

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. ANTONELLO FABBRO**

\*\*\*\*\*

**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 614/2012**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

**Esperto Stimatore ing. Remo Davanzo**

\*\*\*\*\*

**INDICE DEL CONTENUTO**

- INCARICO	PAG. 1
- ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	PAG. 3
- RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	PAG. 5
- ATTIVITÀ GENERALI	PAG. 6
- UNITÀ IMMOBILIARI LOTTO "A"	PAG. 12
- ELENCO ALLEGATI	PAG. 43

\*\*\*\*\*

**INCARICO**

In data 28/01/2016 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](mailto: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° 614/12***

Debitori:                    **Soggetto 1** 

Pignoramento:        per l'intero

Immobili:

*COMUNE DI TREVIGNANO*

*Mappale 592, sub 21 in Via Antonio Gramsci P. S1-T-1 Cat. A/2 Cl. 3 vani 7*

*R.C. Euro 668,81*

*Mappale 592, sub 22 in Via Antonio Gramsci P. S1 Cat. C/6 Cl. 5 mq 31 R.C.*

*Euro 78,45*

*In variazione di quanto già catastalmente descritto, stessi Comune, Sezione e*

*Foglio, con i mapp. nn. 592 subb 3 e 8;*

*con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di*

*cui fanno parte, ed in particolare:*

Pignoramento:        Per la quota indivisa di comproprietà pari a 57/1000

Immobili:

*Mappale 592, sub 1 in Via Antonio Gramsci – Piano T – area urbana.*

*(adibita a parcheggio ed a passaggio pedonale e carraio a servizio dell'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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

complesso residenziale) ...

Con la precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte la porzione suddetta è descritta al Catasto Terreni, stesso Comune, Foglio 20, con il mappale 592 ente urbano di Ha. 0.13.83 ...

\*\*\* \*\*

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

**08/06/2016**

\*\*\* \*\*

### **ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

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

Il Custode riscontrava parecchie difficoltà per concordare bonariamente con gli occupanti e per organizzare detta ispezione, che poteva compiersi solo in data 06/05/2016. In tale occasione l'accesso veniva consentito da persone al momento presenti qualificatesi come appartenenti al nucleo familiare dell'Esecutato.

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

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

- accesso presso l'Archivio del Notaio dott. Matteo Conto di Montebelluna (TV), per ottenere copia dell'Atto di Provenienza

**ing. Remo Davanzo**

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

(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);

- accesso presso l’Agenzia delle Entrate di Montebelluna, per ottenere informazioni relativamente all’eventuale esistenza di contratti di locazione ivi registrati con l’Esecutato “danti causa” (nell’intervallo temporale compreso fra la data d’acquisto e la data di trascrizione del 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 “Amministrazioni Leonardo” di Montebelluna (TV), al fine di ottenere copia del Regolamento con le eventuali prescrizioni e ripartizioni millesimali, oltre che dati relativi agli oneri ed agli eventuali sospesi

(Allegati n° A5);

- accessi agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Trevignano (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);

- accesso al sito Internet Comunale, per ottenimento della normativa

**ing. Remo Davanzo**

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

urbanistica ivi disponibile (Allegati n° A8);

- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps o Google Street View), di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica ed urbanistica degli immobili in oggetto (Allegati n° A10);

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

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

\*\*\* \*\*

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

\*\*\* \*\*

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

- **Lotto "A": civile abitazione su n° 2 piani fuori terra e n° 1 piano interrato, con area scoperta esclusiva, corrispondente alla porzione di testa di quadrifamiliare ubicata in Musano di Trevignano (TV) Via Gramsci n° 16 (mapp. 592 sub 21), con box auto al piano interrato dello stesso fabbricato quadrifamiliare comunicante direttamente con la parte abitativa (mapp. 592 sub 22), partecipante alle spese per la manutenzione dell'area esterna e del depuratore del condominio "Palazzo Napoleone".**

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.

\*\*\* \*\*

**ing. Remo Davanzo**

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

## 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° 614/12 con allegata Certificazione Notarile redatta dal dott. Gianluca Forte di Treviso (TV).

\*\*\* \*\*

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

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

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 07/01/2013.

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;

**ing. Remo Davanzo**

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

- 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:
  - *Servitù di distanza, di cui all'atto in data 28 dicembre 1988, repertorio n. 111720 ai rogiti del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna (TV), trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13 gennaio 1989 ai nn.ri 1378/1139,*
  - *Atto d'obbligo ai sensi dell'art. 7, penultimo comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (edilizia convenzionata, n.d.s.), di cui all'atto autentificato in data 10 maggio 1991, repertorio n. 28849 ai rogiti del Notaio Antonio Dussin di Montebelluna (TV), trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 4 giugno 1991 ai nn.ri 15736/11834;*
  - *Vincolo di non edificazione, servitù perpetua di parcheggio, di passaggio pedonale e carrabile e di reti tecnologiche interrato, di cui all'atto autentificato in data 27 marzo 2002, repertorio n. 14773 ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16 aprile 2002 ai nn.ri 14788/10572;*
  - *Convenzione edilizia (no prelazione - no prezzo imposto), di cui all'atto autentificato in data 3 febbraio 2003, repertorio n. 18082 ai*

**ing. Remo Davanzo**

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

*rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 7 febbraio 2003 ai nn.ri 5689/4170;*

*- Servitù di passaggio, di cui all'atto autentico in data 12 novembre 2004, repertorio n. 1915 ai rogiti del Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV), trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19 novembre 2004 ai nn.ri 48931/31699.*

*- 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 5 gennaio 2005 ai nn. 486/111, per complessivi € 170.000,00 (capitale € 85.000,00 - durata di anni 20) ... in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 23 dicembre 2004, repertorio n. 2149, ai rogiti del Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV), relativamente alla piena proprietà delle originarie unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 592 subalterni 3 e 8;*

*- Ipoteca Volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22 marzo 2005 ai nn. 11683/2698, per complessivi € 70.000,00 (capitale € 35.000,00 - durata di anni 20) ... in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 11 marzo 2005, repertorio n. 2438, ai rogiti del Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV), relativamente*

**ing. Remo Davanzo**

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



*alla piena proprietà delle originarie unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 592 subalterni 3 e 8;*

*- Ipoteca Volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30 settembre 2009 ai nn. 36287/8182, per complessivi € 150.000,00 (capitale € 100.000,00 durata di anni 10) ... in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 25 settembre 2009, repertorio n. 66496, ai, rogiti del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 592 subalterni 21 e 22, nonché della quota di 57/1000 dell'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 292 subalterno 1;*

*- Pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20 luglio 2012 ai nn. 22684/16681, di cui all'atto in data 22 giugno 2012, repertorio n. 834/2012, del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Montebelluna ... relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 592 subalterni 21 e 22, nonché della quota di 57/1000 dell'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 292 subalterno 1.*

La certificazione notarile osserva inoltre quanto segue:

**ing. Remo Davanzo**

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

... 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 sopra riportate, è descritta al Catasto Terreni stesso Comune, Foglio 20, con il mappale 592 ente urbano di Ha 0.13.83, derivante dalla riunificazione degli originari mappali 521 di Ha 0.00.14 e 524 di Ha 0.13.69, giusta tipo mappale in data 7 ottobre 2004 protocollo n. TV0282000;

- le unità immobiliari al mappale 592 subalterni 21 e 22, derivanti dagli originari subalterni 3 e 8, sono meglio graficamente identificate nelle planimetrie allegata alla denuncia di variazione di fabbricato urbano, depositate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, in data 8 aprile 2009, protocollo n. TV0132994, mentre l'unità immobiliare mappale 592 subalterno 1 è meglio graficamente identificata nella planimetria allegata alla denuncia di costituzione di fabbricato urbano depositata presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, in data 29 ottobre 2004, protocollo n. TV0376120 ...

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.

\*\*\* \*\*

**ing. Remo Davanzo**

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

**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, NON entro i termini sopra stabiliti (a causa delle difficoltà incontrate dal Custode per poter organizzare e consentire l'ispezione degli immobili), ai Creditori Procedenti, agli eventuali Creditori Intervenuti (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, richiedendo di anticipare l'eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (tramite posta elettronica, all'indirizzo [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto: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 - Cell. +39-331-1394209 - [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto: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 del Notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna, copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'Esecutato (Rep. n° 2148, Racc. n° 1002), che viene allegata alla presente relazione peritale (**Allegato n° A1**).

Si riprendono alcuni punti dell'Atto:

*... piena ed esclusiva proprietà sui seguenti beni immobili:*

*- porzione di testa di quadrifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, con pertinenziali accessori al piano sottostrada, attualmente in fase di ultimazione;*

*- garage al piano sottostrada;*

*- area scoperta di pertinenza estesa per circa mq 109 (centonove);*

*il tutto inserito nel maggior complesso residenziale - composto da un fabbricato in condominio a venti alloggi, da una quadrifamiliare e da una trifamiliare - sito in Comune di Trevignano, frazione Musano, Via Gramsci. Dette unità immobiliari sono così catastalmente individuate:*

*Catasto Fabbricati - Comune di Trevignano = Sezione D Foglio 2*

*MN. 592 sub 3 - Via Gramsci, piano S1/T/1, unità in corso di definizione (abitazione) con pertinenziale area scoperta di mq 109 (centonove)=*

*MN. 592 sub 8 - Via Gramsci, piano S1, unità in corso di definizione (garage)=*

*Confini: l'abitazione, per un lato con sub 2, per un secondo lato con sub 1, per un terzo lato con sub 4; il garage e l'abitazione al piano sottostrada, a corpo, 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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

*un lato con sub 2, per un secondo lato con sub 9, per un terzo lato con muri perimetrali; il tutto salvo altri ...*

*Con la precisazione, ai fini catastali, che:*

*- l'area coperta e scoperta oggetto del presente atto è porzione del Mappale 592 ente urbano di mq 1.383, derivante dalla riunificazione dei Mappali 521 di mq 14 e 524 di mq 1.369 giusta Mod. 3/SPC prot. n. 282000 del 12 agosto 2004;*

*- le unità in oggetto risultano dalla denuncia presentata all'UTE di Treviso in data 29 ottobre 2004 prot. n. TV0376120.*

*Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive (in particolare si richiamano tutti gli obblighi, limitazioni, riserve e servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso residenziale), nonché con gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune e nelle aree di proprietà esclusiva, in forza dei quali il complesso ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione, con il solo obbligo del ripristino.*

*Compete alle unità oggetto del presente atto una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge; in particolare è compresa la quota di 57/1000 (cinquantasette millesimi) sulla pertinenziale area scoperta di mq 490 (quattrocentonovanta), identificata al Catasto Fabbricati, Sezione D Foglio 2, con il Mappale 592 sub 1 ed adibita a parcheggio ed a passaggio pedonale e carraio a servizio dell'intero complesso residenziale.*

*La parte acquirente si dichiara edotta di:*

*- contenuti di cui all'atto ricevuto da Ernesto Scarpa Gregorj, fu Notaio 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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

Montebelluna, in data 28 dicembre 1988 repertorio n. 111720, ivi registrato il 13 gennaio 1989 al n. 147 e trascritto a Treviso il 13 gennaio 1989 ai nn. RG 1378 RP 1139;

- atto d'obbligo ai sensi della Legge n. 10/77 per la "Lottizzazione al Grappolo d'Oro" autenticato nella sottoscrizione da Antonio Dussin, già Notaio in Montebelluna, in data 29 luglio 1981 repertorio n. 12415, ivi registrato il 13 agosto 1981 al n. 1153 Privati e trascritto a Treviso il 25 agosto 1981 ai nn. RG 20749 RP 17082 e successiva variante di cui all'atto autenticato nelle sottoscrizioni dal predetto Notaio Antonio Dussin in data 10 maggio 1991 repertorio n. 28849, registrato a Montebelluna il 30 maggio 1991 al n. 809 Privati e trascritto a Treviso il 4 giugno 1991 ai nn. RG 15736 RP 11834;

- servitù di cubatura, passaggio e reti tecnologiche di cui all'atto autenticato nelle sottoscrizioni da Andrea Marchio, Notaio in Montebelluna, in data 27 marzo 2002 repertorio n. 14773, ivi registrato il 9 aprile 2002 al n. 711 Serie 2 e trascritto a Treviso il 16 aprile 2002 ai nn. RG 14788 RP 10572;

- servitù di passaggio di cui all'atto da me Notaio autenticato nelle sottoscrizioni in data 12 novembre 2004 repertorio n. 1915, registrato a Montebelluna il 18 novembre 2004 al n. 4567 Serie 1T e trascritto a Treviso il 19 novembre 2004 ai nn. RG 48931 RP 31699;

- convenzione edilizia di cui all'atto autenticato nelle sottoscrizioni dal predetto Notaio Andrea Marchio in data 3 febbraio 2003 repertorio n. 18082, trascritto a Treviso il 7 febbraio 2003 ai nn. RG 5689 RP 4170. Ai sensi dell'art. 5 di quanto previsto in detta convenzione, la parte acquirente si dichiara a conoscenza degli obblighi e vincoli dalla stessa derivanti, impegnandosi espressamente a rispettarli. In ogni caso la parte venditrice dichiara e garantisce che gli impegni

**ing. Remo Davanzo**

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

assunti nei confronti del Comune di Trevignano saranno assunti ed assolti direttamente dalla stessa, la quale si obbliga fin da ora ad adempierli, manlevando la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo ...

