

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. ANTONELLO FABBRO

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1006/2011

Riunita con R.G.E. n° 1022/2011

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Esperto Stimatore ing. Remo Davanzo

INDICE DEL CONTENUTO

- INCARICO	PAG. 1
- ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	PAG. 3
- RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	PAG. 5
- ATTIVITÀ GENERALI	PAG. 5
- UNITÀ IMMOBILIARI LOTTO "A"	PAG. 34
- ELENCO ALLEGATI	PAG. 60

INCARICO

In data 17/12/2015 il sottoscritto ing. Remo Davanzo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio in Montebelluna (TV) via S. Caterina n° 70, riceveva incarico di Esperto Stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico, con

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

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

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

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

Lotto "A"

Pignoramento procedura R.G.E. n° 1006/11

Debitori: **Soggetto 1** [REDACTED]

Pignoramento: proprietà per intero

Immobili:

COMUNE DI MONTEBELLUNA – N.C.E.U. – SEZIONE F - FOGLIO 1

- Part. 530, sub 1, nat. T, viale Giacomo Matteotti, 33;
- Part. 530, sub 2, nat. A/7, vani 12.5, viale Giacomo Matteotti, 33, p. S1-T-1-2;
- Part. 530, sub 3, nat. C/6, mq 45, viale Giacomo Matteotti, 33, p. T.

Pignoramento procedura R.G.E. n° 1022/11

Debitori: **Soggetto 1** [REDACTED]

Pignoramento: proprietà per intero

Immobili:

COMUNE DI MONTEBELLUNA – N.C.E.U. – SEZIONE F - FOGLIO 1

- Part. 530, sub 1, nat. T, viale Giacomo Matteotti, 33;
- Part. 530, sub 2, nat. A/7, vani 12.5, viale Giacomo Matteotti, 33, p. S1-T-1-2;
- Part. 530, sub 3, nat. C/6, mq 45, viale Giacomo Matteotti, 33, p. T.

ing. Remo Davanzo

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



*** **

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

18/05/2016

*** **

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 (dott. Igino Berti), al fine di concordare le modalità di ispezione dell'immobile oggetto di stima.

Il Custode comunicava l'effettuazione di una prima ispezione, per sommaria presa visione del compendio, per il giorno 23/01/2016, con accesso che veniva concesso dall'Esecutato.

In data 18/03/2016 veniva poi eseguita una seconda ispezione, per effettuare il rilievo di dettaglio dello stesso compendio avendo a disposizione la documentazione risultata reperibile. Venivano pertanto accuratamente analizzate le caratteristiche degli immobili, effettuando rilievi tecnici, metrici 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, sono state effettuate le seguenti attività:

- accesso presso l'Archivio del Notaio dott. Antonio Dussin, per ottenere copia dell'Atto di Provenienza (Allegati n° A1);
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, eventualmente non presenti nei documenti di fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (se) presente in fascicolo

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

(Allegato n° A2);

- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia del Territorio, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (Allegato n° A3);
- accesso presso l'Agazia delle Entrate di Montebelluna, per ottenere informazioni relativamente all'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato ivi registrati con l'Esecutato "dante causa" (nell'intervallo temporale compreso fra la data d'acquisto e la data di trascrizione del pignoramento) e per richiedere (eventualmente, se applicabile e/o necessario) copia di quelli di plausibile interesse in relazione agli immobili in oggetto;
- accessi agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune, per esame delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di copie e/o scansioni e/o riprese fotografiche dei documenti tecnici a corredo e colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (Allegati n° A6);
- accessi agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, per richiedere ed ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili in oggetto (Allegati n° A7);
- accesso al sito Internet Comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (Allegati n° A8);
- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps o Google Street View), di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica ed urbanistica degli immobili in oggetto (Allegati n° A10);
- ottenimento delle quotazioni tipiche reperibili presso il servizio Internet

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

“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 tipo villa singola, sviluppata su un piano seminterrato e tre piani fuori terra, ubicata in Montebelluna (TV), via Matteotti n° 33 (mapp. 530 sub 2), con incluso separato fabbricato accessorio sviluppato su un piano fuori terra avente destinazione catastale “autorimessa” (mapp. 530 sub 3), con inclusa relativa area scoperta pertinenziale di raccordo fra i suddetti fabbricati (mapp. 530 sub 1).

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

*** **

Attività Generali

*** **

Punto 1)

Documentazione di Riferimento Consegnata/Disponibile.

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

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

- Atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 1006/11 con allegata relativa documentazione ipo-catastale;
- Atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 1022/11 con allegata relativa documentazione ipo-catastale.

*** **

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.

Non risulta disponibile in atti la “certificazione notarile, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c.”, mentre risulta disponibile la documentazione ipocatastale relativa alla certificazione delle iscrizioni e della trascrizioni in carico agli immobili in oggetto.

La stessa identifica l'atto di provenienza ultraventennale (atto di compravendita trascritto a Treviso in data 20/01/1984 ai nn° 2019/1741), di cui lo scrivente ha successivamente ottenuto copia presso l'archivio del notaio rogante (Allegato n° A1).

Lo scrivente ha sviluppato autonomamente le visure catastali (tramite servizio telematico fornito dall'Agenzia del Territorio) al fine di reperire le mappe censuarie inerenti al compendio in oggetto (Allegato n° A2).

Ha inoltre richiesto ed ottenuto dal Comune di Montebelluna (TV) 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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al compendio coinvolto dal pignoramento (Allegato n° A7).

