernario nel locale lavanderia/accessorio.

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 locale bagno principale risultava dotato dei classici accessori sanitari: lavello, bidet e wc di tipo "sospeso", piatto doccia ubicato presso vano con paretina perimetrale e box protettivo.

Anche il locale bagno secondario risultava dotato dei classici accessori sanitari: lavello, bidet e wc di tipo "sospeso", vasca in materiale plastico.

Il locale lavanderia/accessorio risultava dotato di lavatoio ed attacchi lavatrice.

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

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi sostanzialmente molto buone, con evidenza tuttavia di alcune "carenze" costituite da presenza di "crepature" in corrispondenza alla parete di separazione soggiorno-disimpegno, in corrispondenza ad alcuni punti interni delle pareti perimetrali (parete del soggiorno), e pure in corrispondenza ad alcuni punti esterni delle pareti perimetrali (parete camera lato est). Non si esclude poi la necessità di alcuni limitati interventi manutentivi ordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature, eventuali adeguamenti/controlli degli impianti, ecc.).

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

Garage/Posto Auto

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

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 locale risulta dotato di chiusura frontale metallica basculante, ad azionamento elettroattuato, assenza di finestrate/aperture dirette, confinato da murature in corrispondenza ai tre lati perimetrali. Pavimentazione in cemento liscio, soffitto apparentemente realizzato con struttura alveolare tipo "predalles". Altezza pari a circa 240 cm.

Al momento del sopralluogo il locale risultava consistentemente riempito con suppellettili e/o materiali di vario tipo plausibilmente posizionati dagli Occupanti/Esecutati.

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.

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

Viene riportata pure l'identificazione della via/indirizzo/civico.

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

Non risulta formalmente assegnato un "interno".

*** **

Punto A5)

Eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale.

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

ing. Remo Davanzo

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

idoneità della documentazione esistente.

Le eventuali “deviazioni” planimetriche, costituiscono elementi di dettaglio sostanzialmente limitato, riferendosi alla mancata indicazione di alcune “spallette” e/o “riseghe”, o alla imprecisa indicazione di alcune compartimentazioni interne, o alla imprecisa/errata indicazione di fori perimetrali (vedi confronti in Allegato n° A9.c). Si ritengono non strettamente necessari adeguamenti in merito, poiché si tratta di elementi all’evidenza sostanzialmente marginali e non in grado di alterare consistentemente le consistenze catastali..

Anche l’intestazione catastale risulta, per quanto verificabile, sostanzialmente corretta (Allegato n° A2).

*** **

Punto A6)

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

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

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

Il Piano degli Interventi adottato stabilisce la destinazione della zona in cui ricadono gli immobili in oggetto come “Zona residenziale di completamento intensiva – B/1 (Art. 32 NDA)”.

ing. Remo Davanzo

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

Non si rileva la evidente presenza di ulteriori particolari vincoli (di carattere paesaggistico, o idrogeologico, o storico, o artistico, ecc.).

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

*** **

Punto A7)

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

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

Tanto precisato, si rilevano quantomeno i seguenti riferimenti fondamentali (l'unità abitativa viene identificata con la lettera "R"):

- Convenzione per l'attuazione di piano di recupero con data 01/10/2002;
- Denuncia di inizio attività pratica n° 841/0 del 19/10/2002 collegata al riferimento n° 2002/841, per ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale di complessivi 17 alloggi e costruzione interrato – attuazione piano di recupero;
- Relazione tecnica Legge 10/1991 con data 19/10/2002;
- Dichiarazione Legge 1086/1971 con data 19/10/2002;
- Progetto rete distribuzione gas con data 19/10/2002;

ing. Remo Davanzo

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

- Progetto di prevenzione incendi con data 19/10/2002;
- Progetto di massima impianti elettrici con data 19/10/2002;
- Progetto protezione scariche atmosferiche con data 19/10/2002;
- Parere di conformità VV.F. con data 23/10/2002 per l'attività n° 92 (autorimessa);
- Denuncia di inizio attività pratica n° 889/0 del 30/10/2002 collegata al riferimento n° 2002/841, per ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale di complessivi 17 alloggi e costruzione interrato – attuazione piano di recupero;
- Denuncia di inizio attività pratica n° 1049/0 del 29/11/2002 collegata al riferimento n° 2002/841, per ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale di complessivi 17 alloggi e costruzione interrato – attuazione piano di recupero;
- Parere di conformità VV.F. con data 19/03/2004 per l'attività n° 92 (autorimessa);
- Denuncia di inizio attività pratica n° 261/0 del 06/04/2004 collegata al riferimento n° 2002/841, per ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale di complessivi 17 alloggi e costruzione interrato – variante in corso d'opera;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto ascensore con data 31/10/2004;
- Progetto impianto idrico con data 11/2004;
- Progetto impianto distribuzione gas con data 11/2004;
- Progetto impianto riscaldamento con data 11/2004;
- Dichiarazione di conformità impianti idrico – riscaldamento – apparati

