

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

INDICE DEL CONTENUTO

INCARICO -----	5
ESPLETAMENTO DELL'INCARICO -----	7
RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.-----	9
ATTIVITÀ GENERALI -----	10
Punto 1) – Documentazione Disponibile -----	10
Punti 2a) / 2b) / 2c / 2d / 2e – Verifica Documentazione-----	10
Punto 15) – Invio Elaborato Peritale-----	12
Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale -----	12
UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A”-----	13
Punto A2f) – Acquisizione Atto Provenienza-----	13
Punto A3) – Descrizione Compendio -----	14
Punto A4) – Conformità Descrizione Pignoramento -----	21
Punto A5) – Variazioni Catastali -----	21
Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico -----	22
Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica -----	22
Punto A8) – Verifica Opere Abusive -----	25
Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti -----	26
Punto A10) – Quota Pignoramento e Divisibilità-----	26
Punto A11) – Stato di Occupazione -----	27
Punto A12) – Vincoli e Gravami-----	29

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali -----	30
Punto A14) - Stime -----	32
Punto A17) – Documentazione Fotografica -----	37
Punto A18) – Scheda Dati -----	37
Punto A19) – Modalità Accesso ed Ispezione -----	37
Punto A20) – Prestazione Energetica-----	38
UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “B” -----	39
Punto B2f) – Acquisizione Atto Provenienza -----	39
Punto B3) – Descrizione Compendio -----	40
Punto B4) – Conformità Descrizione Pignoramento -----	48
Punto B5) – Variazioni Catastali -----	48
Punto B6) – Indicazioni Strumento Urbanistico -----	49
Punto B7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica -----	50
Punto B8) – Verifica Opere Abusive -----	51
Punto B9) – Formazione Ulteriori Lotti -----	53
Punto B10) – Quota Pignoramento e Divisibilità-----	53
Punto B11) – Stato di Occupazione -----	54
Punto B12) – Vincoli e Gravami-----	56
Punto B13) – Vincoli ed Oneri Condominiali -----	57
Punto B14) - Stime -----	58
Punto B17) – Documentazione Fotografica-----	63

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto B18) – Scheda Dati	63
Punto B19) – Modalità Accesso ed Ispezione	64
Punto B20) – Prestazione Energetica	64
ELENCO ALLEGATI	65

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

INCARICO

In data 17/03/2017 il sottoscritto ing. Remo Davanzo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio in Montebelluna (TV) via S. Caterina n° 70, riceveva incarico di Esperto Stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico, con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere 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 la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando in apposito allegato (**Allegato n° 00**) i loro riferimenti principali.

*** **

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

Lotto "A"

Pignoramento procedura R.G.E. n° 693/2013

Debitori: ***Esecutato 1***

Pignoramento: ***pieno proprietario***

Immobili:

Comune di Montebelluna (TV), via dei Soster

Foglio 2, mapp. 2133, sub 18, mq 19, cat. C6, cl. 3, P. S1, R.C. € 56,91

Foglio 2, mapp. 2133, sub 51, vani 5.5, cat. A2, cl. 3, P. 1-2, R.C. € 567,25

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Lotto “B”

Pignoramento procedura R.G.E. n° 693/2013

Debitori: *Esecutato 2*

Pignoramento: *pieno proprietario per ½ e nuda proprietà per ½*

Immobili:

Comune di Castello di Godego (TV), via dei Quirini

Foglio 12, mapp. 782, sub 37, mq 12, cat. C2, cl. 3, piano int., rendita € 15,49

Foglio 12, mapp. 782, sub 38, mq 16, cat. C6, cl. 4, piano T., rendita € 45,45

Foglio 12, mapp. 782, sub 19, vani 5.5, cat. A3, cl. 3, piano int.-T., rendita € 369,27

Si osserva la restante parte di ½ dell’usufrutto dei beni del Lotto “B” risultava, al momento del pignoramento, intestata ad *Usufruttuario 2*.

A seguito di visura presso l’Ufficio Anagrafe del Comune, si segnala che quest’ultima risulta deceduta in data 27/11/2014, quindi successiva al pignoramento (Allegato n° B1).

*** **

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

11/10/2017

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, ed effettuate le attività preliminari di esame della documentazione contestualmente consegnata, lo scrivente prendeva contatti con il *Custode*, al fine di concordare le modalità e le tempistiche per effettuare l'ispezione degli immobili.

Veniva quindi concordata l'effettuazione di sopralluoghi per il giorno 18/07/2017.

In quest'ultima occasione risultavano presenti presso le rispettive sedi, oltre al *Custode*, anche persone qualificate come *Esecutato 1* ed *Esecutato 2*, che consentivano l'accesso dello scrivente e di un proprio collega/collaboratore agli immobili in oggetto effettuandone l'ispezione.

Venivano in tal modo analizzate le caratteristiche degli immobili, eseguendo rilievi tecnici e fotografici.

*** **

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

- accesso presso gli archivi dei Notai roganti e/o presso l'Archivio Notarile Distrettuale, per ottenere copia degli Atti di Provenienza (**Allegati n° A1 e B1**);
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, eventualmente non presenti nei documenti di fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (se) presente in fascicolo (**Allegati n° A2 e B2**);
- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (**Allegati n° A3 e B3**);
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, per ottenere (per quanto risultato possibile) informazioni relativamente all'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato ivi registrati, e per richiedere (per quanto risultato possibile) copia di contratti di

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

- ipotetico o probabile interesse (Allegati n° A4 e B4);
- richiesta di documentazione presso l'Amministratore del condominio ove risulta inserito il Lotto A), al fine di ottenere copia del Regolamento con le eventuali prescrizioni e ripartizioni millesimali, oltre che dati relativi agli oneri ed agli eventuali sospesi (Allegati n° A5);
 - non è stata rintracciata documentazione "condominiale" relativa al Lotto B), osservando che *Esecutato 2* ha riferito che il fabbricato "condominiale" in oggetto sarebbe allo stato attuale autogestito dai condomini, ovvero sprovvisto di Amministratore e di Regolamento Condominiale;
 - accesso agli atti presso l'Ufficio o gli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del o dei Comuni coinvolti, per esame delle eventuali pratiche edilizie istruite, con ottenimento (se applicabile) di copie o riprese fotografiche dei documenti tecnici a corredo, ed eventuali colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (Allegati n° A6 e B6);
 - accesso al o ai siti Internet dei Comuni coinvolti, per ottenimento della principali normative urbanistiche ivi disponibili (Allegati n° A8 e B8);
 - ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps), di immagini satellitari e/o d'inquadramento riferite alla localizzazione geografica degli immobili in oggetto (Allegati n° A10 e B10);
 - ottenimento di quotazioni tipiche reperibili, come ad esempio presso il servizio Internet "Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (Allegato n° A12 e B12).

*** **

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu



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

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

- Lotto “A”: appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo di fabbricato condominiale/plurialloggio denominato “Residence Trevigne”, ubicato in Montebelluna (TV) via dei Soster n° 12 Int. 8 (mapp. 2133 sub 51), con separato locale ad uso garage al piano interrato dello stesso fabbricato condominiale (mapp. 2133 sub 18).