Con riferimento ai contenuti della suddetta documentazione disponibile in atti, si riporta l'elenco ed i principali dettagli che compaiono nelle iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

• Nota di trascrizione reg. gen. n. 2019, reg. part. n. 1741
presentazione del 20/01/1985.

– Atto tra vivi – Compravendita.

– Notaio: Dussin Antonio di Montebelluna (TV).

Immobili:

Immobile n. 1

Comune MONTEBELLUNA - Catasto TERRENI

Partita 1 – Foglio 38

Mappale 530 – ha 0.08.97

Immobile n. 2

Comune MONTEBELLUNA - Catasto N.C.E.U.

Partita 46 – Sezione F - Foglio 1

Unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie registrate il 14/12/83 ai nn. di protocollo 3096 (area scoperta) 3097 (appartamento) 3098 (garage), in variazione dei mappali 530 + 531/1 e 535/2.

A favore

██████████ nato a ██████████ il ██████████

Per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Contro

██████████ nato a ██████████ 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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

██████████ nato a ██████████ il ██████████

██████████ nato a ██████████ il ██████████

- Nota di trascrizione reg. gen. n. 44706, reg. part. n. 29408
presentazione n. 198 del 29/12/2011.

- Atto giudiziario – Tribunale di Treviso.
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili.
- Richiedente: Banca

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano ST12

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano T

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura TERRENO Consistenza -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità 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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

• Nota di trascrizione reg. gen. n. 3076, reg. part. n. 2404
presentazione n. 70 del 30/01/2012.

– Atto giudiziario – Tribunale di Treviso.

– Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili.

– Richiedente: [REDACTED].

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura TERRENO Consistenza 723 mq

Indirizzo VIALE G. MATTEOTTI N. civico -

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo VIALE G. MATTEOTTI N. civico -

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo VIALE G. MATTEOTTI N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

• Nota di iscrizione reg. gen. n. 44554, reg. part. n. 10241

presentazione n. 81/1 del 01/12/2009.

– Ipoteca volontaria – Costituzione di ipoteca volontaria.

– Atto notarile pubblico.

– Notaio: Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV).

– Capitale: € 145.000,00

– Tasso interesse annuo: -

– Totale: € 217.500,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano S1-T

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano T

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura TERRENO Consistenza -

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

❖ ❖ ❖

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED] ...

Sede [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Denominazione [REDACTED] Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

• Nota di iscrizione reg. gen. n. 44554, reg. part. n. 10242
presentazione n. 81/2 del 01/12/2009.

– Ipoteca volontaria – Costituzione di ipoteca volontaria.

– Atto notarile pubblico.

– Notaio: Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV).

– Capitale: € 448.000,00

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

– Tasso interesse annuo: -
– Totale: € 672.000,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano S1-T

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano T

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura TERRENO Consistenza -

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Per la quota di 1/1

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Denominazione [REDACTED] Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

• Nota di iscrizione reg. gen. n. 44554, reg. part. n. 10243
presentazione n. 81/3 del 01/12/2009.

– Ipoteca volontaria – Costituzione di ipoteca volontaria.

– Atto notarile pubblico.

– Notaio: Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV).

– Capitale: € 96.000,00

– Tasso interesse annuo: -

– Totale: € 144.000,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano S1-T

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano T

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura TERRENO Consistenza -

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Denominazione [REDACTED] Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

• Nota di iscrizione reg. gen. n. 44554, reg. part. n. 10244
presentazione n. 81/4 del 01/12/2009.

– Ipoteca volontaria – Costituzione di ipoteca volontaria.

– Atto notarile pubblico.

– Notaio: Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV).

– Capitale: € 120.000,00

– Tasso interesse annuo: -

– Totale: € 180.000,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano S1-T

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano T

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura TERRENO Consistenza -

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Debitori non datori di ipoetca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Denominazione [REDACTED] Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

• Nota di iscrizione reg. gen. n. 44554, reg. part. n. 10245

presentazione n. 81/5 del 01/12/2009.

– Ipoteca volontaria – Costituzione di ipoteca volontaria.

– Atto notarile pubblico.

– Notaio: Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV).

– Capitale: € 220.000,00

– Tasso interesse annuo: -

– Totale: € 330.000,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano S1-T

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano T

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura TERRENO Consistenza -

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

a [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Denominazione [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

• *Nota di iscrizione reg. gen. n. 44554, reg. part. n. 10246
presentazione n. 81/6 del 01/12/2009.*

– Ipoteca volontaria – Costituzione di ipoteca volontaria.

– Atto notarile pubblico.

– Notaio: Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV).

ing. Demo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

– Capitale:	€ 185.000,00
– Tasso interesse annuo:	-
– Totale:	€ 277.500,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano S1-T

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano T

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura TERRENO Consistenza -

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Denominazione [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

• Nota di iscrizione reg. gen. n. 44554, reg. part. n. 10247
presentazione n. 81/7 del 01/12/2009.

– Ipoteca volontaria – Costituzione di ipoteca volontaria.

– Atto notarile pubblico.

– Notaio: Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV).

– Capitale: € 92.000,00

– Tasso interesse annuo: -

– Totale: € 138.000,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

◆ ◆ ◆

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano S1-T

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano T

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura TERRENO Consistenza -

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Denominazione

Codice fiscale

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

• Nota di iscrizione reg. gen. n. 18167, reg. part. n. 4070
presentazione n. 160 del 21/05/2010.

– Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo.

– Atto giudiziario.

– Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso Sez. di Montebelluna.

– Capitale: € 444.081,52

– Tasso interesse annuo: -

– Totale: € 550.000,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura CO – CORTE O RESEDE Consistenza 723 mq

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

- **Nota di iscrizione reg. gen. n. 18289, reg. part. n. 4095
presentazione n. 55 del 24/05/2010.**

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

◆ ◆ ◆

-	Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo.	
-	Atto giudiziario.	
-	Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova.	
-	Capitale:	€ 146.277,52
-	Interessi:	€ 30.000,00
-	Spese:	€ 8.722,48
-	Tasso interesse annuo:	-
-	Totale:	€ 185.000,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano S1-T

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33 Piano T

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura TERRENO Consistenza -

Indirizzo GIACOMO MATTEOTTI N. civico 33

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

• Nota di iscrizione reg. gen. n. 27970, reg. part. n. 6244
presentazione n. 58 del 29/07/2010.

- Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo.

- Atto giudiziario.

- Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso Sez. di Montebelluna.

- Capitale: € 158.028,47

- Interessi: € 34.971,53

- Spese: € 7.000,00

- Tasso interesse annuo: -

- Totale: € 200.000,00

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura CO – CORTE O RESEDE Consistenza 723 mq

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità 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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

• Nota di iscrizione reg. gen. n. 33954, reg. part. n. 7674
presentazione n. 42 del 23/09/2010.

– Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo.

– Atto giudiziario.

– Pubblico ufficiale: Tribunale di Montebelluna.

– Capitale: € 194.686,94

– Interessi: € 50.313,06

– Spese: € 5.000,00

– Tasso interesse annuo: 6.65%

– Totale: € 250.000,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

Immobile n. 2

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

◆ ◆ ◆

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura TERRENO Consistenza 723 mq

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

- **Nota di iscrizione reg. gen. n. 37920, reg. part. n. 8516
presentazione n. 88 del 22/10/2010.**

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

–	Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo.	
–	Atto giudiziario.	
–	Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso.	
–	Capitale:	€ 122.256,11
–	Totale:	€ 123.000,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura T – TERRENO Consistenza -

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXX

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

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Sede [REDACTED]

[REDACTED] negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente
riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

- **Nota di iscrizione reg. gen. n. 38579, reg. part. n. 7960
presentazione n. 122 del 16/11/2011.**

- Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo.
- Atto giudiziario.
- Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso Sez. Dist. Montebelluna.
- Capitale: € 225.588,71
- Totale: € 250.000,00

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 1

Natura T – TERRENO Consistenza -

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

◆ ◆ ◆

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

Immobile n. 3

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana F Foglio 1 Particella 530 Subalterno 3

Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 45 mq

Indirizzo VIALE GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Elementi Sezione D: si rimanda ai contenuti di quanto eventualmente

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

◆ ◆ ◆

riportato nella sezione per tutti i relativi dettagli.

*** **

Si evidenzia 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 non sembra vi siano integrazioni da segnalare dopo l'ultimo evento descritto nella documentazione disponibile in atti.

*** **

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, al/ai Creditori Procedenti, al/agli eventuali Creditori Interventuti (se risultanti dalle segnalazioni di Cancelleria), al Custode designato ed al Debitore/Esecutato, 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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

❖ ❖ ❖

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. Antonio Dussin, copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'Esecutato (Rep. n° 15289, Racc. n° 3600, data 23/12/1983), che viene allegata alla presente relazione peritale (Allegato n° A1).

Non vi sono punti particolarmente significativi da segnalare, rimandando al testo dell'Atto per tutti i dettagli.

*** **

Punto A3)

Descrizione dei beni.

Civile abitazione tipo villa singola, sviluppata su un piano seminterrato e tre piani fuori terra, ubicata in Montebelluna (TV), via Matteotti n° 33 (mapp. 530 sub 2), con incluso separato fabbricato accessorio sviluppato su un piano fuori terra avente destinazione catastale "autorimessa" (mapp. 530 sub 3),

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

con inclusa relativa area scoperta pertinenziale di raccordo fra i suddetti fabbricati (mapp. 530 sub 1).

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

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 1
Particella n° 530 Sub 2 - Categoria A/7 - Classe 2 – Consistenza
12.5 vani - Rendita € 1.241,43 – Viale Giacomo Matteotti – Piano:
S1-T-1-2.

Si tratta della civile abitazione/villa.

2) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 1
Particella n° 530 Sub 3 - Categoria C/6 - Classe 7 – Consistenza 45
mq - Rendita € 255,65 – Viale Giacomo Matteotti – Piano: T.

Si tratta del fabbricato accessorio destinato ad “autorimessa”.

3) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 1
Particella n° 530 Sub 1 - Categoria Area Urbana – Consistenza 723
mq - Viale Giacomo Matteotti – Piano: T.

Si tratta dello scoperto pertinenziale.

Intestazione: Soggetto 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED]

Diritto: Proprietà per 1/1

Confini: Il compendio complessivamente confina: a nord con
mapp. 529, ad est con Viale Matteotti, a sud con Via
Chiesa, ad ovest con il mapp. 544 (scuola pubblica).

Salvo altri e/o variati.

Si deve inoltre citare anche il sedime ove risultano eretti i fabbricati di cui

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

trattasi, individuato come segue.