Ai sensi e per gli effetti della legislazione urbanistica vigente, la parte alienante dichiara e garantisce che:

- il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto è stato eretto in conformità a concessione edilizia n. 150/2002, prot.n. 17750/2001 pratica n. 2001/125/A, rilasciata in data 22 agosto 2002;

- successivamente è stata presentata al Comune di Trevignano Denuncia di Inizio Attività in data 20 luglio 2004 prot.n. 15359/2004 (presa d'atto del 4 agosto 2004);

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

Risulta in tal modo che la compravendita riguarda l'acquisto di un fabbricato sostanzialmente "al grezzo", che è stato successivamente "finito".

\*\*\* \*\*

**Punto A3)**

**Descrizione dei beni.**

Civile abitazione su n° 2 piani fuori terra e n° 1 piano interrato, con area scoperta esclusiva, corrispondente alla porzione di testa di quadrifamiliare ubicata in Musano di Trevignano (TV) Via Gramsci n° 16 (mapp. 592 sub 21), con box auto al piano interrato dello stesso fabbricato quadrifamiliare

**ing. Remo Davanzo**

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

comunicante direttamente con la parte abitativa (mapp. 592 sub 22),  
partecipante alle spese per la manutenzione dell'area esterna e del depuratore  
del condominio "Palazzo Napoleone".

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

**Catasto Fabbricati:**

1) Comune di Trevignano - Sezione D - Foglio 2

Particella n° 592 sub 21 - cat. A/2 - Classe 3 – Consistenza 7 vani –  
Superficie catastale totale: 156 mq - Superficie catastale totale  
escluse aree scoperte: 141 mq - Rendita € 668,81 – Via Gramsci –  
Piano: S1-T-1.

Si tratta della civile abitazione con scoperto esclusivo.

2) Comune di Trevignano - Sezione D - Foglio 2

Particella n° 592 sub 22 - cat. C/6 - Classe 5 – Consistenza 31 mq -  
Superficie catastale totale: 35 mq - Rendita € 78,45 – Via Gramsci  
– Piano: S1.

Si tratta del box auto comunicante ubicato all'interrato.

**Intestazione :** Soggetto 1 [REDACTED]

**Diritto:** Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Confini:** L'unità abitativa e relativo scoperto confinano, a nord con  
unità immobiliare del condominio (sub 1), ad est con unità  
immobiliare del condominio (sub 19), a sud con mappale  
n° 337 (o 360), ad ovest con unità immobiliare del  
condominio (sub 2).

L'unità garage/posto auto confina, ad ovest con l'unità

**ing. Remo Davanzo**

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



abitativa succitata, sugli altri tre lati con altre unità del condominio.

Salvo altri e/o variati.

La relazione notarile identifica inoltre la comproprietà con quota pari a 57/1000 della pertinenziale area scoperta di mq 490 (ove si colloca anche un impianto di depurazione condominiale), identificata come segue:

Catasto Fabbricati:

3) Comune di Trevignano - Sezione D - Foglio 2

Particella n° 592 sub 1 – Area urbana di 490 mq.

Si tratta dell'area adibita a parcheggio ed a passaggio pedonale e carraio a servizio dell'intero complesso residenziale.

Nella documentazione catastale risulta inoltre identificabile anche il seguente elemento:

Catasto Fabbricati:

4) Comune di Trevignano - Sezione D - Foglio 2

Particella n° 592 sub 2 – Area urbana di 132 mq. B.C.N.C. ai subb. 15-16-17-18-19-20-21-22.

Si tratta dell'area di manovra e rampa per accesso ai garage posti al piano interrato.

La relazione notarile cita pure il sedime ove risultano eretti i fabbricati di cui trattasi, individuato dal mappale n° 592 di 1383 mq.

Attualmente detto sedime risulta così identificato:

Catasto Terreni:

5) Comune di Trevignano - Foglio 20

Particella n° 592 – Ente Urbano – Consistenza 1383 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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

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 Condominiale (**Allegati n° A5**), che ha comunicato quanto segue:

*... L'unità del signor Fio... non fa parte del condominio "Palazzo Napoleone", ma partecipa, così come tutte le altre casette limitrofe, alle spese per l'area esterna e la manutenzione del depuratore. Le spese che vede nel bilancio sono riunificate per tutte le casette ...*

Rimane pertanto in "carico" solamente la quota di proprietà di parti comuni così come in precedenza citato, mentre il Regolamento Condominiale reso disponibile dall'Amministratore interpellato (**Allegati n° A5**) riporta specificazioni relative al "Palazzo Napoleone", che quindi (per quanto riferito dallo stesso Amministratore) non dovrebbero risultare applicabili alle unità in oggetto.

Per opportuna informazione, si segnala che, durante l'ispezione del compendio in oggetto, il figlio dell'Esecutato (così qualificatosi) ha riferito che il posto auto esterno contrassegnato con il n° 16 risulterebbe ad esclusivo uso dell'abitazione di cui trattasi, ma questo elemento non trova riscontri nella documentazione disponibile allo scrivente (condizione che potrebbe altresì riferirsi ad "accordi informali" fra privati, apparentemente non documentati).

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

**ing. Remo Davanzo**

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

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 interrato: circa 24 mq;
- Superficie calpestabile abitazione piano terra: circa 52.5 mq;
- Superficie calpestabile abitazione piano primo: circa 53 mq;
- Superficie calpestabile garage al piano interrato: circa 31.5 mq;
- Superficie lorda abitazione piano interrato: circa 34 mq;
- Superficie lorda abitazione piano terra: circa 64.5 mq;
- Superficie lorda abitazione piano primo: circa 64.5 mq;
- Superficie lorda loggia piano terra: circa 4 mq;
- Superficie lorda loggia piano primo: circa 4 mq;
- Superficie lorda terrazza piano primo: circa 7 mq;
- Superficie lorda garage al piano interrato: circa 34.5 mq;
- Superficie catastale scoperto esclusivo: 109 mq;
- Superficie effettiva scoperto esclusivo (stimata): circa 105 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) = 0.75 x 34.0 + 1.0 x 129.0 + 0.3 x 8.0 + 0.25 x 7.0 + 0.5 x 34.5 + 0.15 x 105.0 = **191.65 mq.**

Questi dati vengono sostanzialmente confermati a seguito delle misurazioni effettuate in sopralluogo, con eventuali ulteriori “deviazioni” che possono

**ing. Remo Davanzo**

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

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 complesso condominiale caratterizzato dalla presenza di n° 1 fabbricato plurialloggio/pluriunità e n° 2 fabbricati multifamiliari.

L'unità in oggetto appartiene a uno di questi ultimi (quadrifamiliare) e condivide con il condominio il piazzale esterno interamente pavimentato adibito a parcheggio, passaggi pedonali e passaggi carrai. Condivide altresì con le rimanenti unità del fabbricato di appartenenza la rampa per accesso ai garage interrati ed il relativo spazio di manovra.

Il complesso risulta ubicato in posizione sufficientemente vicina al centro dell'abitato di Musano, in prossimità della viabilità principale che lo attraversa comunale (Via Villette).

Il fabbricato di appartenenza presenta struttura portante plausibilmente intelaiata di tipo misto (calcestruzzo armato, laterizio, laterocemento).

Il condominio è dotato dei principali servizi, quali allacciamenti elettrici, collegamenti idrici, collegamenti telefonici, collegamento rete gas, impianti fognari (con fossa perdente per le acque piovane e con unità di trattamento e depurazione propria allacciata alla rete comunale).

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

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

**ing. Remo Davanzo**

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

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

### **Civile Abitazione**

Il bene immobile in questione fa riferimento ad una unità abitativa sviluppata, come precedentemente segnalato, su n° 2 piani fuori terra e n° 1 piano interrato.

Il piano terra, accessibile tramite la porta principale posta sul lato nord e collocata entro una loggia, accoglie un ampio soggiorno con angolo cottura (dotato pure di porta per accesso allo scoperto sul lato sud) che comunica con il vano scale per accesso al piano superiore e con un disimpegno ove è stata ricavata una zona lavanderia (con lavatoio ed attacchi per lavatrice).

Quest'ultimo comunica con locale bagno/servizi (con lavello su colonna, wc, bidet e piatto doccia) e con la scala interna che consente di raggiungere i locali al piano inferiore.

Altezza generalmente pari a circa 2.70 m.

Il piano interrato accoglie un locale con destinazione cantina (adeguatamente rifinito e con predisposizioni varie, avente finestrazione verso lo spazio manovra dell'interrato) ed un locale con destinazione magazzino (dotato di inferiori caratteristiche di finitura, con finestrazione a bocca di lupo).

Comunica inoltre direttamente e senza serramenti con la separata unità destinata a garage/box auto.

Altezza generalmente pari a circa 2.50 m.

Il piano primo accoglie n° 1 camera matrimoniale (comunicante con loggia esterna pavimentata e parapetto metallico) e n° 2 camere singole (comunicanti con terrazza/balcone esterno pavimentato e con parapetto metallico), oltre ad altro locale bagno/servizi (con lavello su colonna, wc,

**ing. Remo Davanzo**

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

bidet e vasca), tutti collegati al disimpegno della zona notte.

Altezza generalmente pari a circa 2.70 m.

L'abitazione risultava dotata (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 a gas Lamborghini Alma 28 MBS installata nel bagno al piano terra;

di impianto idro-sanitario a servizio di bagni, vano lavanderia e cucina;

di predisposizione per impianto di condizionamento tipo split da installare al piano primo.

Finitura esterna: intonaco e tinteggiatura al civile.

Finitura interna: intonaco e tinteggiatura al civile.

Pavimentazioni: generalmente in piastrelle ceramiche al piano interrato, nel soggiorno, nel disimpegno al piano terra e nei bagni (con rivestimento esteso parzialmente alle pareti), generalmente in legno nel disimpegno zona notte e nelle camere, in piastrelle ceramiche nelle logge e balconi.

Rivestimenti: in piastrelle ceramiche per la scala di comunicazione con l'interrato, in legno per la scala di comunicazione con il piano primo.

Porte principali di tipologia comune.

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

Serramenti esterni dotati di vetro camera con oscuri in legno e zanzariere avvolgibili, in buone condizioni di conservazione.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava apparentemente normalmente "utilizzata". 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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

componenti di arredo.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi sostanzialmente molto buone, con evidenza di limitate "carenze" fisiologicamente presenti in costruzioni similari (cavillature in corrispondenza all'esterno della parete perimetrale ovest, infiltrazioni e risalite di umidità in corrispondenza alle basi delle pareti esterne perimetrali, ecc.). Non si esclude la necessità di alcuni interventi manutentivi (per ripristino di impermeabilizzazioni delle pavimentazioni esterne, per usura delle tinteggiature e delle verniciature, per 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, posto direttamente in comunicazione con gli ambienti abitativi dell'interrato, ovvero raggiungibile per mezzo della rampa carrabile esterna che immette direttamente nello spazio di manovra sottostante.