- Lotto “B”: appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato condominiale/plurialloggio, ubicato in Castello di Godego (TV) via San Pietro n° 17 Int. 5 (mapp. 782 sub 19), con separato locale ad uso magazzino al piano interrato dello stesso condominio (mapp. 782 sub 37), e con separato posto auto coperto al livello seminterrato dello stesso condominio (mapp. 782 sub 38).

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

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu



ATTIVITÀ GENERALI

Punto 1) – Documentazione Disponibile

Documentazione di Riferimento Consegnata/Disponibile.

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

- atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 693/2013 depositato da **Procedente**;
- certificazione notarile relativa alla procedura R.G.E. n° 693/2013 depositata da **Procedente**;
- frontespizi relativi ai ricorsi per intervento di **Intervenuto 1**, **Intervenuto 2** ed **Intervenuto 3**.

Punti 2a) / 2b) / 2c / 2d / 2e – Verifica Documentazione

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

Risulta disponibile in atti la “certificazione notarile, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c.”, come in precedenza citato.

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

- descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione e cronistoria delle mutazioni catastali;
- descrizione dell'intestazione della proprietà e cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza;
- descrizione delle eventuali formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

trattasi;

- eventuali informazioni sui regimi patrimoniali;
- osservazioni inerenti alla congruenza dei dati disponibili;
- rilievo delle scritture pregiudizievoli iscritte/trascritte a carico degli immobili in oggetto, e precisamente riguardanti:

Relativamente agli immobili di cui al Lotto “A”

- iscrizione n° 535/2898 del 21/01/2003 per ipoteca volontaria;
- iscrizione n° 1121/5428 del 16/02/2011 per ipoteca volontaria;
- trascrizione n° 24099/34826 del 03/12/2013 per pignoramento immobiliare;

Relativamente agli immobili di cui al Lotto “B”

- iscrizione n° 6969/30797 del 11/08/2010 per ipoteca volontaria;
- trascrizione n° 24099/34826 del 03/12/2013 per pignoramento immobiliare;

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 a nome di *Esecutato 1* ed *Esecutato 2* (Allegati n° A3 e B3). Per ogni eventuale utilità, si osserva che sembra non vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella certificazione notarile.

Quest’ultima riporta inoltre le seguenti specificazioni di interesse relativamente ad eventuali prescrizioni e/o vincoli e/o pesi come nel seguito riportato:

Immobili Lotto “A”

- diritto di comproprietà per la quota millesimale di competenza sugli Enti Comuni riportati in catasto al Foglio n. 2 Particella n. 2133 subalterni 1-2-4;

Immobili Lotto “B”

- ogni unità abitativa del complesso ha diritto alla comproprietà per 1/19 sul terreno circostante riportato in Catasto al Foglio n. 12 Particella n. 783 Ente Urbano di mq. 3461.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto 15) – Invio Elaborato Peritale

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 Intervenuti, al/ai Debitori/Esecutati (eventualmente rappresentati dal/dai Legali costituiti per visibilità), al Custode, tramite: consegna brevi manu o deposito presso cassetta postale (di supporto digitale o di stampa) o spedizione via posta raccomandata o spedizione via posta elettronica agli indirizzi disponibili, assegnando termine per l'eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente (tramite posta elettronica, all'indirizzo remo.davanzo@ingpec.eu, o tramite fax o tramite posta ordinaria).

Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale

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 (con testo della perizia ed allegati in formato digitale interamente contenuti in cd-rom).

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A”

Punto A2f) – Acquisizione Atto Provenienza

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 rogante, copia dell'atto di acquisto della proprietà in oggetto da parte di *Esecutato I* (Allegato n° A1).

Si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nell'Atto:

... l'abitazione confina con il M.N. 2133 sub. 49, sub. 4, sub. 52 e muri perimetrali;

il garage confina con il M.N. 2133 sub. 2, sub. 19, sub. 17 e muri perimetrali.

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili sopra descritti è riportata in Catasto Terreni, Foglio 39, con il M.N. 2133, ente urbano di mq. 2684, derivante dalla riunificazione dei MM.N. 72 di mq. 577, 74 di mq. 1593 e N. 971 di mq. 514, giusta denuncia di cambiamento prot. n. 234016 approvata con tipo mappale n. 9050 del 9 dicembre 2002 ...

*acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive, nonché con **la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte secondo la legge, il Regolamento di condominio con annesse Tabelle Millesimali** che si trova allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 18 dicembre 2002, rep. 17648, registrato in Montebelluna il 2 gennaio 2003 al n. 2 e trascritto in Treviso il 21 dicembre 2002 ai nn. 59052/42685.*

Si precisa che tra dette parti comuni sono ricompresi i MM.NN. 2133 sub. 1 (accesso e vialetto), sub. 2 (rampa e strada interrata) e sub. 4 (vano scala) ...

*Garantisce inoltre la libertà degli immobili stessi da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale, ipotecario, o trascrizione pregiudizievole, fatta eccezione per il **vincolo ad uso parcheggio aperto al pubblico costituito con l'atto unilaterale d'obbligo a rogito del Segretario Comunale del Comune di Montebelluna in data 21 dicembre 2000, rep. 5895, trascritto in Treviso il 23 gennaio 2001 ai nn. 2710/2104 ...***

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia, la parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto è stato realizzato, previa demolizione di fabbricati preesistenti, in forza di concessione edilizia n. 24805/00, rilasciata dal Comune di Montebelluna in

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

data 23 gennaio 2001 e che per gli stessi non sono stati emanati provvedimenti sanzionatori di alcun tipo nè sono state eseguite ulteriori opere per le quali sia necessaria concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività edilizie.

La parte venditrice si obbliga a propria cura e spese a compiere quanto sarà necessario per ottenere il permesso di abitabilità nel più breve tempo possibile ...

Punto A3) – Descrizione Compendio

Descrizione dei beni.

Trattasi di:

appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo di fabbricato condominiale/plurialloggio denominato “Residence Trevigne”, ubicato in Montebelluna (TV) via dei Soster n° 12 Int. 8 (mapp. 2133 sub 51), con separato locale ad uso garage al piano interrato dello stesso fabbricato condominiale (mapp. 2133 sub 18).

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

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 2
Particella n° 2133 Sub 51 - Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 5.5 vani – Superficie catastale totale: 125 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 125 mq - Rendita € 567,25 – Via dei Soster – Piano: 1-2.

Si tratta dell'appartamento.

2) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 2
Particella n° 2133 Sub 18 - Categoria C/6 - Classe 3 – Consistenza 19 mq – Superficie catastale totale: 22 mq - Rendita € 56,91 – Via dei Soster – Piano: S1.

Si tratta del garage.

Intestazione : ***Esecutato 1***

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

Confini: si richiama quanto già riportato nell'atto di provenienza:

... l'abitazione confina con il M.N. 2133 sub. 49, sub. 4, sub. 52 e muri perimetrali;

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

*il garage confina con il M.N. 2133 sub. 2, sub. 19, sub. 17 e muri perimetrali ...
salvo altri e/o variati.*

E' possibile individuare il sedime ove risulta eretto il fabbricato di cui trattasi, individuato nell'atto di provenienza come segue:

Catasto Terreni:

3) Comune di Montebelluna - Foglio 39

Particella n° 2133 – Ente Urbano - Consistenza 2684 mq.