Catasto Terreni:

4) Comune di Montebelluna - Foglio 38

Particella n° 530 – Ente Urbano – Consistenza 897 mq.

Non si rileva, presso il compendio in oggetto, la presenza di eventuali altri beni comuni di tipologia “condominiale”, con relativa definizione di scritture e/o tabelle e/o convenzioni che ne determini le modalità ed i limiti di godimento.

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

- Superficie coperta abitazione (pianta): circa 132 mq;
- Superficie coperta autorimessa (pianta): circa 48 mq;
- **Superficie coperta complessiva fabbricati (pianta): circa 180 mq;**
- Superficie calpestabile abitazione PS1: circa 82 mq;
- Superficie calpestabile abitazione PT: circa 95 mq;
- Superficie calpestabile loggia PT: circa 5 mq;
- Superficie calpestabile abitazione P1: circa 85 mq;
- Superficie calpestabile loggia P1: circa 5 mq;
- Superficie calpestabile abitazione P2: circa 85 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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

- **Superficie calpestabile complessiva abitazione: circa 347 mq;**
- **Superficie calpestabile complessiva logge: circa 10 mq;**
- **Superficie calpestabile complessiva autorimessa: circa 42 mq;**
- Superficie lorda abitazione PS1: circa 113 mq;
- Superficie lorda abitazione PT: circa 126 mq;
- Superficie lorda loggia PT: circa 5 mq;
- Superficie lorda abitazione P1: circa 113 mq;
- Superficie lorda loggia P1: circa 5 mq;
- Superficie lorda abitazione P2: circa 113 mq;
- **Superficie lorda complessiva abitazione: circa 465 mq;**
- **Superficie lorda complessiva logge: circa 10 mq;**
- **Superficie lorda complessiva autorimessa: circa 48 mq;**
- Superficie lotto catastale: 897 mq;
- Superficie scoperta catastale (vedi planimetrie): 793 mq;
- Superficie coperta catastale (derivata): 104 mq;
- **Superficie lotto “effettiva” (stimata): circa 905 mq;**
- **Superficie scoperta “effettiva” (derivata): circa 725 mq;**
- **Superficie convenzionale/commerciale totale “effettiva” del lotto**
costituito dall’intero compendio (valutata secondo le indicazioni delle
Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso del 10/06/2013,
considerando le superfici lorde “legittimate” dei fabbricati e la
conseguente superficie effettiva “legittimata” dello scoperto) = $0.75 \times$
 $113 + 1.00 \times 126 + 1.00 \times 113 + 0.90 \times 113 + 0.5 \times 5 + 0.5 \times 5 + 0.5 \times$
 $48 + 0.10 \times 725 =$ **circa 526.95 mq.**

Questi dati vengono sostanzialmente confermati a seguito delle misurazioni

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

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.

Lotto e Scoperto

Il lotto di terreno ove sorge il complesso in oggetto accoglie complessivamente n° 2 fabbricati, di cui n° 1 a destinazione abitativa e n° 1 accessorio con destinazione catastale “autorimessa”.

Risulta ubicato in posizione decisamente centrale (distanza di poche centinaia di metri), con riferimento al centro storico di Montebelluna.

Nelle immediate vicinanze, a confine sui fronti sud ed est, si pone la viabilità comunale, costituita da Viale Matteotti e da Via Chiesa, con accesso carraio principale del compendio (elettroattuato e telecomandato) che volge direttamente su Via Chiesa, ed accesso pedonale principale dell’abitazione che volge direttamente su Viale Matteotti (ove risulta collocato, nelle vicinanze del confine nord, anche un secondo accesso carraio, apparentemente non frequentemente utilizzato).

Non sono chiaramente individuabili i principali punti di consegna/allacciamento delle reti tecnologiche (rete gas, rete idrica, rete fognaria), mentre il contatore di fornitura dell’energia elettrica risulta altresì ubicato all’interno del fabbricato ad uso abitativo.

Quest’ultimo, posizionato verso il fronte nord del lotto, presenta pianta sufficientemente regolare e strutture portanti verticali plausibilmente in muratura e/o in calcestruzzo.

Anche il fabbricato accessorio, ubicato in corrispondenza alla parte nord-ovest del lotto, presenta pianta regolare rettangolare con strutture portanti

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

verticali plausibilmente in muratura e/o in cemento armato.

Lo scoperto interno risulta recintato (laddove non si pongono murature perimetrali a confine) con zoccolo in muratura a media altezza sormontato da rete metallica plastificata supportata con paletti metallici infissi nello stesso zoccolo, contornato con siepi sempreverdi, generalmente attrezzato a giardino con parti a prato e piantumazioni anche ad alto fusto, oltre a ricavo di marciapiedi e vialetti di raccordo pavimentati con lastre in porfido a contorno irregolare.

Secondo quanto riferito, risulta presente un impianto di irrigazione centralizzato con elettropompa che sfrutterebbe la “vecchia” cisterna di combustibile interrata come vasca di accumulo.

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

Abitazione

Il fabbricato ad uso abitazione si sviluppa su n° 1 piano seminterrato e n° 3 piani fuori terra, con pianta sufficientemente regolare, posizionato in prossimità della parte nord del lotto.