Il locale risulta dotato di chiusura frontale metallica basculante, ad azionamento non elettroattuato, presenza di una finestratura/apertura a bocca di lupo con serramento in legno, confinato da murature in corrispondenza ai tre lati perimetrali. Pavimentazione in piastrelle ceramiche, soffitto finito al civile. Altezza pari a circa 2.50 m.

Al momento del sopralluogo il locale risultava apparentemente normalmente "utilizzato". Accoglieva in tal modo suppellettili e componenti di arredo.

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

**ing. Remo Davanzo**

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

### **Scoperto Esclusivo**

Si sviluppa principalmente in corrispondenza ai fronti nord e sud del fabbricato che occupa la posizione di testa (ovest) di una quadrifamiliare, recintato con muri in calcestruzzo sormontati da parapetti metallici o rete metallica.

I lati a sud e ad est confinano con altre proprietà, il lato nord confina con il parcheggio esterno condominiale, il lato ovest confina con la rampa di accesso all'interrato.

Sul lato nord è presente un cancello pedonale che rappresenta l'accesso principale alla proprietà (essendo collegato alla loggia ove si posizione l'ingresso dell'abitazione tramite un breve vialetto pavimentato).

La parte a ridosso del fabbricato risulta dotata di marciapiedi pavimentati con piastrelle ceramiche.

La parte a sud risulta interamente pavimentata tramite appoggio di piastrelloni prefabbricati in calcestruzzo (con finitura tipo "ghiano lavato") sul solaio di copertura dello spazio di manovra comune dell'interrato.

Presso la stessa porzione sud, in posizione leggermente decentrata, è presente il grigliato metallico della finestratura a soffitto dello stesso spazio di manovra comune.

Ancora presso la porzione sud è stata rilevata la presenza di una tettoia/pompeiana rimovibile (semplicemente appoggiata sulla pavimentazione tramite colonnette) con struttura portante metallica leggera.

L'installazione della stessa non riscontra legittimazione edilizia, per cui la struttura deve essere rimossa (operazione alquanto semplice e con onerosità trascurabile).

**ing. Remo Davanzo**

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



Al momento del sopralluogo, l'area si presentava pertanto solo limitatamente attrezzata a verde, con la adeguata cura derivante dalla costante occupazione dei luoghi.

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 risultano 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.

\*\*\* \*\*

**Punto A5)**

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

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

Le eventuali "deviazioni" planimetriche, costituiscono elementi di dettaglio sostanzialmente limitato, riferendosi alla eventuale mancata indicazione di alcune "spallette" e/o "riseghe", o alla imprecisa indicazione dimensionale di alcune compartimentazioni interne. Si ritengono pertanto non necessari

**ing. Remo Davanzo**

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

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 (Allegati n° A2).

\*\*\* \*\*

**Punto A6)**

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

Gli immobili di cui trattasi non comprendono consistenti "terreni" con proprietà esclusiva (eventuali "scoperti" risultano strettamente pertinenziali all'abitazione e con estensione decisamente modesta), per cui non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area ove sorge il fabbricato che include le unità in oggetto.

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

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

*"Zona residenziale – Zona territoriale omogenea C2 (Art. 26 N.T.A.)"*.

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

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

Si richiamano tuttavia le specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni 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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

vincoli e/o servitù) descritte nelle relazioni notarili disponibili e 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:

- Relazione tecnica Legge 10/1991 con data 11/01/2002;
- Concessione edilizia n° 150/2002 del 22/08/2002, pratica n° 2001/125/A, per la costruzione di due fabbricati per complessivi sette alloggi;
- Convenzione per la realizzazione di un tratto di marciapiedi e di un parcheggio pubblico "Lottizzazione Grappolo d'Oro", registrata in Montebelluna il 18/02/2003;
- Permesso di costruire n° 212/2004 del 22/12/2004, relativo a variante in corso d'opera concessione edilizia n° 150/2002 del 22/08/2002;
- Trasferimento permesso di costruire n° 212/2004 del 22/12/2004, con data 10/05/2005;
- Proroga permesso di costruire n° 212/2004 del 22/12/2004, con data 15/12/2005;

**ing. Remo Davanzo**

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

- Proroga permesso di costruire n° 212/2004 del 22/12/2004, con data 17/11/2006;
- Certificato di collaudo statico con data 17/01/2005;
- Dichiarazione di conformità impianti termico, idrico, rete adduzione del gas, predisposizione impianto condizionamento, con data 19/01/2009;
- Dichiarazione di conformità impianti di terra, forza motrice ed illuminazione (solo punti luce), con data 10/03/2009;
- Certificato di regolare esecuzione con data 21/05/2009;
- Autorizzazione all'allacciamento in fognatura comunale n° 017/2009 del 13/06/2009;
- Permesso di agibilità n° 043/2009 del 13/06/2009, relativo al compendio costituita da abitazione con box auto.

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 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](mailto: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 bassa sismicità - Grado 3 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 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.***

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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

chiaramente rilevabili divergenze rispetto allo stato "legittimato".

E' stata osservata la presenza, presso la parte sud dello scoperto, della tettoia prefabbricata con struttura metallica leggera, che risulta tuttavia facilmente smontabile ed asportabile (con eventuale onerosità trascurabile).

\*\*\* \*\*

**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" debbano essere opportunamente considerati in lotto unico, essendo praticamente complementari (risulta del tutto normale ed auspicabile dotare un'abitazione di un garage/posto auto, tanto più se posto in diretta comunicazione all'interno dello 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 non consentirebbe una facile divisione fra abitazione e garage, ed è pertanto maggiormente opportuno che le due unità catastali vengano considerate all'interno del medesimo lotto.

\*\*\* \*\*

**Punto A11)**

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

In data 06/05/2016 veniva finalmente concordata con il Custode ed effettuata

**ing. Remo Davanzo**

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

l'ispezione del compendio in oggetto.

In tale occasione, l'accesso veniva consentito da persone al momento presenti, assieme al Custode, qualificatesi come appartenenti al nucleo familiare dell'Esecutato (parimenti presente presso l'abitazione ma in condizioni di salute molto precarie).

Gli immobili presentavano in effetti le caratteristiche di "normale" utilizzo da parte degli Occupanti plausibilmente coincidenti con l'Esecutato e gli appartenenti al loro nucleo familiare (moglie e 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 o comodato registrati con il Soggetto n° 1 "dante 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 dall'Esecutato) 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.*

**ing. Remo Davanzo**

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

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 tuttavia le specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nelle Certificazioni Notarili 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 nelle Certificazioni Notarili ex art. 567 in atti di procedimento e/o nell'atto di provenienza (come sopra citato).

Rientrano in effetti in quest'ambito:

- *Servitù di distanza, di cui all' atto in data 28 dicembre 1988, repertorio n. 111720 ai rogiti del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna (TV), trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13 gennaio 1989 ai nn.ri 1378/1139,*
- *Atto d'obbligo ai sensi dell'art. 7, penultimo comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (edilizia convenzionata, n.d.s.), di cui all'atto autenticato in data 10 maggio 1991, repertorio n. 28849 ai rogiti 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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



*Notaio Antonio Dussin di Montebelluna (TV), trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 4 giugno 1991 ai nn.ri 15736/11834;*

*- Vincolo di non edificazione, servitù perpetua di parcheggio, di passaggio pedonale e carrabile e di reti tecnologiche interrato, di cui all'atto autentificato in data 27 marzo 2002, repertorio n. 14773 ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) , trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16 aprile 2002 ai nn.ri 14788/10572;*

*- Convenzione edilizia (no prelazione - no prezzo imposto), di cui all'atto autentificato in data 3 febbraio 2003, repertorio n. 18082 ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 7 febbraio 2003 ai nn.ri 5689/4170;*

*- Servitù di passaggio, di cui all'atto autentificato in data 12 novembre 2004, repertorio n. 1915 ai rogiti del Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV), trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19 novembre 2004 ai nn.ri 48931/31699.*

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 ancora ai contenuti delle Certificazioni Notarili ex art. 567 in atti di 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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

ove si specificano le seguenti:

- *Ipoteca Volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 5 gennaio 2005 ai nn. 486/111, per complessivi € 170.000,00 (capitale € 85.000,00 - durata di anni 20) ... in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 23 dicembre 2004, repertorio n. 2149, ai rogiti del Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV), relativamente alla piena proprietà delle originarie unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 592 subalterni 3 e 8;*

- *Ipoteca Volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22 marzo 2005 ai nn. 11683/2698, per complessivi € 70.000,00 (capitale € 35.000,00 - durata di anni 20) ... in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 11 marzo 2005, repertorio n. 2438, ai rogiti del Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV), relativamente alla piena proprietà delle originarie unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 592 subalterni 3 e 8;*

- *Ipoteca Volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30 settembre 2009 ai nn. 36287/8182, per complessivi € 150.000,00 (capitale € 100.000,00 durata di anni 10) ... in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 25 settembre 2009, repertorio n. 66496, ai rogiti del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso,*

**ing. Remo Davanzo**

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

*relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 592 subalterni 21 e 22, nonché della quota di 57/1000 dell'unità immobiliare, descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 292 subalterno 1;*

*- Pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20 luglio 2012 ai nn. 22684/16681, di cui all'atto in data 22 giugno 2012, repertorio n. 834/2012, del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Montebelluna ... relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 592 subalterni 21 e 22, nonché della quota di 57/1000 dell'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati, Comune di Trevignano, Sezione "D", Foglio 2, con il mappale 292 subalterno 1.*

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.**

**ing. Remo Davanzo**

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

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli o oneri condominiali, l'Amministratore Condominiale ha trasmesso documentazione (Allegati n° A5) con definizione delle seguenti posizioni formali e debitorie:

*... L'unità del signor Fio... non fa parte del condominio "Palazzo Napoleone", ma partecipa, così come tutte le altre casette limitrofe, alle spese per l'area esterna e la manutenzione del depuratore. Le spese che vede nel bilancio sono riunificate per tutte le casette. Nello specifico indico qui di seguito le spese annuali ancora impagate relative a Fio...:*

anno 2012 € 399,31

anno 2013 € 125,50

anno 2014 € 114,29

anno 2015 € 120,20

anno 2016 € 125,15

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 € 125,00 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 € 250,00**.

Per quanto concerne la cancellabilità e/o non opponibilità di queste ultime (spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia)

**ing. Remo Davanzo**

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

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.

\*\*\* \*\*

**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

**ing. Remo Davanzo**

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

(Allegati n° A12).

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta “suburbana/frazione Musano”, con stato conservativo “ottimo” e caratteristiche indicative analoghe, si attesterebbe attualmente fra circa 1.100,00 e circa 1.400,00 €/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

**ing. Remo Davanzo**

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

contesto nel quale si inserisce (caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione, constatazione della tipologia delle utenze insediate nel contesto circostante, constatazione dello stato di “decoro” e “rifinitura” generale dello stesso contesto, ecc.);

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

- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

si determinano le seguenti stime.

#### ***Stima del Normale Valore di Mercato***

- Superficie commerciale totale di mq 191.65 al prezzo unitario di  
1.150,00 €/mq = € 220.397,50

Valore che viene arrotondato a: € 220.000,00

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 (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 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.

**ing. Remo Davanzo**

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

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

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: **€ 220.000,00**

***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

**ing. Remo Davanzo**

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



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:

- valore ridotto (arrotondato): **€ 176.000,00**

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.***

**ing. Remo Davanzo**

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

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 (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.