Si evidenziano alcuni elementi degli atti di provenienza, ove viene segnalata anche l'inclusione della quota parte proporzionale delle aree e/o parti comuni del fabbricato di appartenenza, anche se non viene indicata l'eventuale entità (millesimi) di detta quota, ed il vincolo di destinazione d'uso di una parte degli spazi esterni condominiali:

... Si precisa che tra dette parti comuni sono ricompresi i MM.NN. 2133 sub. 1 (accesso e vialetto), sub. 2 (rampa e strada interrata) e sub. 4 (vano scala) ...

vincolo ad uso parcheggio aperto al pubblico costituito con l'atto unilaterale d'obbligo a rogito del Segretario Comunale del Comune di Montebelluna in data 21 dicembre 2000, rep. 5895, trascritto in Treviso il 23 gennaio 2001 ai nn. 2710/2104 ...

Quest'ultima area scoperta "vincolata" (ricadente presso il mapp 2133 sub 1) si posiziona sostanzialmente in corrispondenza alla parte nord del lotto condominiale.

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano in apposito tabulato (Allegato n° A13) gli elementi stimati dall'esame e considerazione delle eventuali planimetrie catastali disponibili (Allegati n° A2) e/o delle eventuali planimetrie presenti presso elaborati grafici depositati in Comune (Allegati n° A6), con opportuni arrotondamenti (entità tipicamente pari a circa ± 0.5 mq); 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).

In via riassuntiva, si identificano i seguenti parametri fondamentali (per il dettaglio rimandando ai contenuti riportati nell'Allegato n° A13):

Superficie calpestabile abitazione piano primo: circa 71.0 mq;

Superficie lorda abitazione piano primo: circa 83.5 mq;

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Superficie terrazza 1 piano primo:	circa 10.5 mq;
Superficie terrazza 2 piano primo:	circa 4.0 mq;
Superficie calpestabile abitazione piano secondo:	circa 78.0 mq;
Superficie lorda abitazione piano secondo:	circa 94.0 mq;
Superficie terrazza piano secondo:	circa 3.5 mq;
Superficie calpestabile garage piano interrato:	circa 19.0 mq;
Superficie lorda garage piano interrato:	circa 22.0 mq;

Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto costituito dall'intero compendio (valutata secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso – Testo Aggiornato 2016, considerando, in linea generale, le superfici lorde “legittimate” dei fabbricati e la conseguente superficie effettiva “legittimata” dello scoperto): **circa 170.550 mq.**

Questi dati vengono sostanzialmente confermati a seguito delle misurazioni effettuate in sopralluogo, con eventuali ulteriori “deviazioni” che possono risultare fisiologicamente riferibili alla “tolleranza” di costruzione e/o alla “approssimazione” dei sistemi di misura adottati.

Si rileva che, a seguito di sovrapposizione dello stato di fatto attuale sulla mappa catastale e per confronto anche con le planimetrie edilizie disponibili (vedi **Allegati n° A9**), la conformazione interna può presentare apparentemente solo limitate e/o trascurabili anomalie (es. esatto posizionamento e/o consistenza di pareti interne e di fori/serramenti, di riseghe e/o rientranze, di nicchie, di scale, ecc.), oltre che la mancanza di una porta al piano primo, fra il soggiorno/cucina e la camera/bagno, in modo da realizzare un vano “antibagno” usualmente richiesto dalle norme e/o regolamenti edilizi.

La eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni viene in ogni caso ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi, conseguentemente, del suo valore), in quanto si tratta di beni su cui non può essere esercitato l'esclusivo godimento.

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu



Parti Comuni

Le parti in oggetto si posizionano all'interno di complesso costituito da n° 2 fabbricati distinti, ciascuno con pianta rettangolare e n° 3 piani fuori terra, che riunisce complessivamente n° 15 unità abitative, collegati da un unico piano interrato che accoglie i box auto/garage (complessivamente n° 19 unità).

L'unità abitativa in oggetto si colloca in corrispondenza alla parte nord-ovest del fabbricato ubicato a sud del complesso.

Condivide con il complesso di tipologia "condominiale" le parti pavimentate in calcestruzzo dedicate ad area di manovra per accesso ai garage posti al piano interrato, il vano scale e corridoio interno al fabbricato di competenza, il vialetto pedonale esterno pavimentato con elementi autobloccanti, il piazzale asfaltato esterno dedicato a parcheggio con vincolo per l'utilizzo pubblico.

Il complesso risulta ubicato in posizione sostanzialmente "centrale" della cittadina di Montebelluna, in prossimità della viabilità principale che lo raggiunge dalla direttrice sud (Via Bergamo).

Appartiene ad una zona di insediamento abitativo "storico", soggetta ad operazioni di "recupero" e/o "ristrutturazione", ove sono stati recentemente realizzati numerosi complessi abitativi.

Il fabbricato di appartenenza delle unità in oggetto presenta struttura portante plausibilmente intelaiata di tipo misto (calcestruzzo armato, laterizio, laterocemento, muratura ordinaria).

Il complesso "condominiale", così come l'unità in oggetto, è dotato dei principali servizi, quali allacciamenti elettrici, collegamenti idrici, collegamenti telefonici, collegamento rete gas, impianti fognari (con connessione alla rete comunale).

Presenta generalmente caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione molto buoni, evidenziando limitati elementi di chiaro degrado (quindi con eventuali limitate necessità manutentive) caratteristici di un'età costruttiva non particolarmente datata.

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

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Appartamento

Il bene immobile in questione fa riferimento ad una unità abitativa sviluppata, come precedentemente segnalato, ai piani primo e secondo, includendo un vano separato dedicato a garage ubicato al piano interrato ed accessibile per mezzo di scala interna e di rampa esterna (oggetto di descrizione successiva).

Il piano primo risulta raggiungibile dal piazzale di parcheggio pubblico (asfaltato) tramite vialetto pedonale comune (pavimentato con elementi autobloccanti) che conduce alla porta del fabbricato condominiale posto a sud del complesso. Quest'ultima si collega al disimpegno ed alla scala interna con sbarco su pianerottolo comune che consente di raggiungere la porta principale dell'unità abitativa in questione.

All'interno risulta presente un ampio vano con destinazione d'uso "soggiorno", collegato direttamente ad una zona di "disimpegno" (ottenuta tramite mancata interposizione di una "porta" nella segregazione che, sulla base della documentazione edilizia approvata, doveva costituire un vano "anti") a sua volta connessa ad un vano con destinazione "cucina", un ulteriore vano con destinazione "camera/studio" ed un locale "bagno" (con lavello su mobile, wc, bidet, piatto doccia senza box).

Il soggiorno e la camera/studio sono dotati di porte-finestre che consentono di raggiungere n° 2 terrazze esterne (pavimentate con parapetti in legno e supporti metallici) di forma rettangolare. La prima (parzialmente conformata a "loggia") presenta dimensioni sensibilmente maggiori della seconda, ed accoglie lateralmente una nicchia ove risulta collocata la caldaia (oltre ad una tenda frangisole retrattile).