Presenta la conformazione architettonica classica dell’abitazione signorile/villa dei primi anni ‘900, risalendo probabilmente al periodo immediatamente successivo alla prima guerra mondiale, con eleganti e ricercati elementi decorativi e di finitura presso i prospetti e le facciate (davanzali, paraste e frontoni delle porte, delle finestre e dei “finti fori”, scalinate e balustre presso le logge, marcapiano, colonne di supporto logge, cornicioni di raccordo della copertura, intonacature specifiche, ecc.).

Presenta inoltre le seguenti caratteristiche sostanziali:

- strutture portanti verticali probabilmente in muratura e /o calcestruzzo,

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

apparentemente prive di elementi di isolamento termico, intonacate al civile (esternamente ed internamente) e tinteggiate (stato di conservazione non sempre ottimale, con alcuni punti ove si evidenziano tracce di infiltrazione/umidità);

- strutture portanti orizzontali dei solai interpiano probabilmente in latero-cemento e/o muratura e/o calcestruzzo;

- strutture portanti dell'ultimo solaio plausibilmente in legno (rilevata la deposizione all'estradosso di un materassino in lana minerale, in condizioni tuttavia non ottimali);

- strutture portanti della copertura in legno con tavelloni di supporto del manto in coppi;

- tramezzature interne in muratura, intonacate al civile e tinteggiate (stato di conservazione non sempre ottimale, con alcuni punti ove si evidenziano tracce di infiltrazione/umidità);

- scalette di collegamento dal piano campagna alle porte principali di accesso (conseguenti alla elevazione del piano terra rialzato sul seminterrato) apparentemente in conglomerato cementizio;

- scale interne di accesso al seminterrato ed ai piani superiori apparentemente in conglomerato cementizio, con parapetto in ferro battuto rivestito con corrimano in legno;

- pavimentazioni al piano interrato principalmente in cotto;

- pavimentazioni al piano terra principalmente in cotto lucidato o piastrelle ceramiche (cucina e bagno);

- pavimentazioni al piano primo principalmente in cotto lucidato (disimpegno) o listoni in legno di abete/pino (camere) o piastrelle

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

◆ ◆ ◆

ceramiche (bagno);

- pavimentazioni al piano secondo probabilmente in cemento liscio con
riportato rivestimento in moquette (camere e disimpegno) o piastrelle

ceramiche (bagno);

- finestre esterne con struttura d'epoca in legno ove sono state inseriti
elementi trasparenti vetro-camera a spessore limitato, oscuri esterni in
legno con specchiatura "lavorata";

- finestre seminterrato con inferriate in ferro battuto;

- porta principale con struttura in legno ed inferriata in ferro battuto di
protezione per la finestra;

- porta secondaria con struttura in legno e finestra, oscuro esterno in
legno con specchiatura "lavorata";

- serramenti e porte interne in legno di tipologia sostanzialmente comune.

Il tutto in condizioni qualitative e di conservazione abbastanza buone (in
relazione alla plausibile "anzianità" della costruzione), pur presentando
(talvolta) segni di usura e/o talune necessità manutentive ordinarie e/o
straordinarie.

Altezze tipiche dei locali: seminterrato circa 2.35 m, piano terra/rialzato
circa 3.20 m, piano primo circa 3.15 m, piano secondo circa 2.80 m.

L'ingresso principale al piano terra (rialzato sul piano campagna, basandosi
sul sottostante seminterrato), collocato presso una loggia esterna supportata
su colonna, si apre su un atrio ove si colloca la scala per l'accesso ai piani
superiori. L'atrio comunica con un ampio soggiorno (che accoglie un
elegante caminetto in marmo collocato presso una nicchia sulla parete nord),
un tinello/sala pranzo, ed un disimpegno. Quest'ultimo comunica con un

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

bagno (attrezzato con wc e lavello su colonna) e la cucina (ove si apre una seconda porta per l'accesso diretto dall'esterno), ed accoglie l'inizio/arrivo scala dal piano seminterrato.

Sul pianerottolo intermedio, della scala che porta al seminterrato, si apre una terza porta per l'accesso diretto dall'esterno (fronte nord).

Il seminterrato accoglie un vano disimpegno, da cui si accede ad un locale lavanderia/centrale termica, ad un locale attrezzato a taverna (con caminetto), ad un locale magazzino/cantina e ad un piccolo locale magazzino/sottoscala.

Il primo piano accoglie un vano disimpegno, da cui si accede a n° 2 camere, ad una loggia esterna e ad un disimpegno più piccolo. Quest'ultimo distribuisce verso una terza camera (a sua volta comunicante con una delle altre due camere) ed un bagno (attrezzato con vasca, doccia, wc, bidet e lavello su mobile con piano in marmo).

Il secondo piano accoglie un vano disimpegno, da cui si accede ad altre n° 2 camere (una delle quali con attrezzatura ginnica) e ad un disimpegno più piccolo. Quest'ultimo distribuisce verso una sesta camera (a sua volta comunicante con una delle altre due camere di piano) ed un bagno (attrezzato con vasca, doccia, wc, bidet e lavello su colonna) ove è presente un botola per accesso al sottotetto non praticabile.

Il fabbricato presenta impianto elettrico e relativi accessori apparentemente "datati", seppure sufficientemente funzionali. Probabilmente non si tratta di elementi completamente rispondenti alle normative attualmente vigenti, e vi sono delle parti plausibilmente con necessità di manutenzione e/o ristrutturazione.