ing. Remo Davanzo

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

sanitari – colonne scarico – linea gas per unità “R” con data 15/11/2004;

- Progetto impianti elettrici con data 15/12/2004;
- Progetto protezione scariche atmosferiche con data 15/12/2004;
- Dichiarazione di conformità impianti elettrici con data 16/12/2004;
- Dichiarazione di inizio attività VV.F. con data 13/01/2005;
- Richiesta rilascio CPI con data 13/01/2005;
- Certificato di regolare esecuzione con data 18/01/2005;
- Dichiarazione di conformità delle opere eseguite con data 19/01/2005;
- Certificato di collaudo statico con data 20/01/2005;
- Dichiarazione congiunta relativa all’isolamento termico ed agli impianti di riscaldamento con data 20/01/2002;
- Dichiarazione ultimazione lavori con data 20/01/2005;
- Certificato di agibilità n° 11 del 07/03/2005, relativo all’intero fabbricato residenziale di 17 alloggi;

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

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

ing. Remo Davanzo

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

sensibilmente non aggiornato e/o precario, ovvero, per quanto riguarda l'impianto elettrico, certamente alterato e manomesso); 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);

- risulta disponibile Denuncia di Deposito e Collaudo Statico delle strutture che stabilisce l'adeguatezza dei progetti alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione, mentre non vi sono elementi per stabilire l'idoneità antisismica anche relativamente alle norme attualmente in vigore (i fabbricati si pongono in zona considerata di bassa sismicità – Grado 3 secondo la normativa attuale);

- non è disponibile il Certificato di Prevenzione Incendi per l'autorimessa, e la documentazione relativa alla relativa pratica antincendio appare riferita ad una configurazione dell'interrato che non corrisponde all'ultima variante presentata;

- per le unità immobiliari 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 A8)

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

ing. Remo Davanzo

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

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

- posizionamento di una porta finestra sulla parete perimetrale ovest;
- installazione del box per contenimento impianto termico/caldaia;
- installazione esterna dell’unità motocondensante dell’impianto di condizionamento tipo “split”.

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

Ad esame di quest’ultimo, appare evidente come l’entità delle “divergenze” risulti sostanzialmente limitata e plausibilmente sanabile con pratica edilizia in sanatoria tipo DIA/SCIA che regolarizzi lo stato di fatto attuale.

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

Si ritiene che il costo di sanatoria possa essere sommariamente e complessivamente stimato in circa € **2.000,00** (include il versamento della usuale sanzione oltre alle spese tecniche necessarie).

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

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

*** **

Punto A9)

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

Si ritiene che i beni pignorati di cui alla presente Unità "A", ancorché potenzialmente divisibili (appartamento + posto auto), debbano essere più opportunamente venduti in lotto unico, essendo praticamente complementari (risulta del tutto normale ed auspicabile dotare un appartamento di un garage/posto auto).

*** **

Punto A10)

Identificazione quota pignoramento e verifica divisibilità in natura.

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

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

*** **

Punto A11)

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 25/11/2015 veniva concordata con il Custode ed effettuata l'ispezione del compendio in oggetto.

In tale occasione, l'accesso veniva consentito da persone al momento presenti, assieme al Custode, qualificate come gli Esecutati.

ing. Remo Davanzo

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

Gli immobili presentavano in effetti le caratteristiche di “normale” utilizzo da parte degli Occupanti plausibilmente coincidenti con gli Esecutati e gli appartenenti al loro nucleo familiare (figli).