Altezza dei locali generalmente pari a circa 2.70 m.

Nel vano soggiorno si posiziona inoltre la scala con rivestimento in legno che consente l'accesso ai vani del piano secondo.

Questi ultimi, formalmente con destinazione d'uso "sottotetto", consistono nella realtà constatata in sopralluogo in: n° 1 corridoio-disimpegno, n° 2 locali apparentemente attrezzati come "camere", n° 1 locale apparentemente attrezzato come "bagno" (con vasca in materiale plastico, bidet sospeso, wc sospeso, lavello conglobato su struttura in muratura piastrellata, piatto doccia privo di box) dotato pure di un vano comunicante tipo ripostiglio ed avente pavimentazione

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

ribassata a livello circa -13 cm rispetto al piano di calpestio generale, n° 1 locale apparentemente attrezzato come “lavanderia/ripostiglio” (con attacchi lavatrice e mobile lavatoio).

Il vano attrezzato come “camera” ubicato a sud risulta dotato di porta-finestra che lo collega ad una piccola loggia/terrazza esterna, ove risulta collocata l’unità motocondensante a servizio di n° 3 unità interne di condizionamento (tipo split, collocate presso il soggiorno al piano primo e le due camere al piano secondo).

Altezza dei locali variabile da circa 50 cm a circa 270 cm sotto struttura, in relazione alla conformazione delle falde della copertura avente elementi portanti lignei a vista posti a passo circa 100 cm e collegati da perline in legno a vista (altezza sotto perline variabile pertanto da circa 80 cm a circa 300 cm).

L’abitazione risultava dotata (al momento del sopralluogo):

di impianto elettrico apparentemente in condizioni buone;

di impianto citofonico;

di impianto di riscaldamento gestito da termostati di zona costituito da corpi scaldanti/radiatori metallici (di tipologia usualmente “tubolare”), ubicati presso i locali di entrambi i piani, collegati alla caldaia autonoma a gas Lamborghini (Inova 24) installata esternamente presso la nicchia della terrazza al piano primo;

di impianto idro-sanitario a servizio di bagni e cucina;

di impianto di distribuzione del gas di rete per caldaia e cucina;

di impianto di condizionamento con n° 3 unità interne tipo split collegate ad un’unica motocondensante Daikin (3MKS50BVMB) ubicata presso la loggia/terrazza al piano secondo.

Finitura esterna: intonaco e tinteggiatura al civile, in condizioni buone.

Finitura interna: intonaco e tinteggiature al civile, anch’esse in condizioni buone (si deve eventualmente preventivare la normale necessità di ordinari ripristini/manutenzioni).

Pavimentazioni: generalmente in legno presso i vani soggiorno e camere e disimpegni, in piastrelle ceramiche presso i vani cucina e bagni (con rivestimenti estesi parzialmente alle pareti) e lavanderia/ripostiglio.

Rivestimenti: pavimentazioni in legno presso la scala interna ed in piastrelle ceramiche presso le logge/terrazze.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Porte principali di tipologia comune (blindata), porte-finestre con vetro-camera; il tutto in condizioni buone.

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

Serramenti esterni in legno dotati di vetro-camera con oscuri in legno verniciato. Sono presenti lucernari tipo “Velux” presso la camera ed il bagno del piano secondo.

Al momento del sopralluogo l’abitazione risultava apparentemente normalmente “utilizzata” dagli occupanti, con mobilio e/o arredi e/o suppellettili di vario tipo.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente molto buone, con evidenza di limitate “carenze” fisiologicamente presenti in costruzioni simili per caratteristiche ed anzianità costruttiva. Si segnala in particolare la presenza di cavillature/crepature (apparentemente prive tuttavia di implicazioni di tipo “strutturale”) presso una parete divisoria interna del piano secondo.

Si prevede in ogni caso la necessità di alcuni possibili interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc.).

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

Garage/Posto Auto

Al piano interrato risulta ubicato un locale garage/posto auto a servizio dell’unità immobiliare succitata, posto direttamente in comunicazione con il vano condominiale ad uso spazio di manovra.

Esso risulta raggiungibile (dagli autoveicoli) tramite la rampa collegata al piazzale di parcheggio esterno oppure (dalle persone) tramite la scala condominiale interna.

Il locale risulta dotato di chiusura frontale metallica di tipo “basculante” ad azionamento manuale, confinato da murature in corrispondenza ai tre lati perimetrali con finitura determinata da tinteggiatura al civile. Pavimentazione in cemento rilasciato.

Altezza pari a circa 2.70 m.

Al momento del sopralluogo il locale risultava apparentemente “utilizzato”, accogliendo un autoveicolo e varie “suppellettili”.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente discrete/buone, con evidenza di limitate “carenze” fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva.

Si prevede in ogni caso la possibile necessità di alcuni interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc.).

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

Punto A4) – Conformità Descrizione Pignoramento

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

Il pignoramento riporta le descrizioni catastali degli immobili in oggetto, ed esse risultano sostanzialmente conformi alla descrizione attualmente rilevabile.

Viene riportata l'identificazione della via (dei Soster), non del civico (n° 12).

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

Punto A5) – Variazioni Catastali

Eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale.

Il confronto fra lo stato di fatto attuale (tipicamente evidenziato negli Allegati n° A9) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (Allegati n° A2) consente di individuare la sostanziale congruenza della documentazione esistente.

Con ciò non si esclude la eventuale presenza di limitate “deviazioni” planimetriche, con entità che viene ritenuta comunque trascurabile e sostanzialmente ininfluenza dal punto di vista della definizione della consistenza catastale complessiva.

Rientra in quest'ambito, ad opinione dello scrivente, la mancata realizzazione di una “porta” in corrispondenza alla segregazione che doveva costituire il previsto vano “anti” al piano primo.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Si ritiene in tal modo comunque non necessaria l'introduzione di eventuali adeguamenti catastali. L'intestazione catastale risulta, per quanto verificabile, sostanzialmente congruente allo stato di "diritto" vigente (Allegati n° A2).

Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Gli immobili di cui trattasi non comprendono "terreni" veri e propri (ovvero con consistenza maggiore di 5000 mq).

Non risultano inclusi neppure eventuali "scoperti" esclusivi/pertinenziali, per cui non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area ove sorgono i fabbricati in oggetto.

Presso il sito Internet del Comune (Allegati n° A8) risultano tuttavia disponibili alcuni riferimenti che consentono di rilevare come il fabbricato sia stato eretto in zona che gli strumenti urbanistici (quantomeno le parti disponibili) identificano come segue:

"Zona territoriale omogenea C1.1/158 – Zone residenziali di completamento – Intermedia di media densità - (Art. 17 N.T.O. ed Art. 19 N.T.A.)".

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

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

Si richiamano le eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nella documentazione disponibile e/o nell'atto di provenienza (se applicabile).

Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica

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

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

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

sommariamente la documentazione resa disponibile, contenente plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e relative ad interventi edilizi sugli immobili in oggetto (**Allegati n° A6**).

Non si può tuttavia escludere che quanto reso disponibile allo scrivente, e recuperato presso gli archivi negli Uffici Comunali, possa risultare eventualmente “incompleto”.