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Risulta provvisto di impianto termico con caldaia a basamento Ecoflam Serena, alimentata a gas di rete (non è stato possibile visionare il relativo libretto) ed installata nel locale lavanderia/centrale termica, con corpi scaldanti/radiatori in acciaio (il tutto gestito da termostati di zona). Anche in questo caso l'impianto, nel suo complesso, appare sensibilmente datato (con esclusione della caldaia che potrebbe essere di recente installazione), e probabilmente con elementi non completamente rispondenti alle normative attualmente vigenti.

Risulta presente un unico climatizzatore tipo split presso una delle camere del piano primo.

In fase di ispezione l'abitazione risultava apparentemente "normalmente" abitata dall'odierno Esecutato e dalla propria famiglia.

Accoglieva pertanto molte suppellettili e beni personali, oltre a normali componenti di arredo ed elettrodomestici corrispondenti al normale utilizzo della struttura in questione.

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

Fabbricato Accessorio

Si sviluppa su un unico piano fuori terra, posizionato in corrispondenza alla parte nord-ovest del lotto, staccato dal fabbricato abitativo e raccordato a questo tramite lo scoperto esterno pavimentato.

Presenta struttura in muratura e/o cemento armato, divisa in n° 2 vani attigui, con manto di copertura in coppi.

Il primo vano (con pavimentazione in lastre di porfido) presenta tamponamento in muratura in corrispondenza solo a n° 2 pareti (di cui una posizionata sul confine ovest del lotto, che accoglie una vaschetta con

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

rubinetto idrico), consentendo l'eccesso diretto di automezzi alla sottostante parte coperta. Il secondo vano (con pavimentazione in piastrelle ceramiche, adibito a magazzino), dotato di tamponamenti in corrispondenza a tutte e quattro le pareti, comunica con il primo tramite una porta metallica, e presenta pure una apertura metallica basculante che ne consentirebbe il collegamento con l'accesso carraio secondario da Viale Matteotti (tuttavia apparentemente non frequentemente utilizzato).

Per quanto appurabile, non appaiono presenti elementi di isolamento termico presso le pareti esterne.

Altezza tipica circa 2.35 m.

Il tutto in condizioni qualitative e di conservazione abbastanza buone.

Al momento dell'ispezione, al pari dell'unità abitativa, risultava apparentemente "utilizzato" dall'odierno Esecutato. Accoglieva in tal modo suppellettili e beni personali, oltre a qualche componente di arredo.

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, con indicazione anche di Via e Civico, ed esse risultano sostanzialmente conformi alla descrizione attualmente rilevabile.

I dati disponibili risultano pertanto adeguati e sufficienti per la univoca individuazione del compendio in oggetto.

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

*** **

Punto A5)

Eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale.

Il confronto fra lo stato di fatto (Allegati n° A9) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (Allegati n° A2) consente di individuare alcuni limitati elementi di non completa conformità ed idoneità della documentazione esistente. Vengono in effetti rilevate alcune lievi “deviazioni” planimetriche e/o prospettiche e/o perimetrali che riguardano la conformazione di entrambi i fabbricati in oggetto (elementi evidenziati nelle sovrapposizioni di confronto degli Allegati n° A9).

Si tratta, nel complesso, di elementi di dettaglio non particolarmente rilevante, per cui si ritiene non necessario predisporre adeguamenti nella sede odierna. In sede di eventuale conferimento/vendita, potrà comunque essere segnalata e disposta a carico dell'aggiudicatario la opportuna necessità di provvedere l'aggiornamento delle effettive conformazioni planimetriche e delle effettive consistenze degli immobili, con particolare riferimento all'estensione della parte coperta e della parte scoperta del lotto.

Si ritiene di poter stimare il relativo costo di “allineamento” e/o “aggiornamento” in circa € 1.000,00.

L'intestazione catastale risulta altresì, per quanto verificabile, sostanzialmente corretta (Allegato n° A2).

*** **

Punto A6)

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Gli immobili di cui trattasi non comprendono “terreni” veri e propri (ovvero

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

con consistenza maggiore di 5000 mq).

Risulta altresì incluso lo “scoperto” di pertinenza, per cui è stato comunque richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell’area ove sorgono i fabbricati in oggetto (Allegato n° A7).

All’esame dello stesso si rilevano le seguenti caratteristiche:

Vigente PI – Zona C1.1 – Residenziale di completamento

Riferimenti N.T.O. – Art. 17

Fabbricato individuato come edificio di valore architettonico ed ambientale con Grado di Protezione 3 (Sezione 6–Edificio 37–Scheda 39)

Riferimenti P.O.A.M.A. – Artt. 21 - 37

Per quanto si può osservare, l’ambito di tutela si estende anche all’area pertinenziale ed alle dotazioni della stessa.

I dati di cui sopra denotano pertanto la sostanziale “difficoltà”, ovvero plausibilmente “impossibilità”, di apportare consistenti variazioni plani-volumetriche e/o ampliamenti ai fabbricati ed alle pertinenze esistenti.

Presso il sito Internet del Comune (Allegato n° A8) risultano in ogni caso disponibili tutti i relativi riferimenti normativi.

Non si rileva la evidente presenza di ulteriori particolari vincoli, oltre a quelli eventualmente sopra evidenziati.