\*\*\* \*\*

**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

**ing. Remo Davanzo**

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

08/10/2005, e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

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

\*\*\* \*\*

**ing. Remo Davanzo**

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

Montebelluna (TV), li 24/05/2016

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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)

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

Dichiarazione protocollo n. TV0132994 del 08/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trevignano

Via Antonio Gramsci

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 2

Particella: 592

Subalterno: 21

Compilata da:

Feltrin Ruggero

Iscritto all'albo:  
Geometri

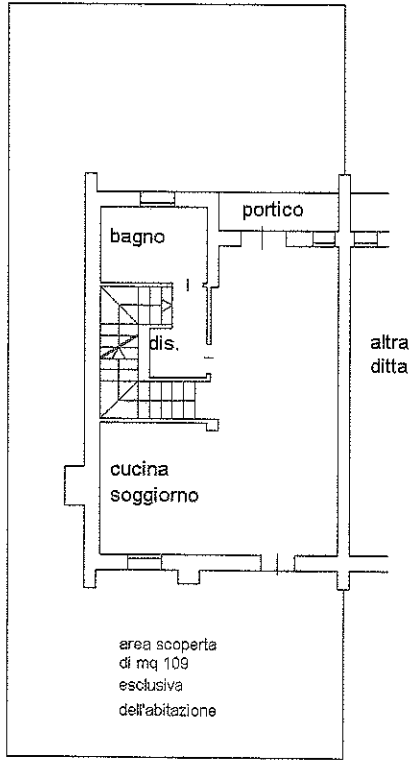
Prov. Treviso

N. 1958

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2016 - Comune di TREVIGNANO (L402) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 2 - Particella: 592 - Subalterno: 21 >  
VIA GRAMSCI piano: S1-T-1;



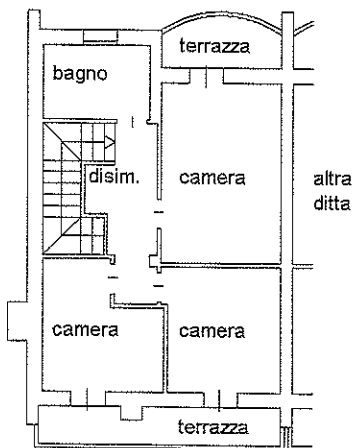
**piano terra**

H:270



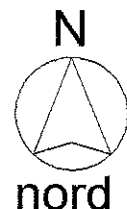
**piano sottostrada**

H:250



**piano primo**

H:270



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0132994 del 08/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trevignano

Via Antonio Gramsci

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 2

Particella: 592

Subalterno: 22

Compilata da:  
Feltrin Ruggero

Iscritto all'albo:  
Geometri

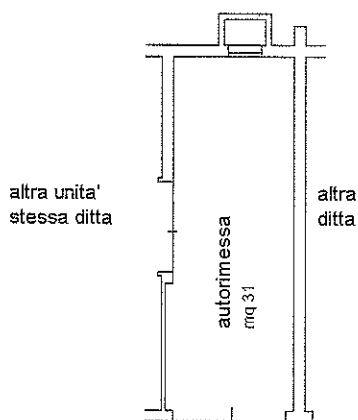
Prov. Treviso

N. 1958

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2016 - Comune di TREVIGNANO (1402) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 2 - Particella: 592 - Subalterno: 22 >  
VIA GRAMSCI piano: S1;