Tanto precisato, si rilevano quantomeno i seguenti riferimenti fondamentali rinvenuti presso la succitata documentazione esibita:

- Frontespizio della relazione tecnica ex Legge 10/1991 con data 16/12/2000 (non risulta altresì disponibile il contenuto della relazione relativa al contenimento dei consumi energetici);
- Atto d’obbligo per cessione spazi ad uso pubblico con data 21/12/2000;
- Concessione edilizia n° 24805/00 del 23/01/2001, relativa a demolizione fabbricati esistenti e costruzione di due fabbricati ad uso residenziale per complessivi n° 16 alloggi;
- Parere di conformità antincendio per attività di autorimessa con data 05/03/2001;
- Comunicazione d’inizio lavori con data 15/03/2001;
- Denuncia opere strutturali in zona sismica categoria B con data 15/03/2001;
- Dichiarazione con data 07/09/2001 di NON permanenza di persone presso i sottotetti previsti nella variante;
- Concessione edilizia n° 18669/01 del 27/09/2001, relativa a variante alla C.E. n° 24805/00 per demolizione fabbricati esistenti e costruzione di due fabbricati ad uso residenziale per complessivi n° 16 alloggi;
- Dichiarazione conformità impianti elettrici con data 17/12/2002;
- Dichiarazione conformità impianti termotecnici ed adduzione gas con data 02/01/2003;
- Concessione edilizia n° 33932/02 del 14/01/2003, relativa a variante alla C.E. n° 24805/00 e successiva variante n° 18669/01 per demolizione fabbricati esistenti e costruzione di due fabbricati ad uso residenziale per complessivi n° 16 alloggi;
- Parere di conformità antincendio per attività di autorimessa con data 22/01/2003;
- Relazione per il rilascio di autorizzazione di abitabilità con data 14/02/2003, dove viene citata la produzione dei seguenti (non disponibili in atti): certificato genio civile in data 22/11/2002, collaudo statico in data 22/11/2002, autorizzazione smaltimento in fognatura in

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

data 13/02/2003, dichiarazione del Direttore lavori in data 21/01/2003;

- Permesso di abitabilità n° 2485 del 17/02/2003;
- Verbale di sopralluogo dei VV.F. con data 25/03/2004 riportante prescrizioni ai fini del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

*** **

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

- i fabbricati NON risultano provvisti di documentazione tecnica relativa ad eventuale Certificazione Energetica, mentre risulta disponibile solamente il frontespizio di documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici (riferita tuttavia ad una configurazione planimetrica non completamente aderente alla realtà attuale) plausibilmente conforme alla normativa vigente all'epoca dell'edificazione;
- sono risultate disponibili Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate, mentre NON risultano presenti eventuali relazioni tecniche ex Legge 46/1990; si evidenzia che lo stato di fatto attuale potrebbe risultare non congruente ad eventuali previsioni progettuali (se presenti/disponibili); si evidenzia inoltre che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni, non può essere in ogni caso stabilito e “certificato” nella presente sede (lo stato generale è apparso sommariamente buono, ma non si esclude la necessità di introdurre eventuali “aggiornamenti/adequamenti”); 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 e/o adeguamenti e/o ripristini di Legge anche a livello documentale (implicazioni che vengono già considerate ipoteticamente incluse nella formulazione delle stime proposte);
- NON risulta disponibile il Certificato di Collaudo Statico delle strutture che dovrebbe stabilire l'adeguatezza dei progetti alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione, mentre non vi sono elementi per stabilire l'eventuale idoneità antisismica anche relativamente alle norme attualmente in vigore (i fabbricati si pongono in zona considerata di media sismicità – Grado 2 secondo la normativa attuale);

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

- per le unità immobiliari in oggetto risulta disponibile il Permesso di Abitabilità;
- sulla base delle informazioni reperite presso gli Uffici Comunali, non risulterebbe la presentazione di eventuali istanze di condono attualmente ancora in fase d'istruttoria;
- si evidenzia che per i locali ubicati al piano secondo viene formalmente prevista la destinazione d'uso "sottotetto praticabile", e gli stessi non possono pertanto essere utilizzati (anche sulla base della dichiarazione appositamente depositata dal progettista dell'intervento edilizio) come normali ambienti abitativi con presenza continuativa di persone (laddove in sede di ispezione si è constatata la dotazione di vani apparentemente utilizzati come "camere" e/o "bagno" e/o "lavanderia/ripostiglio").

Punto A8) – Verifica Opere Abusive

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

A seguito dei rilievi svolti, e del confronto con la documentazione "edilizia" e/o "catastale" disponibile, si ritiene che lo stato "legittimato" non presenti (apparentemente) elementi di evidente "divergenza" rispetto allo stato attuale.

Con ciò non si esclude la eventuale presenza di limitate "deviazioni" planimetriche, con entità che viene ritenuta comunque trascurabile e sostanzialmente ininfluenza dal punto di vista della definizione della consistenza e delle caratteristiche complessive.

Rientra in quest'ambito, ad opinione dello scrivente, la mancata realizzazione di una "porta" in corrispondenza alla segregazione che doveva costituire il previsto vano "anti" al piano primo, per la cui introduzione integrativa viene sommariamente stimato un costo (inclusivo delle relative opere al contorno) pari a **circa € 800,00**.

Non sono in altre parole chiaramente rilevabili eventuali consistenti variazioni plani-volumetriche e/o prospettiche.

Si ritiene in tal modo non necessaria l'introduzione di eventuali ulteriori adeguamenti e/o ripristini e/o sanatorie, evidenziando nuovamente che per i locali ubicati al piano secondo viene formalmente prevista la destinazione d'uso "sottotetto praticabile", e gli stessi non possono

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

pertanto essere utilizzati come normali ambienti abitativi con presenza continuativa di persone (laddove in sede di ispezione si è constatata la dotazione di n° 2 vani apparentemente utilizzati come “camere”, n° 1 vano apparentemente utilizzato come “bagno” e n° 1 vano apparentemente utilizzato come “lavanderia/ripostiglio”).

Si deve comunque considerare che quanto sopra rappresenta solamente una possibile prospettiva informalmente individuata, appurato che, con le sole informazioni e le determinazioni attualmente disponibili, non può esserne oggettivamente “garantita” l’applicabilità con assoluta certezza della definizione sopra specificata (permane pertanto una possibile condizione di “rischio”, a carico dell’eventuale Acquirente, collegata al mancato conferimento di garanzie in sede di vendita di un bene all’interno di una procedura esecutiva).

Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti

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” (appartamento con collegato garage) presenti oggettive inopportunità (se non impossibilità) di produrre una eventuale “divisione”, e che detti beni debbano pertanto essere opportunamente considerati in lotto unico, essendo peraltro praticamente complementari.

Punto A10) – Quota Pignoramento e Divisibilità

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 opportuna e/o comoda divisione fra le singole unità che costituiscono il Lotto.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto A11) – Stato di Occupazione

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 18/07/2017 veniva effettuata ispezione presso il compendio in oggetto.

In tale occasione, alla presenza del *Custode*, l'accesso veniva consentito da *Esecutato 1*.