Ad ulteriore informazione, si segnala che lo scrivente ha comunque effettuato ispezione (tramite operatore al terminale) presso l’Agenzia delle Entrate di Montebelluna, rilevando l’inesistenza di eventuali contratti di locazione registrati con il Soggetto n° 1 o il Soggetto n° 2 “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” da Terzi (diversi dagli Esecutati) con eventuale 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

ing. Remo Davanzo

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

affrancazione o riscatto, mentre il fabbricato condominiale di appartenenza potrebbe essere soggetto (in relazione a proprie parti comuni) a vincoli di questo tipo.

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

Rientra in effetti in quest'ambito la già citata "SERVITÙ PERPETUA DI USO PUBBLICO per verde, parcheggi e percorsi pedonali".

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti. Non sono previsti, per quanto sommariamente appurabile, eventuali vincoli di carattere paesaggistico e/o idrogeologico.

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

*** **

Punto A13)

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

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli o oneri condominiali,

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'Amministratore Condominiale ha trasmesso documentazione (**Allegati n° A5**) con definizione delle seguenti posizioni debitorie:

- debito totale al 17/11/2015:	€ 7.121,00
- debito relativo agli ultimi due anni di esercizio:	€ 3.179,89
- spese relative a consuntivo 2014/2015:	€ 1.241,51
- spese relative a preventivo 2015/2016:	€ 1.938,38

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 € 1.500,00 esaminando i dati storici), osservando che 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 € 3.000,00**.

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

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

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

ing. Remo Davanzo

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

*** **

Punto A14)

Stima del valore degli immobili.

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

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

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

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "centrale", con stato conservativo "normale" e caratteristiche indicative analoghe, si attesterebbe attualmente fra circa 1.400,00 e circa 1.900,00 €/mq, nel caso di stato conservativo "ottimo" si attesterebbe altresì fra circa 1.800,00 e circa 2.000,00 €/mq.

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

- 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 insediatesi nel contesto circostante, constatazione dello stato di "decoro" e "rifinitura" generale dello stesso contesto, ecc.);
- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche

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 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 150.175 al prezzo unitario di

1.500,00 €/mq = € 225.262,50

Valore che viene arrotondato a: € **225.000,00**

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.

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

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

Vi sono pertanto probabili oneri e/o costi da considerare in detrazione, che sono stati complessivamente stimati in larga massima (ed in ipotesi di effettiva applicabilità delle "soluzioni" in precedenza illustrate) in circa € **2.000,00**.

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

ing. Remo Davanzo

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

opponibile.

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

In tal modo, il valore epurato dalle eventuali "riduzioni" in oggetto, come sopra identificate, diviene: **€ 223.000,00**

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, che continua a presentare rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente a permanere anche nel prossimo futuro (stante l'instaurazione della perdurante crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria (con assenza di conferimento di garanzie per eventuali vizi del bene venduto), impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

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

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo

ing. Remo Davanzo

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

Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% circa:

- valore ridotto (arrotondato): € 178.000,00

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

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e/o ripristino e/o manutenzione e/o ristrutturazione (se indicati, e considerando comunque tutte le riserve e peculiarità evidenziate), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta descritta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione opponibile" (se oggettivamente appurato e descritto), sia (se applicabile) degli eventuali possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. c.c. che potrebbero essere posti a carico del futuro Acquirente.

Il tutto (o quant'altro risultasse applicabile sulla base delle condizioni presenti al momento della vendita e/o sulla base delle diverse pattuizioni che venissero attivate e/o concordate in sede di istruttorie e risoluzioni di dettaglio) rimane pertanto ad esclusivo carico del futuro Acquirente.

*** **

Punto A17)

Documentazione fotografica.

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

Per quanto concerne le riprese interne, queste si sono concentrate

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

*** **

Punto A18)

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

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata in allegato (Allegato n° A13).

*** **

Punto A19)

Segnalazione eventuali ostacoli all'accesso.

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

*** **

Punto A20)

Attestazione della prestazione energetica.

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

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

ing. Remo Davanzo

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

Prestazione Energetica, ma solo documentazione relativa al rispetto di normative in tema di contenimento dei consumi energetici (Legge 10/1991).