piano sottostrada

H:250

10 metri



Ultima planimetria in atti



IMG\_9142



IMG\_9144



IMG\_9145



IMG\_9146



IMG\_9147



IMG\_9148

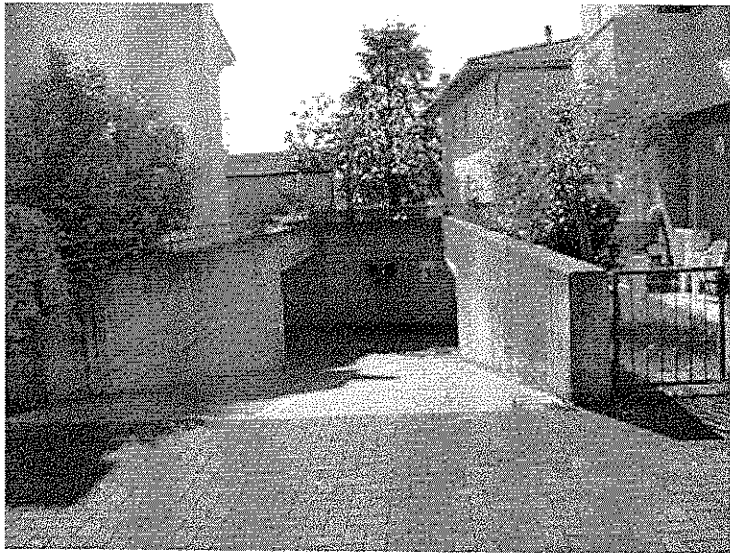


IMG\_9149

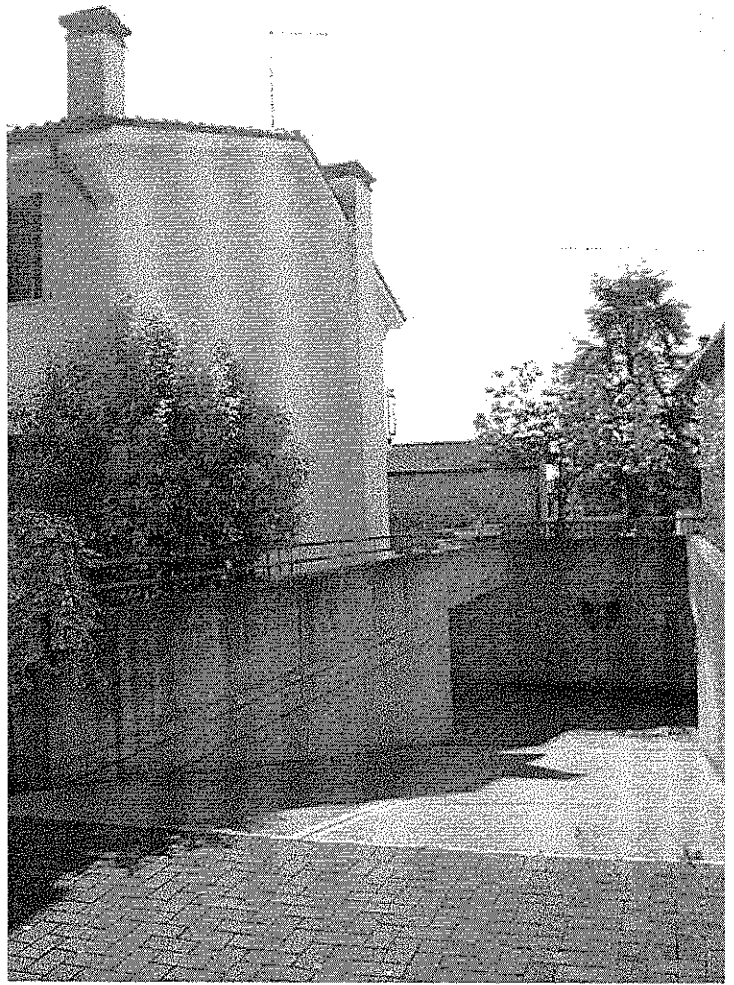


IMG\_9150





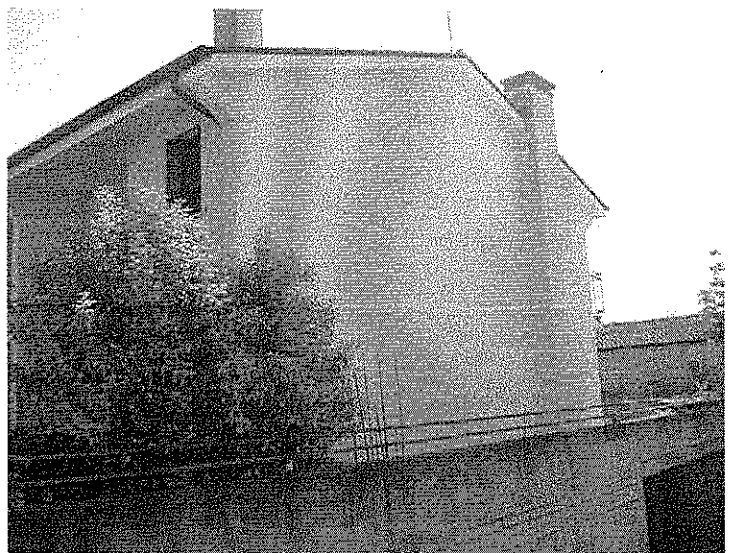
IMG\_9151



IMG\_9152



IMG\_9153



IMG\_9154



IMG\_9155



IMG\_9156



IMG\_9157



IMG\_9158



IMG\_9159



IMG\_9160



IMG\_9161



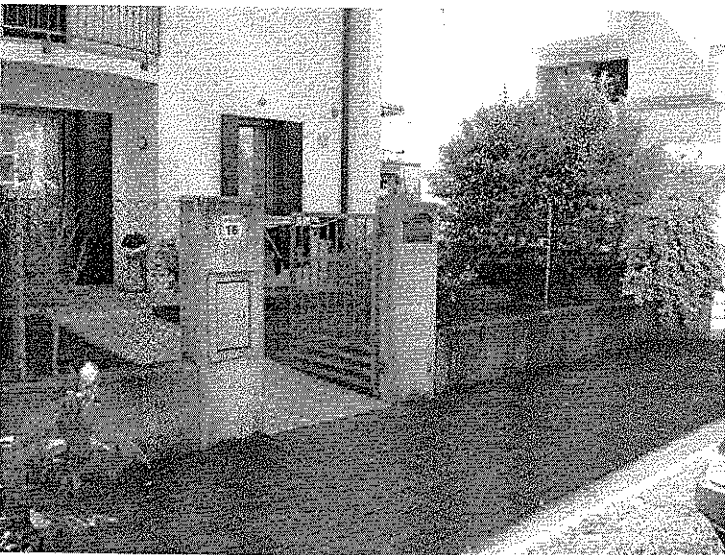
IMG\_9162



IMG\_9163



IMG\_9164



IMG\_9165



IMG\_9166



IMG\_9167



IMG\_9168



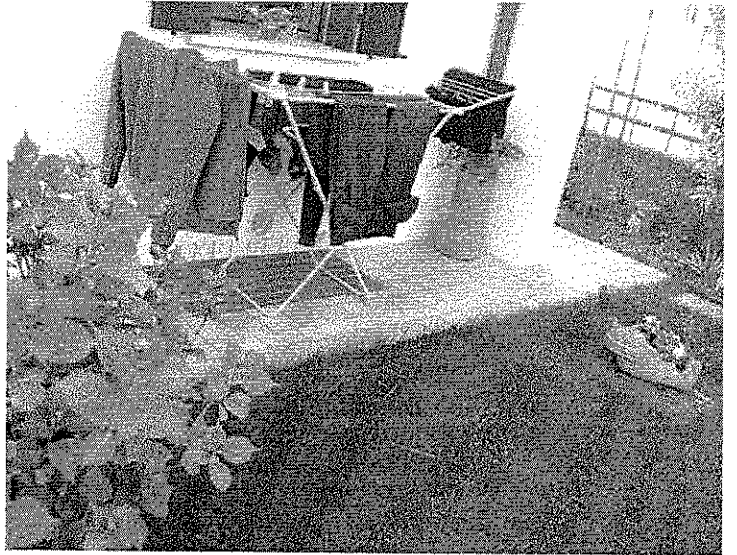
IMG\_9169