Gli immobili si presentavano adeguatamente dotati di arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di evidente utilizzo e plausibile normale "abitazione".

La determinazione del formale "stato di occupazione o liberazione" di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la "disponibilità" e/o la "validità" di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati, con chiare caratteristiche ed in data certa, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

E' tuttavia noto che, per gli elementi in oggetto, non esiste una vera e propria banca dati con strutturazione assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è possibile effettuare una "ricerca" sulla base dei dati catastali e/o censuari degli immobili.

E' altresì possibile effettuare ricerche per "nominativo", individuando unicamente l'eventuale registrazione di contratti aventi gli eventuali interessati come "danti causa", ma ancora senza alcuna indicazione immediata sugli immobili coinvolti in tali transazioni.

I dati sugli eventuali immobili coinvolti possono essere ottenuti solamente richiedendo copia dei contratti individuati, qualora effettivamente disponibili presso gli Uffici di registrazione, considerando che gli elementi sensibilmente "datati" possono essere stati portati presso un unico archivio centrale (con relativi effetti sui "tempi" per ottenere eventuali duplicati), e che per gli elementi più recenti (soggetti alla procedura telematica) non sussiste neppure l'obbligo da parte dell'esecutore della registrazione di depositare una copia della documentazione con i relativi dettagli.

Inoltre, anche nel caso in cui venisse rinvenuta copia della documentazione relativa ad eventuali contratti di locazione e/o comodato, è pure noto che i contenuti degli stessi presentano spesso elementi e/o clausole e/o articoli di natura prettamente "giuridica" (es. condizioni di rinnovo, di recesso, di decadenza, di responsabilità, ecc.) sulla cui reale valenza mal si adatta (ad opinione

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

dello scrivente) l'eventuale “giudizio” o “interpretazione” di un Esperto Stimatore “tecnico”.

Quanto sopra premesso, lo scrivente conferma di avere comunque presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate territoriale (vedi **Allegati n° A4**) finalizzata alla “verifica” di esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato con **Esecutato I** come “dante causa” stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data di pignoramento, e di avere ottenuto dalla stessa la seguente formale “risposta” (vedi **Allegati n° A4**):

Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dai contribuenti in oggetto in relazione agli immobili citati.

Ad ulteriore informazione, si osserva che il **Custode** ha già depositato la propria relazione contenente informazioni e/o documentazione inerente alle verifiche effettuate (vedi **Allegati n° A4**), dove viene segnalato che gli immobili risultano “occupati” da **Esecutato I** con la moglie, e da cui emergerebbe la “residenza” presso gli immobili in oggetto di **Esecutato I**.

A conclusione della disamina sopra riportata, ferme restando le determinazioni e le specificazioni evidenziate, conferma lo scrivente la oggettiva “difficoltà” di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in relazione alla valutazione dello stato di formale “occupazione o liberazione” degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede l'effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente “giuridica”).

A solo titolo informativo (non impegnativo), si segnalano tuttavia le seguenti “notizie” raccolte durante lo svolgimento delle operazioni peritali:

- non viene segnalata dall'Agenzia delle Entrate la eventuale registrazione di contratti di locazione e/o comodato con **Esecutato I** come “dante causa” stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data di pignoramento;
- sulla base delle informazioni riferite dal **Custode**, gli immobili in oggetto risulterebbero effettivamente “occupati” da **Esecutato I** con la moglie;
- sulla base della documentazione reperita dal **Custode**, secondo l'anagrafe comunale presso gli immobili in oggetto risulterebbe residente **Esecutato I**;
- al momento dell'ispezione, gli immobili si presentavano corredati da arredi e/o mobilio e/o

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

supplettili, e quindi con le caratteristiche di evidente utilizzo e plausibile “abitazione”.

Vi sono pertanto taluni “indizi” per ipotizzare (ma senza l’assoluta certezza “formale”) che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente “occupati” da *Esecutato I con la moglie*.

Ulteriori elementi a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente ancora forniti e/o aggiunti dal *Custode* incaricato, in conformità alle disposizioni allo stesso conferite in sede d’incarico.

Punto A12) – Vincoli e Gravami

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

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità (fatto salvo quanto eventualmente in seguito evidenziato, se vengono effettivamente riportate segnalazioni particolari).

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 (fatto salvo quanto eventualmente in seguito evidenziato, se vengono effettivamente riportate segnalazioni particolari).

Non risulta l’esistenza, sempre per le sole unità immobiliari in oggetto, di servitù passive particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati, fatta salva la costituzione di eventuali servitù e/o convenzioni laddove segnalate nell’Atto di Provenienza (come in seguito evidenziato).

L’Atto di Provenienza riporta in effetti citazione specifica di quanto segue (Allegato n° A1):

... libertà degli immobili stessi da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale, ipotecario, o trascrizione pregiudizievole, fatta eccezione per il vincolo ad uso parcheggio aperto al pubblico costituito con l’atto unilaterale d’obbligo a rogito del Segretario Comunale del Comune di Montebelluna in data 21 dicembre 2000, rep. 5895, trascritto in Treviso il 23 gennaio 2001 ai nn. 2710/2104 ...

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Aspetto rintracciato anche presso la documentazione resa disponibile dagli Uffici Comunicali (vedi Allegati n° A6).

Si conferma che detto piazzale risulta effettivamente in comunicazione diretta con la pubblica viabilità e quindi utilizzabile come parcheggio pubblico.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti. Non sono presenti, per quanto valutabile, particolari vincoli.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della Certificazione Notarile in atti di procedimento, ove vengono segnalate le seguenti:

- iscrizione n° 535/2898 del 21/01/2003 per ipoteca volontaria;
- iscrizione n° 1121/5428 del 16/02/2011 per ipoteca volontaria;
- trascrizione n° 24099/34826 del 03/12/2013 per pignoramento immobiliare;

Si evidenzia che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione a nome di *Esecutato 1* (Allegati n° A3).

Per ogni eventuale utilità, si osserva che non sembra vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella certificazione notarile.

Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali

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

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

- | | |
|--|--------|
| - Millesimi proprietà totale garage: | 7.98 |
| - Millesimi ripartizioni "uso strada interrata": | 53.83 |
| - Millesimi proprietà totale abitazione: | 61.02 |
| - Millesimi proprietà Blocco B abitazione: | 131.98 |
| - Millesimi ripartizioni "uso Blocco B": | 151.19 |

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- | | |
|--|------------|
| - Rendiconto quota spese da 01/04/2016 a 31/03/2017: | € 828,52 |
| - Previsione quota spese da 01/04/2017 a 31/03/2018: | € 854,67 |
| - Ammontare debito complessivo al 23/08/2017: | € 1.776,18 |

Altre informazioni comunicate dall'Amministratore (**Allegati n° A5**):

Invio in allegato la seguente documentazione come da Vs. richiesta:

- *Regolamento di Condominio e tabelle millesimali;*
- *Bilancio di previsione in corso per il periodo aprile 2017 – marzo 2018. In questo bilancio è già inclusa la somma straordinaria di €. 1843,60 stanziata per l'intervento di messa a norma dell'impianto elettrico. Per l'unità in questione incide per un importo totale di €. 127,21;*
- *Bilancio Consuntivo per il periodo aprile 2016 – marzo 2017 con relativo stato di ripartizione;*
- *Copia del ricorso per Decreto Ingiuntivo notificato al sig. **Esecutato 1**;*
- *Copia della prefattura per Spese Legali che sarà conteggiata nel prossimo consuntivo.*

In definitiva, si ritiene che i dati di cui sopra consentano l'individuazione del probabile importo medio annuo delle spese fisse di gestione condominiale pari a **circa € 850,00**.