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

*** ** *

Punto A7)

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

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

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

Tanto precisato, si rilevano quantomeno i seguenti riferimenti fondamentali:

- Autorizzazione per esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, con data 29/04/1983;
- Presa d'atto della consistenza degli immobili, con data 13/05/1985, precisando i seguenti elementi: *fabbricato ad uso civile abitazione a n° 3 piani fuori terra, avente la superficie coperta di circa mq 124 (P.T.), mq 110 (P.1°), mq 110 (P.2°); annesso residenziale ad uso garage, formato da un piano fuori terra, avente la superficie coperta di circa mq 53;*
- Nulla-osta relativo ai lavori di allacciamento fognario, con data 17/06/1985.

Gli Uffici Comunali hanno inoltre effettuato un'indagine "storica", individuando pratiche edilizie in cui veniva richiesta nel 1928 la costruzione di un fabbricato nelle vicinanze, e l'ampliamento nel 1930 di un altro fabbricato limitrofo. Le planimetrie catastali allegate a dette pratiche evidenziano anche la pianta del fabbricato principale in oggetto, significando che la sua edificazione risulta probabilmente riconducibile ad epoca anteriore al 1928.

Si evidenziano pertanto (sulla base esclusivamente della documentazione

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

resa disponibile e/o esibita allo scrivente) le seguenti circostanze:

- i fabbricati NON risultano provvisti di documentazione urbanistica/edilizia relativa alla loro edificazione, che probabilmente (visto quanto sopra) risale agli anni '20 del secolo scorso; in tal modo, sulla base di quanto riferito verbalmente dal personale dell'Ufficio Tecnico, la "legittimazione" risulta principalmente provata dalla documentazione catastale presentata in data 14/12/1983;
- i fabbricati NON risultano provvisti di documentazione tecnica relativa ad eventuale Certificazione Energetica, e neppure di altra documentazione inerente ad eventuale contenimento dei consumi energetici;
- NON sono disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate; si evidenzia, a maggior ragione, 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 (appurato che lo stato generale è apparso generalmente "datato" e probabilmente non completamente conforme alla normativa vigente); in tal modo, è necessario che l'eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se richiesti) adempimenti/adequamenti/ripristini di Legge (implicazioni che vengono già considerate incluse nella formulazione delle stime proposte);
- NON risulta disponibile documentazione relativa all'eventuale adeguatezza delle strutture alle norme tecniche antisismiche vigenti all'epoca dell'edificazione, e NON vi sono elementi (anzi, vi sono

ing. Remo Davanzo

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

Pag. 48 di 60



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

consistenti riserve in merito) per stabilire l' idoneità antisismica relativamente alle norme attualmente in vigore (i fabbricati si pongono in zona considerata di media sismicità – Grado 2 secondo la normativa attuale);

- per le unità immobiliari in oggetto NON risultano disponibili i Certificati di Abitabilità o di Agibilità.; allo stato attuale, dette certificazioni risultano peraltro probabilmente NON facilmente ottenibili (alla luce dello stato di fatto riscontrato), senza introdurre opportuni adeguamenti in relazione ai principali parametri stabiliti dalle norme;

- 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.

Come accennato, a seguito dei rilievi svolti, e del confronto con la documentazione “edilizia” e/o “catastale” disponibile, si ritiene che lo stato in qualche modo “legittimato” (determinato esclusivamente dalle planimetrie catastali, per quanto sopra descritto) presenti apparentemente soltanto alcune limitate divergenze rispetto allo stato attuale, collegabili principalmente a lievi “deviazioni” planimetriche e/o prospettiche e/o perimetrali che riguardano la conformazione di entrambi i fabbricati in oggetto (elementi evidenziati nelle sovrapposizioni di confronto degli Allegati n° A9).

Si tratta, nel complesso, di elementi di dettaglio non particolarmente

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

rilevante, per cui si ritiene non strettamente necessaria l'attivazione di particolari adeguamenti in sanatoria.

La documentazione edilizia presente negli archivi comunali (per lo meno, quanto reso disponibile allo scrivente) risulta infatti sprovvista di elaborati grafici, mentre la Presa d'Atto datata 13/05/1985 definisce consistenze che risultano sostanzialmente congruenti con lo stato attuale (a meno di eventuali "arrotondamenti" dei dati esposti, e con la omissione della consistenza del piano seminterrato).

Al più, sarebbe probabilmente opportuno aggiornare e/o integrare detta Presa d'Atto segnalando le consistenze maggiormente "precise" ed inserendo anche la consistenza del piano seminterrato, alla luce della disponibilità delle planimetrie catastali plausibilmente "legittimanti" (cosa che dovrebbe comportare oneri molto limitati).

Si deve tuttavia considerare che quanto sopra esposto 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.**

*** **

Punto A9)

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

Si ritiene che la conformazione dei beni pignorati di cui al presente Lotto "A" presenti oggettive difficoltà per produrre una eventuale "divisione" (abitazione + fabbricato accessorio raccordati dallo stesso scoperto), e che detti beni debbano pertanto essere opportunamente venduti in lotto unico, essendo peraltro praticamente complementari (risulta del tutto normale 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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

auspicabile dotare una “storica” civile abitazione/villa quantomeno di un fabbricato accessorio/magazzino) e sostanzialmente “indivisibili” (anche alla luce dei vincoli di tutela e della esclusività determinata dall’insieme).

*** **

Punto A10)

Identificazione quota pignoramento e verifica divisibilità in natura.

I principali 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 consente una facile e/o comoda divisione fra abitazione e fabbricato accessorio, che risulterebbe peraltro (ad opinione dello scrivente) inopportuna e sostanzialmente inattuabile, ai fini di garantire la maggiore appetibilità possibile della vendita.