IMG\_9170



IMG\_9171



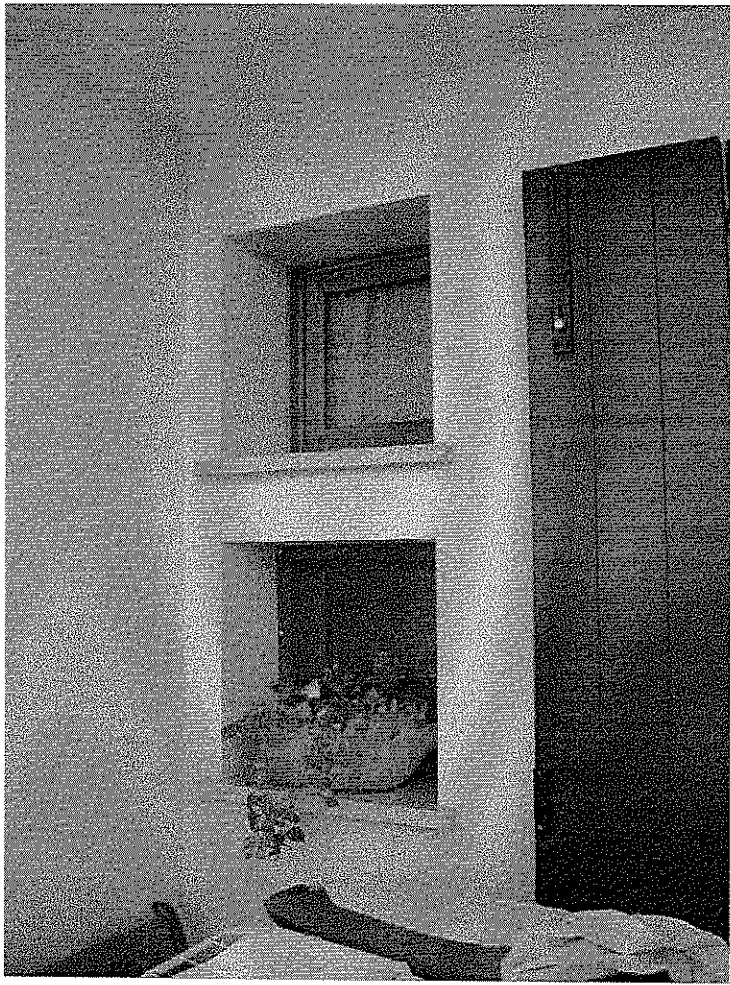
IMG\_9173



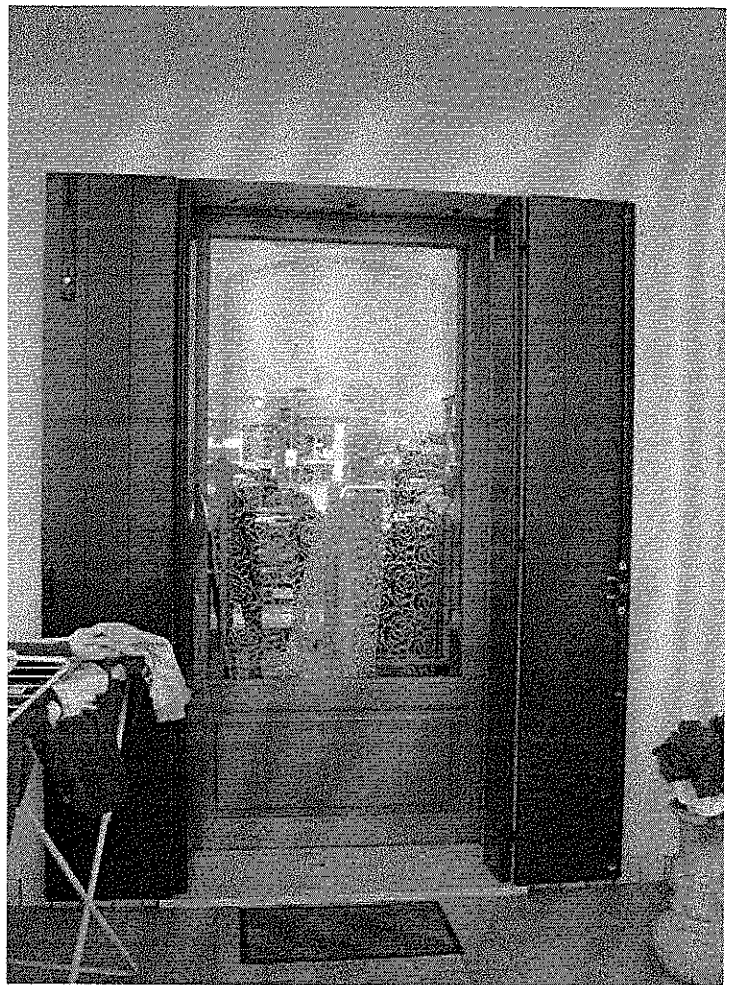
IMG\_9174



IMG\_9175



IMG\_9176



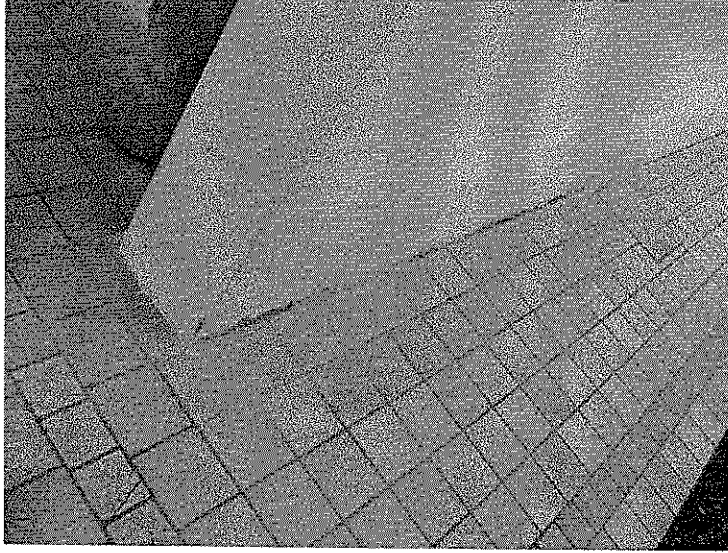
IMG\_9177



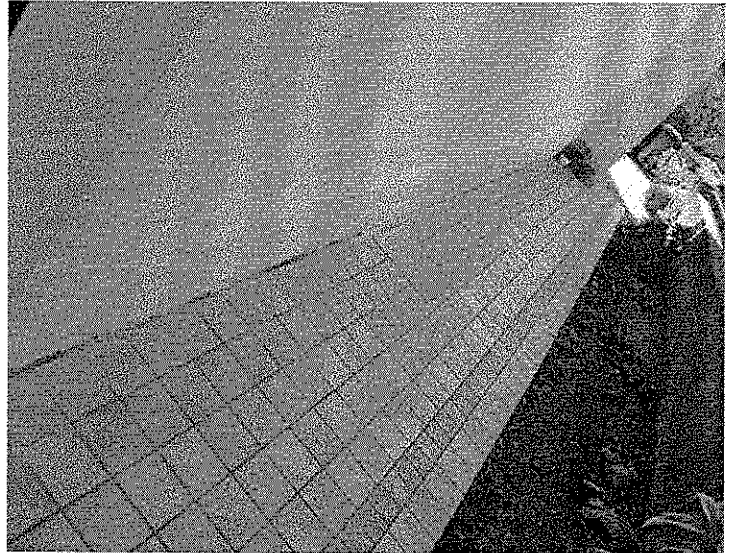
IMG\_9178



IMG\_9179



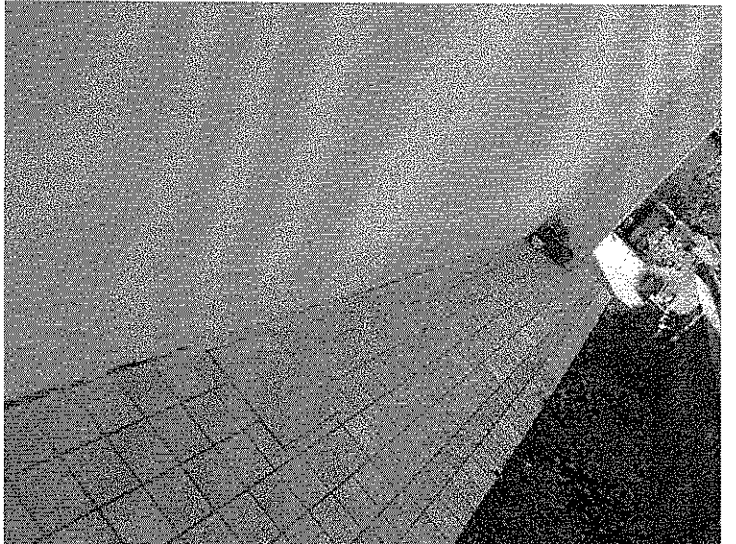
IMG\_9180



IMG\_9181

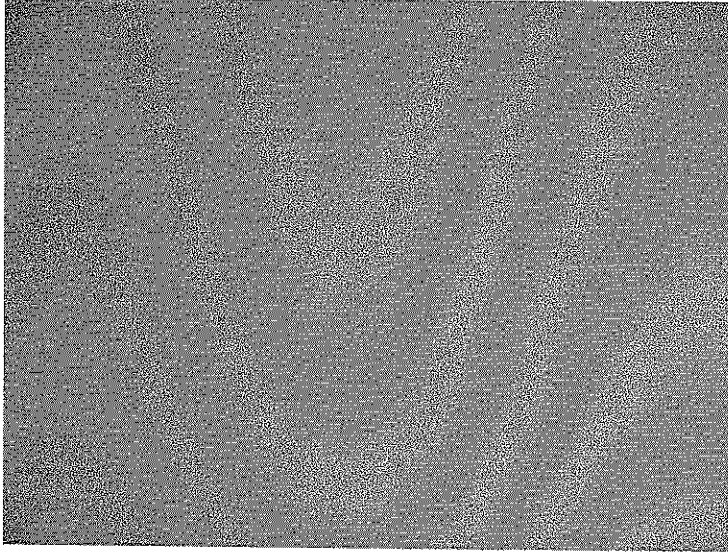


IMG\_9182

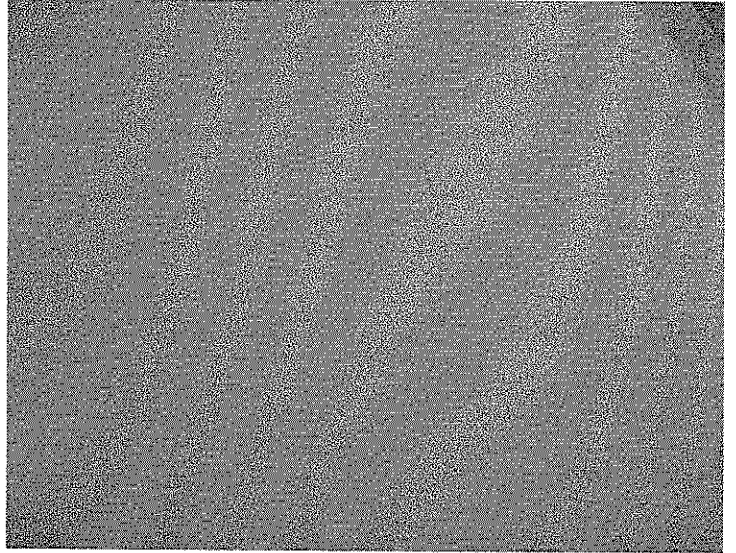


IMG\_9183

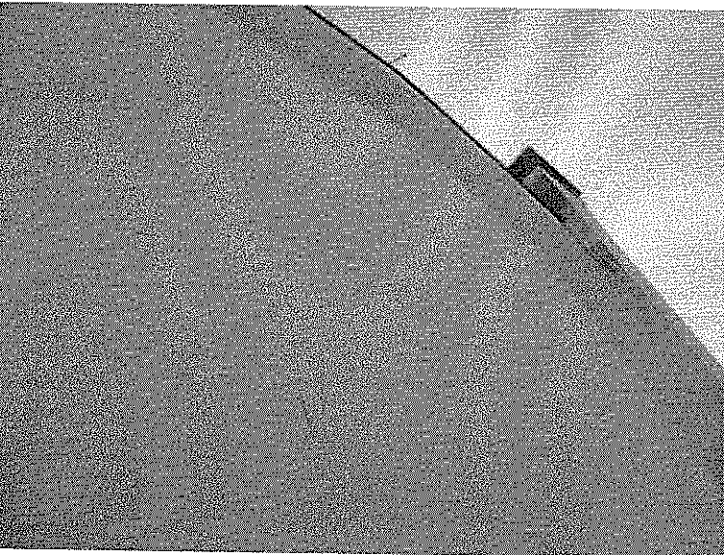




IMG\_9184



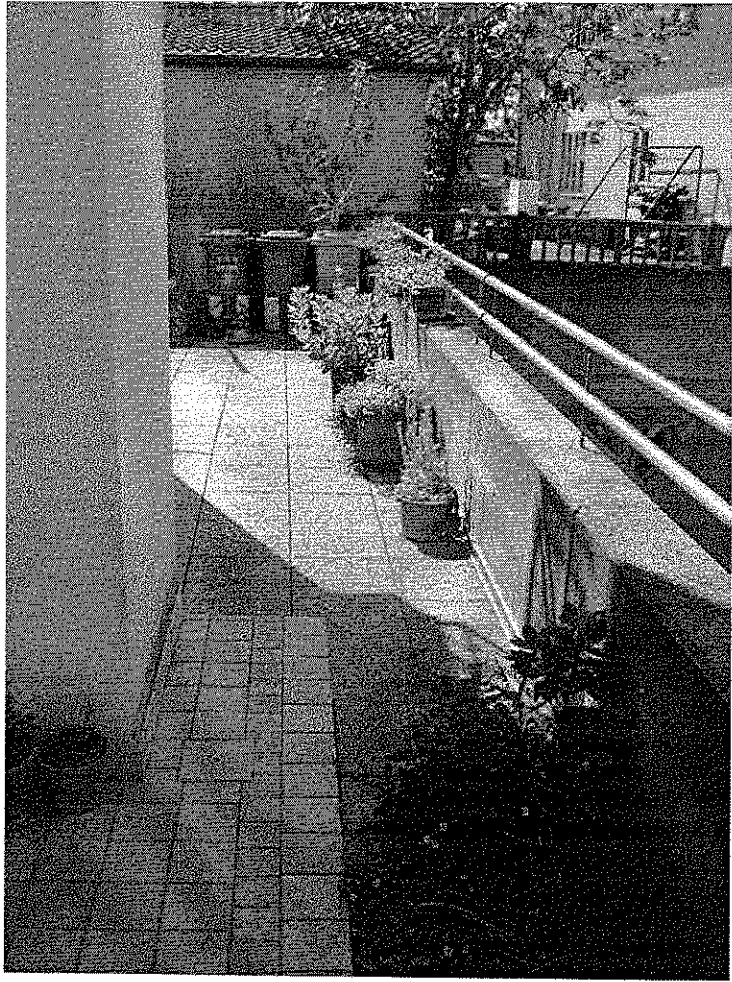
IMG\_9185



IMG\_9186



IMG\_9187



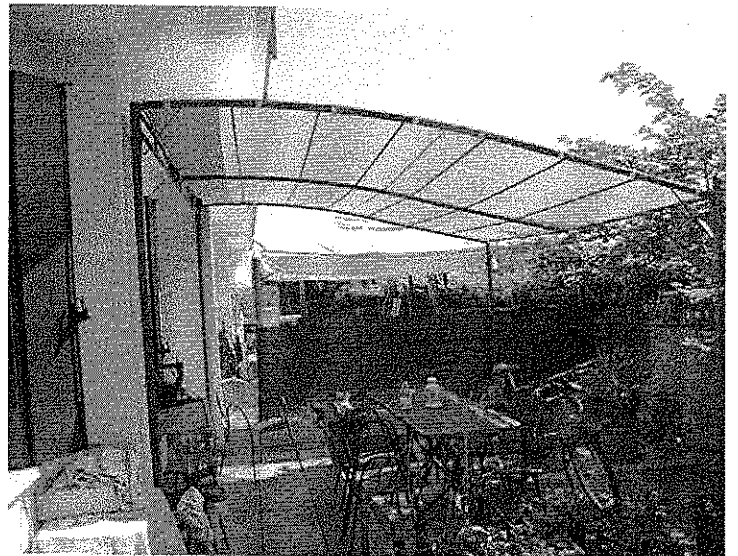