Per quanto concerne l'entità delle possibili spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla futura data di aggiudicazione, non risulta semplice (ad opinione dello scrivente) individuare l'istante esatto in cui si presenti il requisito invocato ed effettuare la relativa ripartizione di dettaglio. Si può peraltro stimare ipoteticamente e sommariamente che questo importo potrebbe indicativamente risultare pari a n° 2 normali annualità eventualmente non saldate, e quindi pari a **circa € 1.700,00**.

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

Per quanto riguarda l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, l'Amministratore (vedi sopra) ha segnalato di aver attivato un ricorso per decreto ingiuntivo proprio nei confronti dell'attuale **Esecutato 1**.

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

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto A14) - Stime

Stima del valore degli immobili nelle varie condizioni di valutazione.

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 – aggiornamento 2016).

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

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili di tipo “civile” ubicate in posizione ritenuta generalmente “centrale” (B4) del Comune di Montebelluna, con stato conservativo “normale” e caratteristiche indicative analoghe, si attesterebbe attualmente indicativamente fra circa 1.100,00 e circa 1.500,00 €/mq.

Nel caso in oggetto, pertanto:

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

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni di abitabilità e/o agibilità, delle certificazioni e documentazioni relative alle eventuali installazioni impiantistiche presenti e della eventuale certificazioni energetica (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerato lo stato di conservazione e di eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia), così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce (caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione, constatazione della tipologia delle utenze insediate nel contesto circostante, constatazione dello stato di “decoro” e “finitura” generale dello stesso contesto, ecc.);
- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto, apportando gli eventuali “correttivi” in funzione delle caratteristiche evidenziate e/o considerate;
- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

si determinano le seguenti stime (per il dettaglio di calcolo rimandando ai contenuti riportati nell'Allegato n° A13).

Stima del Normale Valore di Mercato

Superficie commerciale di mq 170.55 al prezzo unitario di 1.100,00 €/mq = € 187.605,00

Valore che viene arrotondato a: € 187.500,00

Valore della quota pignorata: € 187.500,00

Valore riferito alla piena proprietà dei beni in oggetto che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con eventuale necessità di completamenti e/o adeguamenti e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni funzionali e/o bonifiche di tipologia “ordinaria” così come eventualmente segnalato in perizia, esclusi eventuali oneri per

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

❖ ❖ ❖

adeguamenti formali e/o ripristini e/o sanatorie che vengono considerati in seguito.

Le componenti relative alla quota di comproprietà di eventuali spazi e beni comuni vengono considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto, ovvero ininfluenti al fine di determinarne la consistenza oggetto di pieno godimento ed il relativo valore (viene altresì eventualmente considerata la consistenza e/o la qualità di tali beni comuni al fine di individuare il più opportuno prezzo unitario).

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

Non è stata rilevata la necessità di effettuare eventuali “adeguamenti” e/o “allineamenti” di carattere “catastale”, così come segnalato e descritto nel capitolo A5).

Non è stata rilevata la necessità di effettuare possibili completamenti e/o ripristini e/o adeguamenti e/o sanatorie di carattere edilizio/urbanistico, così come segnalato e descritto nel capitolo A8), fatta esclusione per la necessità di ripristinare adeguatamente la segregazione di un vano “anti” fra la zona soggiorno-cucina e la zona camera/studio-bagno del piano primo, aspetto per cui è stato stimato un possibile costo pari a **circa € 800,00**.

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

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A11) della presente perizia, conferma lo scrivente la oggettiva “difficoltà” di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in relazione alla valutazione dello stato di formale “occupazione o liberazione” degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede l’effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente “giuridica”).

In riscontro, vengono nel seguito proposte le valutazioni opzionali riferite allo stato di immobili considerati “liberi” oppure “occupati con titolo opponibile” (in quest’ultimo caso viene considerata una svalutazione stimata in circa il 20% del valore di riferimento), osservando che nel caso in oggetto vi sono informazioni ed indizi per ipotizzare (ma senza l’assoluta certezza) che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente “occupati” da **Esecutato 1** con la moglie.

Alla luce di quanto indicato nel capitolo A13) della presente perizia, vi possono essere possibili

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

oneri di natura condominiale da considerare a carico dell'eventuale Acquirente, con entità stimata in larga massima in **circa € 1.700,00**.

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

In caso di immobili considerati "liberi":

<u>Valore dell'intero (arrotondato):</u>	€ 185.000,00
Valore della quota pignorata::	€ 185.000,00

In caso di immobili considerati "occupati con titolo opponibile":

<u>Valore dell'intero (arrotondato):</u>	€ 148.000,00
Valore della quota pignorata::	€ 148.000,00

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, che da tempo continua a presentare rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente a permanere anche nel prossimo futuro, nonché le modalità di cessione 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 2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

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

In caso di immobili considerati "liberi":

<u>Valore dell'intero ridotto (arrotondato):</u>	€ 148.000,00
Valore della quota pignorata::	€ 148.000,00

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

* * *

In caso di immobili considerati “occupati con titolo opponibile”:

<u>Valore dell'intero ridotto (arrotondato):</u>	€ 118.000,00
Valore della quota pignorata::	€ 118.000,00

Detti valori devono ritenersi già al netto degli eventuali oneri per sanatorie e/o adeguamenti e/o completamenti e/o ripristini e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni (se indicati, e considerando comunque tutte le riserve e peculiarità evidenziate), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili “sgomberi” di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta descritta in perizia). Tengono inoltre conto (se applicabile) degli eventuali possibili indicativi 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 infine 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/o risoluzioni di dettaglio delle eventuali “anomalie” e/o “problematiche” di gestione, che potrebbero pertanto evidenziare scenari e/o ipotesi risolutive anche differenti da quanto previsto nella presente perizia) si intende pertanto rimanente ad esclusivo carico del futuro Acquirente, essendo il relativo “impatto” già compensato, oltre che con la stima già operata di eventuali “detrazioni”, anche con adozione dell'ampio coefficiente riduttivo di prezzo introdotto per considerare l'assenza di conferimento di garanzie per eventuali vizi del bene venduto e per assenza di garanzie sul possibile trattamento delle eventuali “anomalie” e/o “problematiche” di gestione delle “non conformità” evidenziate in perizia ovvero che si rivelassero in fase successiva.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Punto A17) – Documentazione Fotografica

Esecuzione rilievi fotografici interni ed esterni.

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

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

Punto A18) – Scheda Dati

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° A14).

Punto A19) – Modalità Accesso ed Ispezione

Segnalazione eventuali ostacoli all'accesso.