*** **

Punto A11)

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 23/01/2016 e 18/03/2016 venivano effettuate ispezioni presso il compendio in oggetto.

In tali occasioni, l’accesso veniva consentito da persone al momento presenti, qualificatesi come l’Esecutato e la propria moglie.

Gli immobili presentavano in effetti le caratteristiche di “normale” utilizzo da parte degli Occupanti plausibilmente coincidenti con l’Esecutato e gli appartenenti al proprio nucleo familiare.

Ad ulteriore informazione, si segnala che lo scrivente ha comunque effettuato ispezione (tramite operatore al terminale) presso l’Agenzia delle

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Entrate di Montebelluna, rilevando la plausibile inesistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati con il Soggetto n° 1 “dante causa” e verosimilmente collegabili al compendio in oggetto.

Per quanto finora constatato (e fatta salva l’eventuale esistenza di ulteriori aspetti allo stato attuale non rilevati e/o non forniti), pertanto, non emergono elementi per stabilire che le unità immobiliari in oggetto risultino al momento “occupate” da Terzi con eventuale 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, oltre che delle informazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto (Allegato n° A7), non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oltre a quelli già evidenziati nel precedente capitolo A6).

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.

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,

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

fatta salva la costituzione di eventuali servitù o convenzioni laddove segnalate e/o richiamate nell'atto di provenienza.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ulteriormente ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti, con le relative implicazioni di tutela architettonica ed ambientale.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della documentazione ipo-catastale in atti dei procedimenti, sommariamente ripresi nel testo della presente perizia. Si evidenzia che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione (**Allegati n° A3**). 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.

Non si rileva, presso il compendio in oggetto, la presenza di beni comuni di tipologia "condominiale", con relativa definizione di scritture e/o tabelle e/o convenzioni che ne determini le modalità ed i limiti di godimento.

Non vi sono pertanto, per quanto noto, vincoli e/o oneri di natura condominiale da segnalare.

*** ** *

Punto A14)

Stima del valore degli immobili.

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni 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 tipologia residenziale ma sostanzialmente “esclusiva” (vista la conformazione e la consistenza del compendio in oggetto), esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio (Allegato n° A12).

Il prezzo medio di mercato per ville e villini ubicati in posizione ritenuta “centrale pregiata” del Comune di Montebelluna, con stato conservativo “ottimo” o “normale”, si attesterebbe attualmente fra circa 2.000,00 e circa 2.300,00 €/mq (ma nel caso che ci riguarda vi sono alcuni elementi “conservativi” e di “dotazione” che possono essere considerati come sensibilmente “devianti” dalla “normalità” e soprattutto dal “ottimo”).

Nel caso in oggetto,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente 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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

- considerato il probabile 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 di abitabilità e/o agibilità, 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 architettoniche e 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, constatazione dello stato comunque di particolare "esclusività" del compendio in oggetto, laddove non risulta evidentemente diffusa e frequente la disponibilità di immobili con

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

caratteristiche e con consistenze analoghe, 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 526.95 al prezzo unitario di
1.650,00 €/mq =

€ 869.467,50

Valore che viene arrotondato a:

€ **870.000,00**

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con la presenza delle eventuali "lacune" documentali e di certificazione (così come eventualmente segnalato in perizia) e con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni funzionali e/o bonifiche (così come parimenti eventualmente segnalato in perizia).

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

E' stata rilevata la necessità di effettuare possibili "adeguamenti" e/o "allineamenti di carattere "catastale", così come segnalato e descritto nel capitolo A5), ove è stato complessivamente stimato il possibile relativo costo in circa € 1.000,00.

Non è stata ipotizzata 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.

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

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 **€ 1.000,00.**

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A11) della presente perizia, si ritiene altresì 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 da parte di Terzi con titolo plausibilmente opponibile (gli immobili sono risultati occupati, per quanto appurabile, dall’odierno Esecutato e dal proprio nucleo familiare).

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A13) della presente perizia, non vi sono, per quanto noto, vincoli e/o oneri di natura condominiale da segnalare.

In tal modo, il valore epurato dalle eventuali “riduzioni” in oggetto, come sopra identificate, diviene: **€ 869.000,00**

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell’ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di crisi generale e di stagnazione destinati presumibilmente a perdurare anche nel prossimo futuro, 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

ing. Remo Davanzo

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

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): € 695.000,00

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 ispezione 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 ed esterne, 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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

principalmente sui dettagli di finitura, limitando (per quanto possibile) l'inquadratura di suppellettili e/o 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 e con la disponibilità dell'Esecutato.

*** **

Punto A20)

Attestazione della prestazione energetica.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta evidentemente edificato 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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedure Esecutive – R.G.E. n° 1006/2011 e 1022/2011
Perizia di Stima dei Beni Immobili

Prestazione Energetica, nè documentazione relativa al rispetto di normative
in tema di contenimento dei consumi energetici (es. 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
- A6) Visura pratiche edilizie unità immobiliari A
- A7) Certificato destinazione urbanistica unità immobiliari A
- A8) Normativa urbanistica di riferimento unità immobiliari A
- A9) Documentazione particolare unità immobiliari A
- A10) Immagini satellitari unità immobiliari A
- A11) Rilievi fotografici unità immobiliari A
- A12) Estratto quotazioni dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio
- A13) Scheda dati per ordinanza di vendita unità immobiliari A

*** **

Montebelluna (TV), li 15/04/2016

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

Pag. 60 di 60