IMG\_9188



IMG\_9189



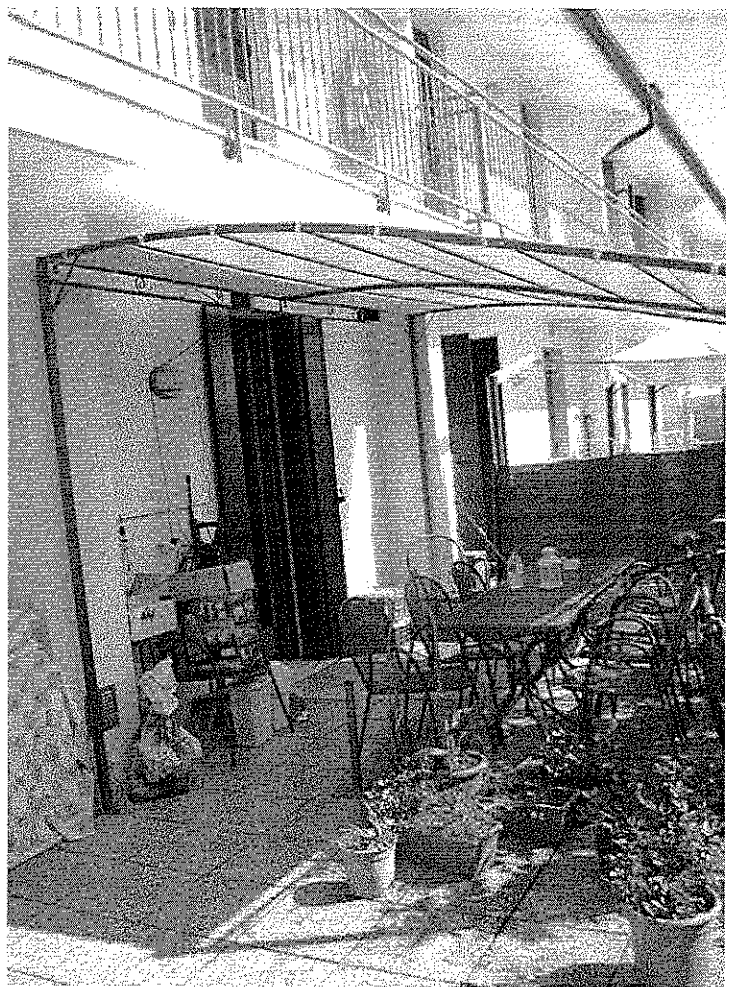
IMG\_9190



IMG\_9191



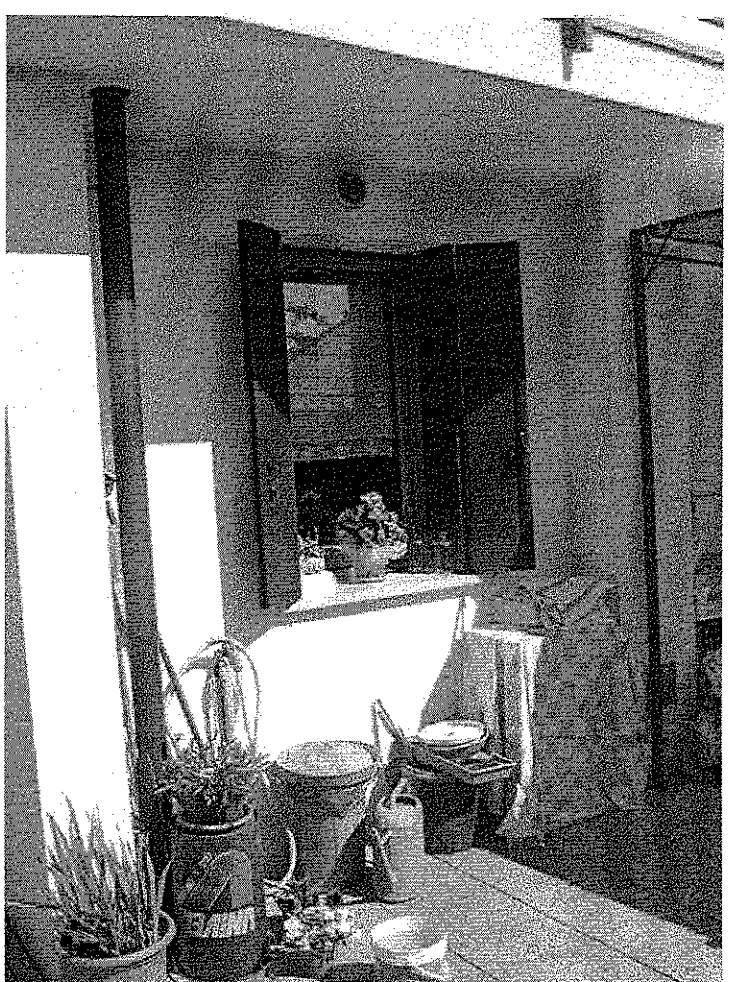
IMG\_9192



IMG\_9193



IMG\_9194



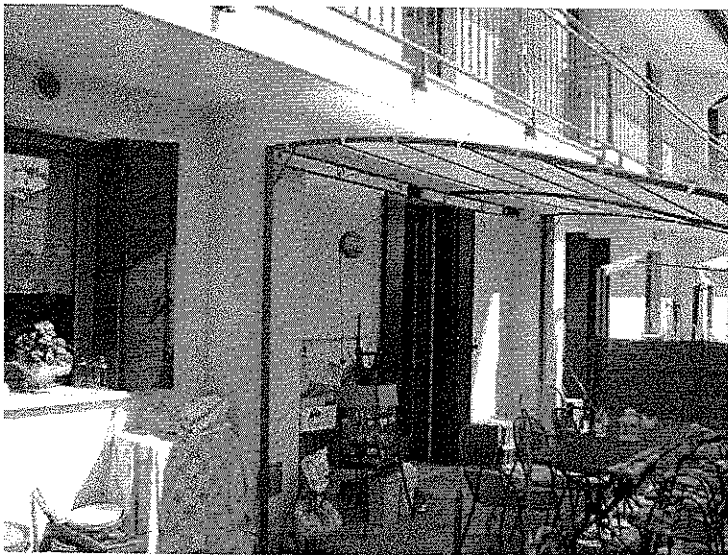
IMG\_9195



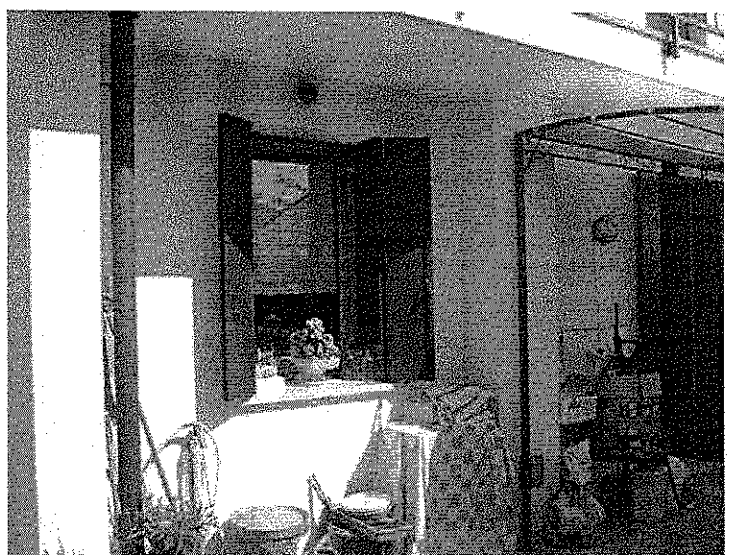
IMG\_9196



IMG\_9197



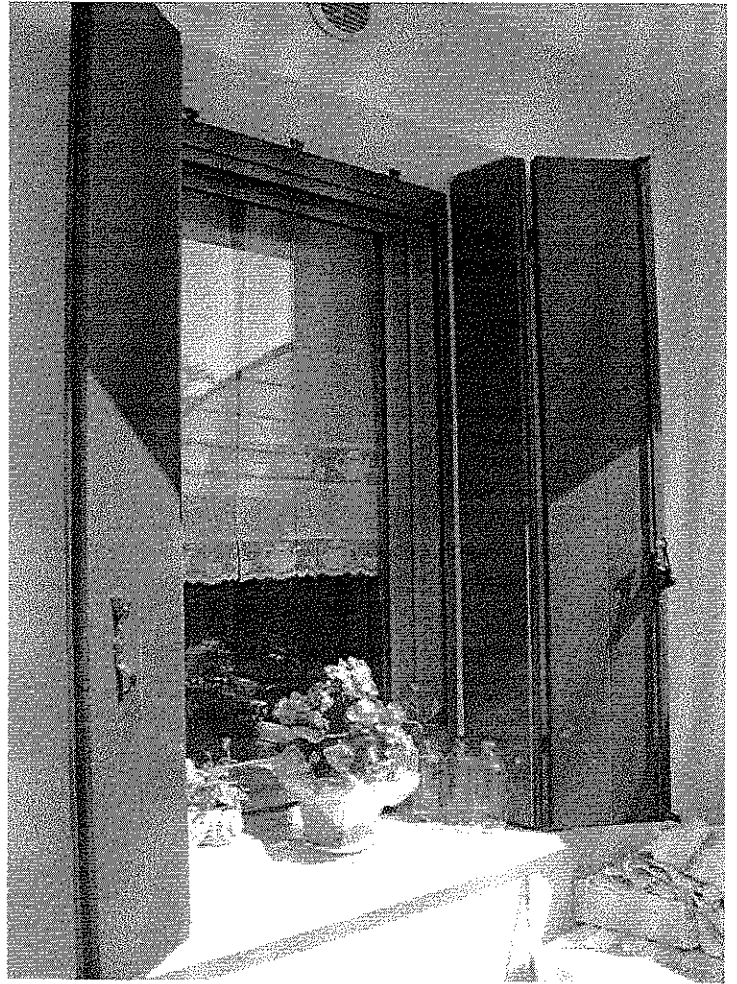
IMG\_9198



IMG\_9199



IMG\_9200



IMG\_9201



IMG\_9202



IMG\_9203



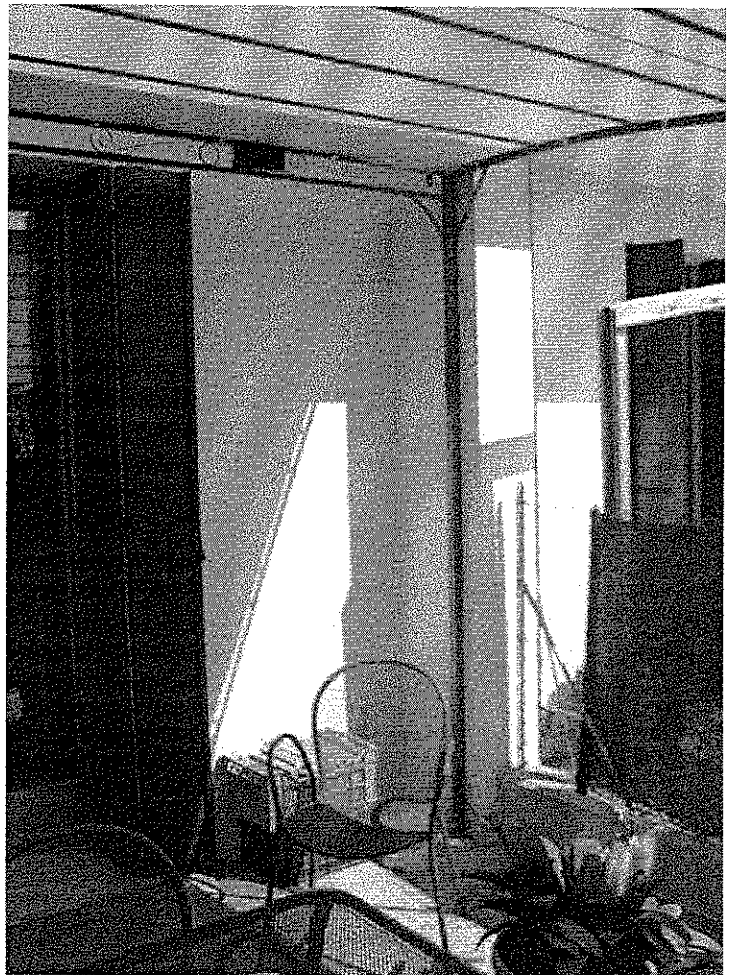
IMG\_9204



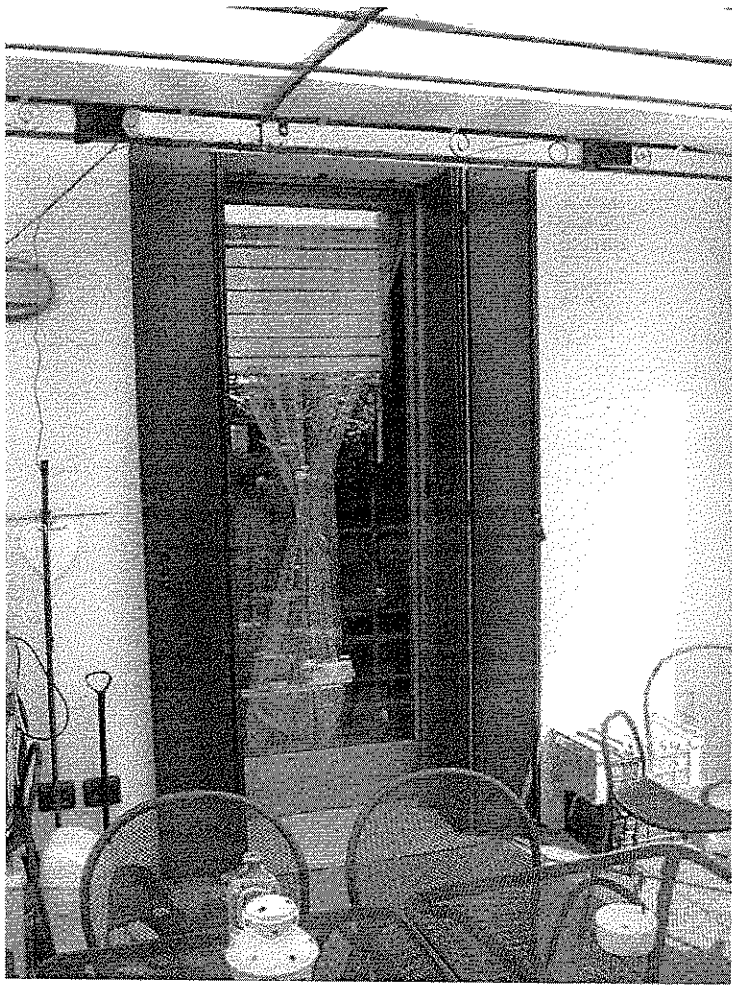
IMG\_9205



IMG\_9206



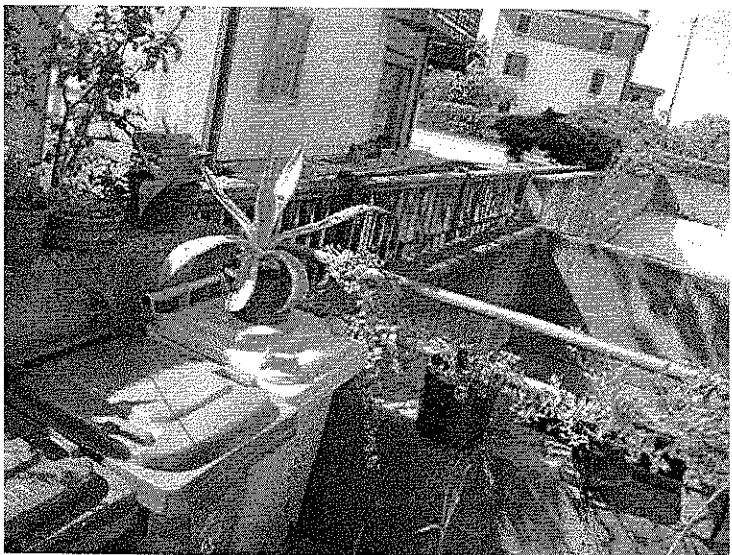
IMG\_9207



IMG\_9208



IMG\_9209



IMG\_9210