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

*** **

ELENCO ALLEGATI

(CON NUMERAZIONE NON NECESSARIAMENTE CONSECUTIVA)

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

*** **

Montebelluna (TV), lì 25/01/2016

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

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

Dichiarazione protocollata n. TV0270262 del 30/07/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Veneto
Via Piave

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D
Foglio: 4
Particella: 2924
Subalterno: 24

Compilata da:
Miele Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

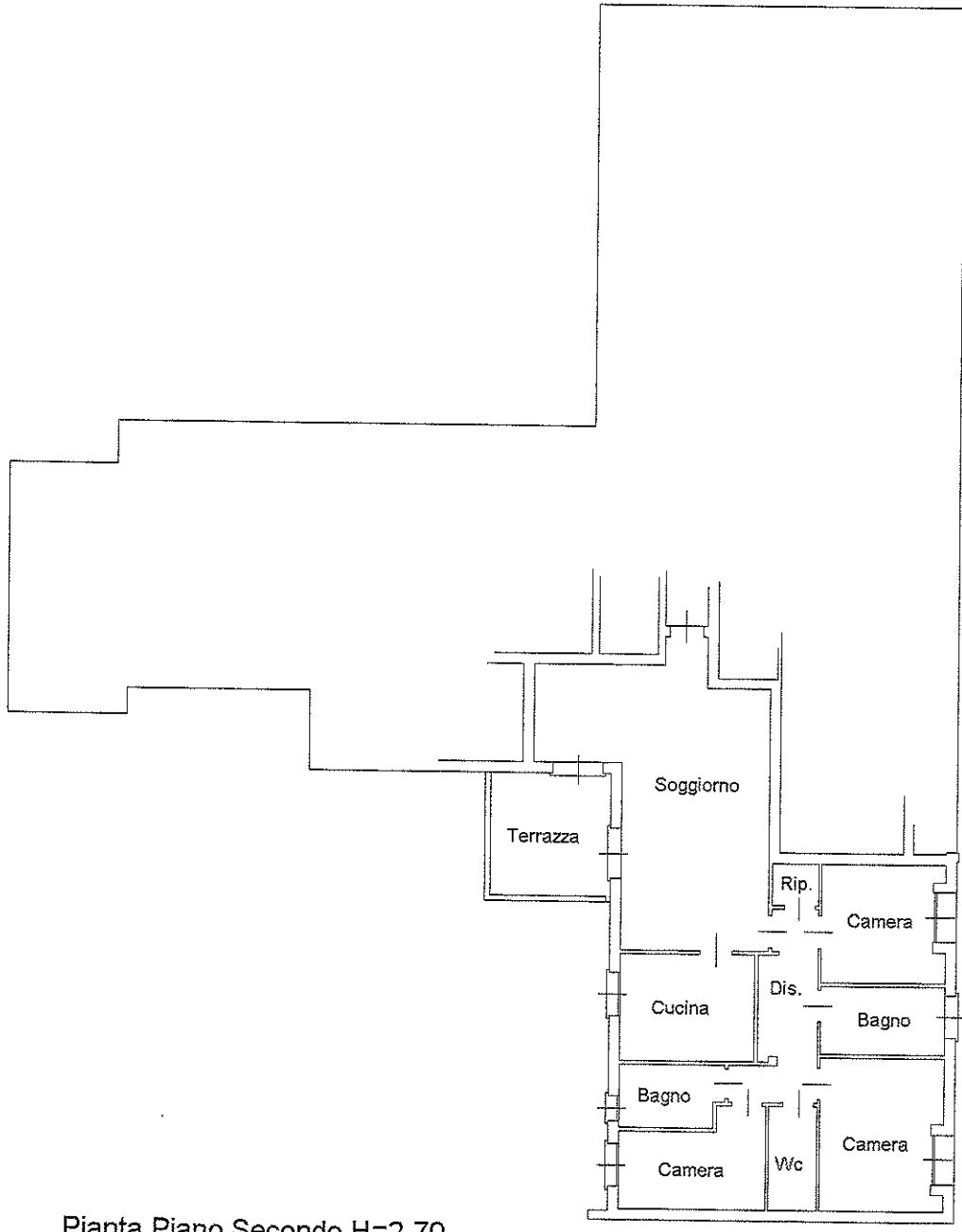
Prov. Padova

N. 2696

Scheda n. 1

Scala 1:200

CATASTO FABBRICATI - COMUNI DI CASTELFRANCO VENETO (C111) - Sez. Urb.: D - Foglio: 4 - Particella: 2924 - Subalterno: 24 - VIA PIAVE piano: 2;



Pianta Piano Secondo H=2.70

Nord



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollata n. TV0270262 del 30/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Veneto

Via Piave

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 4

Particella: 2924

Subalterno: 36

Compilata da:

Miele Giovanni

Iscritto all'albo:

Geometri

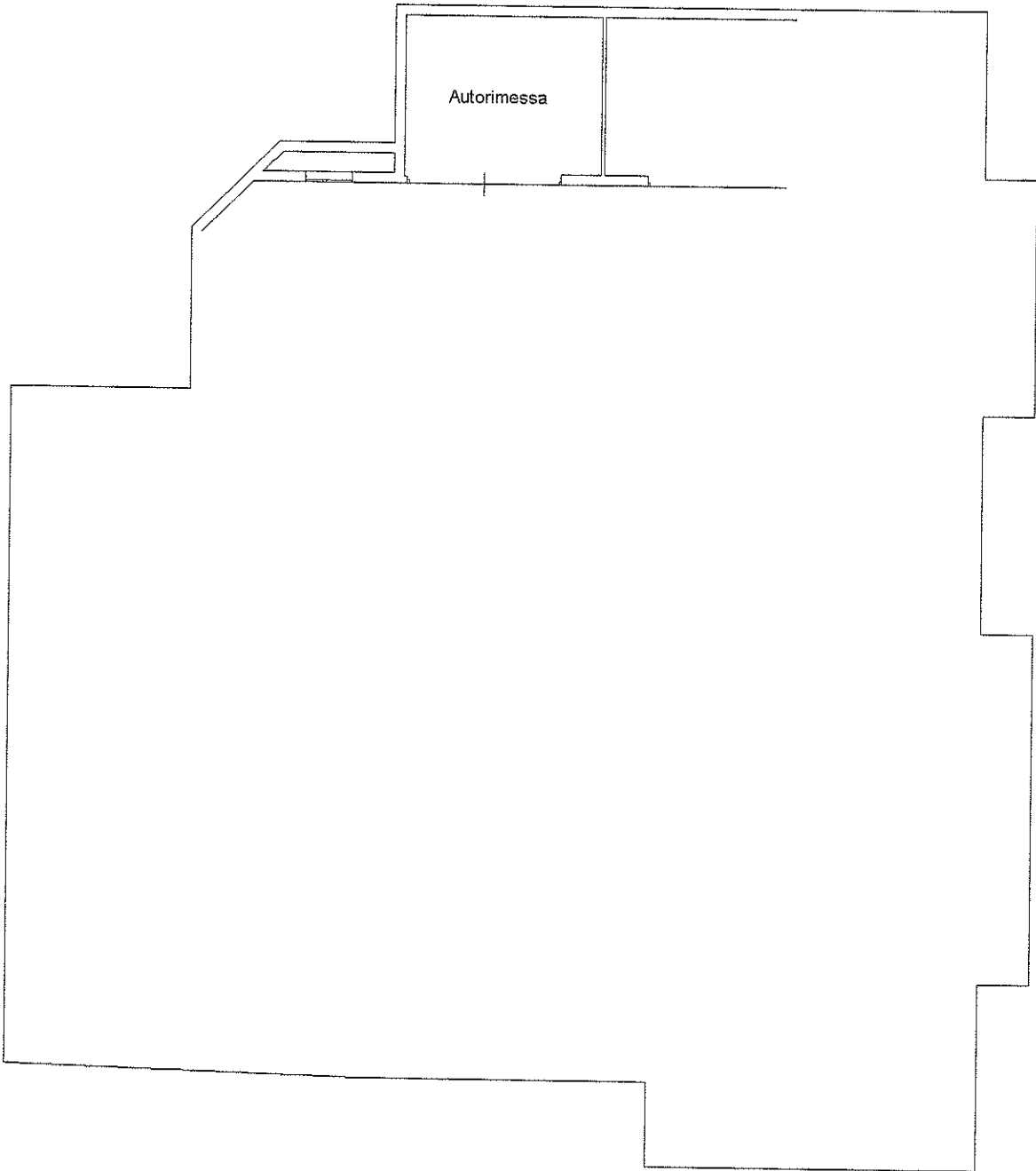
Prov. Padova

N. 2696

Scheda n. 1

Scala 1:200

Comune di Castelfranco Veneto (VI) - Sez. Urb.: D - Foglio: 4 - Particella: 2924 - Subalterno: 36 >
VIA PIAVE piano: S1;



**Pianta Piano Primo
Sottostrada H=2.70**

Nord



Immagini planimetria in atti