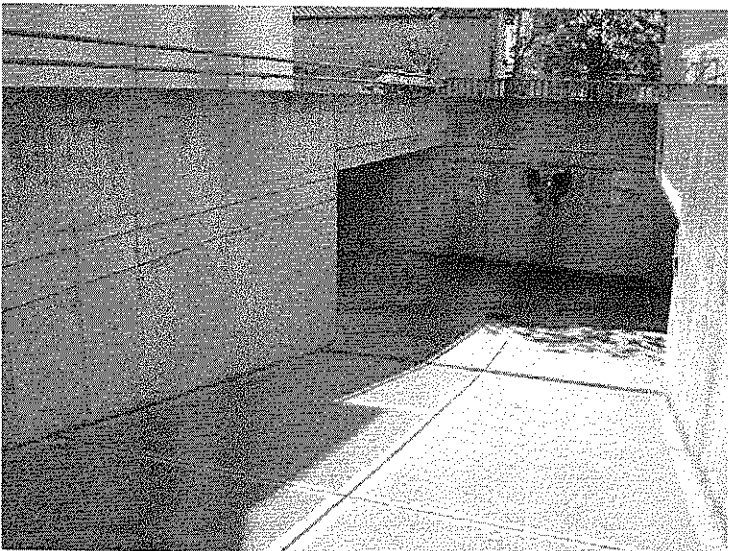
IMG\_9211



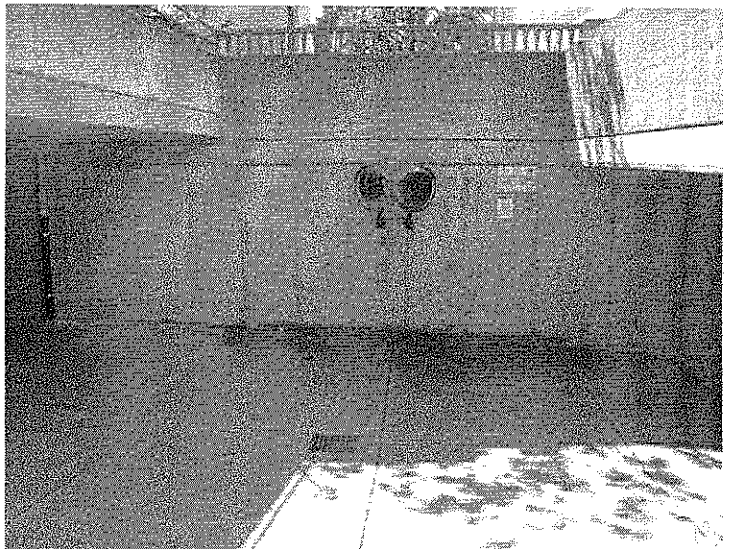
IMG\_9212



IMG\_9213

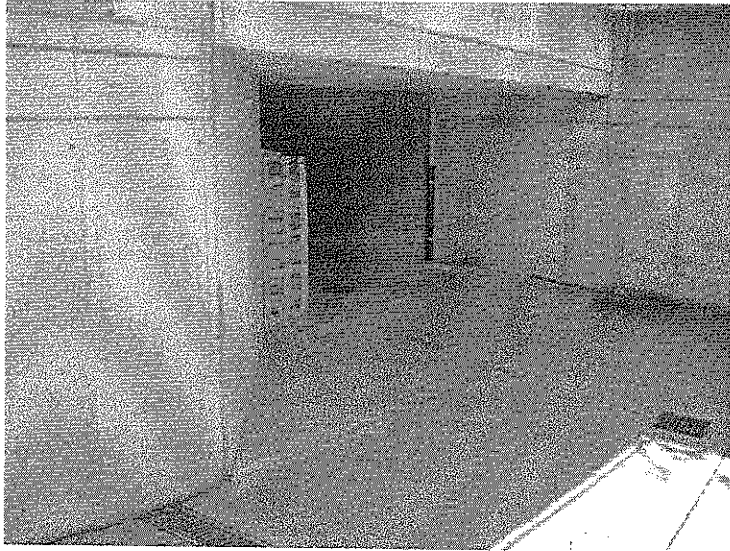


IMG\_9214

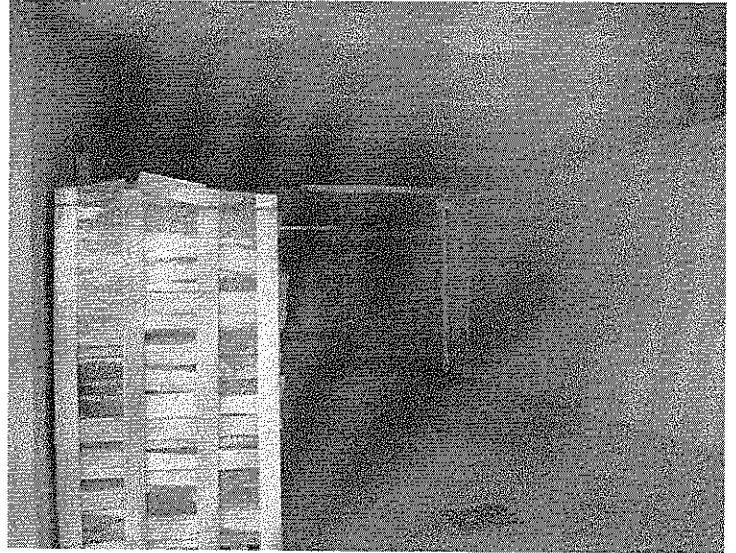


IMG\_9216

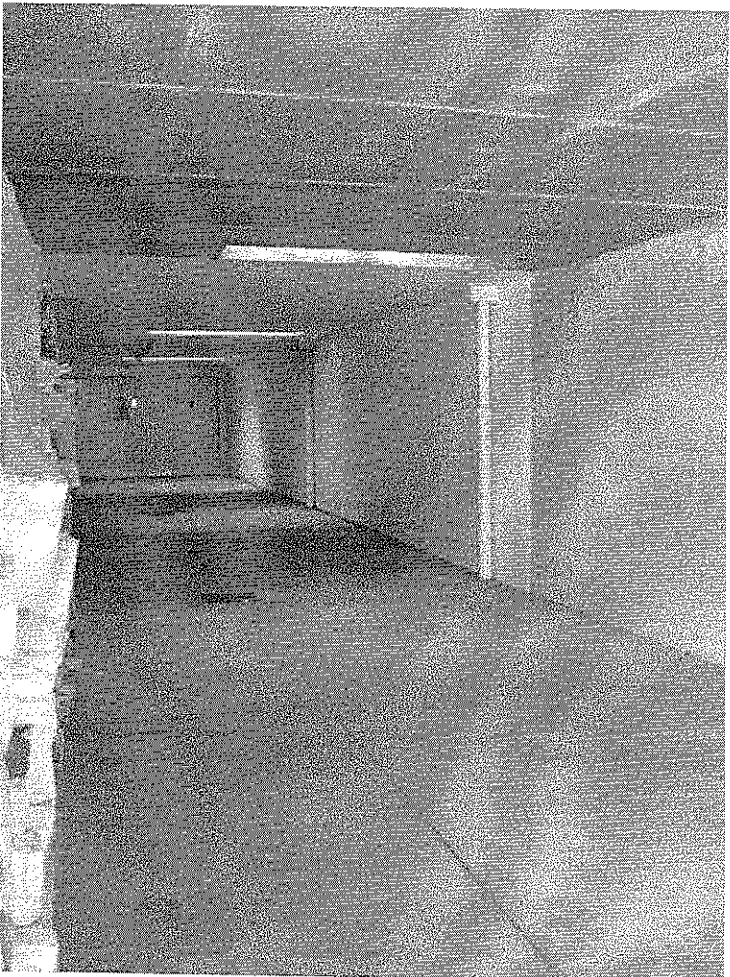




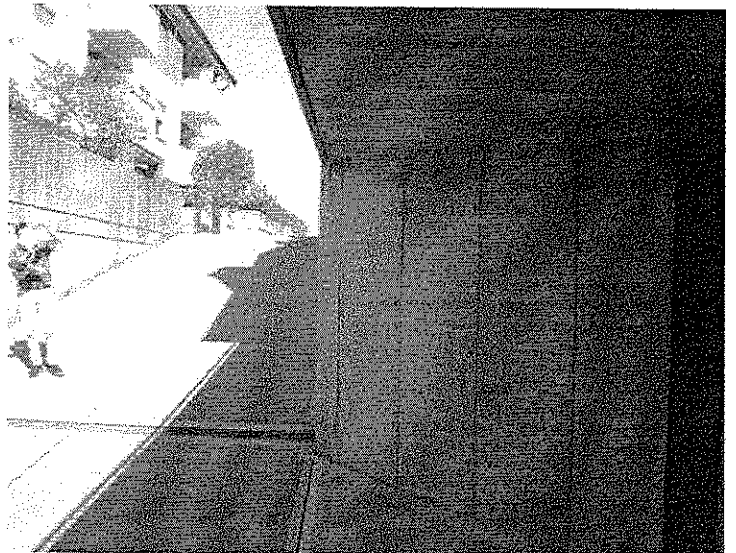
IMG\_9217



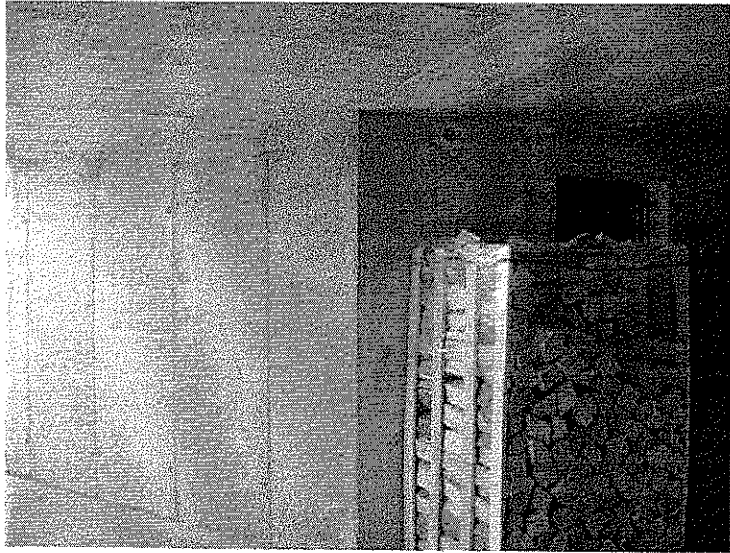
IMG\_9218



IMG\_9219



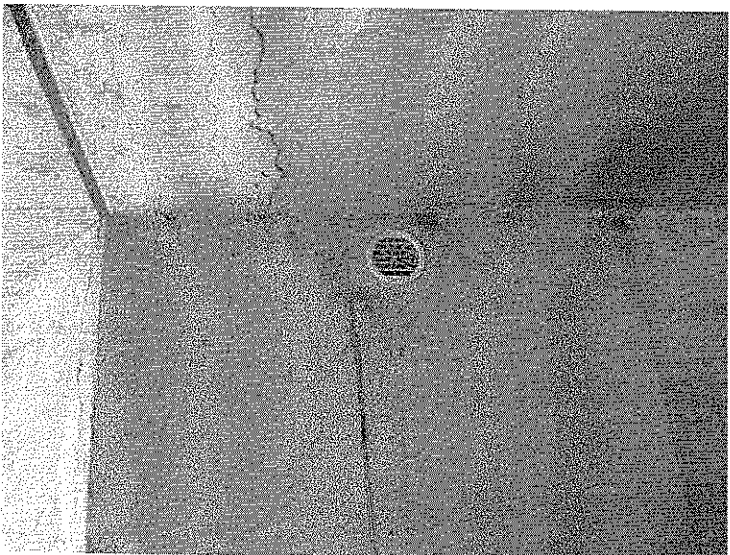
IMG\_9220



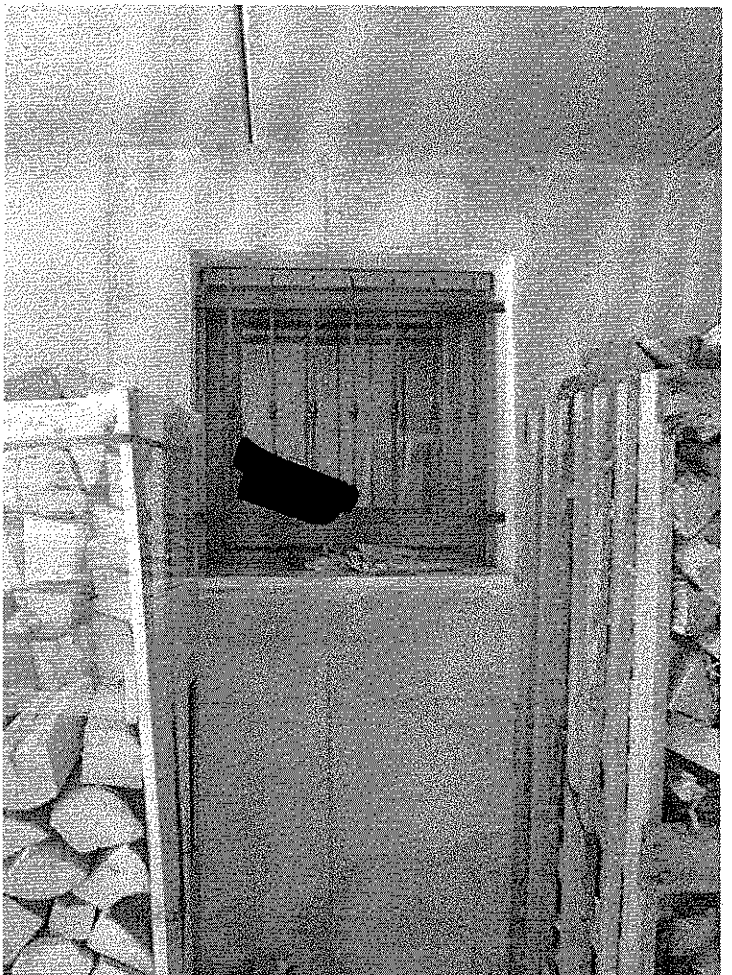
IMG\_9221



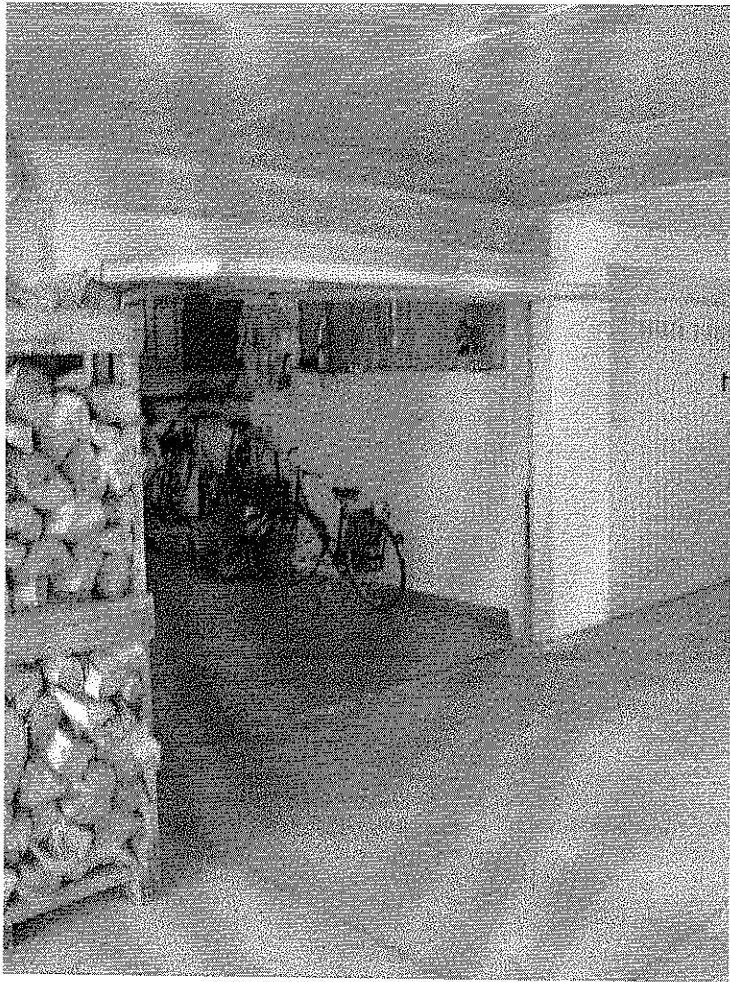
IMG\_9222



IMG\_9223



IMG\_9224



IMG\_9226



IMG\_9227



IMG\_9228



IMG\_9229