Le attività di accesso/ispezione sono state concordate ed attivate con intervento del *Custode* incaricato, senza particolari problematiche e/o impedimenti.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto A20) – Prestazione Energetica

Attestazione della prestazione energetica.

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti nè l'Attestato di Qualificazione Energetica, nè l'Attestato di Certificazione Energetica, né Attestato di Prestazione Energetica, mentre risulta disponibile unicamente il frontespizio inerente a probabile documentazione relativa al rispetto di normative in tema di contenimento dei consumi energetici vigenti all'epoca dell'edificazione (Legge 10/1991).

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

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “B”

Punto B2f) – Acquisizione Atto Provenienza

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

Lo scrivente ha ottenuto, presso l'Archivio Notarile Distrettuale, copia dell'atto di acquisto della nuda proprietà da parte di *Esecutato 2* che viene allegata alla presente relazione peritale (vedi Allegato n° B1).

Si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nell'Atto:

... La Società ... vende con immediato trasferimento della proprietà ...

al Signor Esecutato 2 ed ai Signori Usufruttuario 1 e Usufruttuario 2 i quali acquistano: il primo la NUDA PROPRIETA' e gli altri due per l'USUFRUTTO GENERALE vita loro durante

l°) le porzioni immobiliari ... le tre unità immobiliari costituite rispettivamente da un appartamento al piano primo di vani 4 (quattro) oltre accessori e da pertinente magazzino e posto macchina al piano scantinato ...

le quote condominiali sugli accessori e sulle parti comuni dell'edificio relative ai tre subalterni con corrispondente partecipazione alle spese generali, il tutto come risulta dalle Tabelle Millesimali unite al succitato Regolamento di Condominio;

II°) la quota di 1/19 (UN DICIANNOVESIMO) INDIVISO sull'area scoperta così descritta, in base ai tipi di frazionamento N.ri 27450/33 e 38930/1 approvati rispettivamente il 21/09/1976 ed il 03/01/1977, e rispettivamente allegati sub “B” e sub “D” al mio atto innanzi citato in data 4 Febbraio corr. N° 5864 di Repert.:

Catasto Terreni - M.N. 783 (ex 783a) S.a.Cl. 1° Are 34.61 RD £. 89,73 RA £. 75,87 ...

Gli immobili in oggetto vengono compravenduti nello stato di fatto ... con la proporzionale comproprietà del terreno su cui sorge il fabbricato al predetto M.N. 782 ... e di quant'altro è di proprietà comune ed indivisa ... Precisano i contraenti che dalle parti comuni restano escluse l'area MN. 784 (ex 1591) di Are 6.05 ... da adibire a strada, previa alienazione da parte della Società venditrice allo Spett. Comune di Castello di Godego e la porzione del fabbricato di cui alla planimetria allegata a scheda N. 85 e provvisoriamente indicata con il sub 37 che sarà trasferita dalla Società stessa all'ENEL per essere adibita a cabina elettrica; precisano altresì

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

che nelle porzioni comuni dell'edificio fa parte la centrale termica denunciata con planimetria allegata a scheda N° 86 e provvisoriamente censita con il subalterno N. 38 ...

Nella certificazione notarile in atti si segnala l'avvenuto decesso di *Usufruttuario 1* in data 05/07/1997, in modo che alla data della suddetta certificazione/relazione (03/02/2014) si individua in capo ad *Esecutato 2* la piena proprietà di $\frac{1}{2}$ e la nuda proprietà di $\frac{1}{2}$ del compendio in oggetto, essendo la rimanente parte di $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto nelle disponibilità di *Usufruttuario 2*. Vi è peraltro che, a seguito di visura presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Castello di Godego, *Usufruttuario 2* risulta deceduta in data 27/11/2014 (vedi Allegato n° B1), in modo che si presenterebbero le condizioni per "riunire" la piena proprietà in capo ad Esecutato 2 (pur permanendo formalmente il pignoramento sulle quote pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ed $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà).

Punto B3) – Descrizione Compendio

Descrizione dei beni.

Trattasi di:

appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato condominiale/plurialloggio, ubicato in Castello di Godego (TV) via San Pietro n° 17 Int. 5 (mapp. 782 sub 19), con separato locale ad uso magazzino al piano interrato dello stesso condominio (mapp. 782 sub 37), e con separato posto auto coperto al livello seminterrato dello stesso condominio (mapp. 782 sub 38).

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

Catasto Fabbricati:

- 1) Comune di Castello di Godego - Foglio 12
Particella n° 782 Sub 19 - Categoria A/3 - Classe 3 – Consistenza 5.5 vani – Superficie catastale totale: 112 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 110 mq - Rendita € 369,27 – Via Nunzio Quirini – Piano: INT-T.
Si tratta dell'appartamento.
- 2) Comune di Castello di Godego - Foglio 12
Particella n° 782 Sub 37 - Categoria C/2 - Classe 3 – Consistenza 12 mq – Superficie

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

catastale totale: 15 mq - Rendita € 15,49 – Via Nunzio Quirini – Piano: INT.

Si tratta del magazzino.

3) Comune di Castello di Godego - Foglio 12

Particella n° 782 Sub 38 - Categoria C/6 - Classe 4 – Consistenza 16 mq – Superficie
catastale totale: 16 mq - Rendita € 45,45 – Via Nunzio Quirini – Piano: T.

Si tratta del posto auto coperto.

Intestazione : **Esecutato 2**

Diritto: (2) Nuda proprietà per 1/1

Intestazione : **Usufruttuario 1**

Diritto: (8) Usufrutto per 1/2

Intestazione : **Usufruttuario 2**

Diritto: (8) Usufrutto per 1/2

Confini: l'appartamento confina, a nord con altra unità abitativa condominiale e muro/vuoto su scoperto condominiale, ad est e ovest con altre unità abitative condominiali, a sud con muro/vuoto su scoperto condominiale;
il magazzino confina, a nord con muro condominiale, ed est e sud con spazi comuni condominiali, ad ovest con altra unità condominiale;
il posto auto confina, a nord altra unità condominiale, ad est e sud con altri posti auto, ad ovest con scoperto condominiale;
salvo altri e/o variati.

E' possibile individuare il sedime ove risulta eretto il fabbricato condominiale di cui trattasi, individuato anche nell'atto di provenienza come segue:

Catasto Terreni:

4) Comune di Castello di Godego - Foglio 12

Particella n° 782 – Ente Urbano - Consistenza 758 mq.

Si evidenziano in effetti alcuni elementi degli atti di provenienza, ove viene segnalata anche la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di appartenenza, anche se non viene indicata l'eventuale entità (millesimi) di detta quota:

... le quote condominiali sugli accessori e sulle parti comuni dell'edificio relative ai tre subalterni con corrispondente partecipazione alle spese generali, il tutto come risulta dalle Tabelle Millesimali

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

unite al succitato Regolamento di Condominio ...

*la quota di 1/19 (UN DICIANNOVESIMO) INDIVISO sull'area scoperta così descritta, in base ai tipi di frazionamento N.ri 27450/33 e 38930/1 approvati rispettivamente il 21/09/1976 ed il 03/01/1977, e rispettivamente allegati sub "B" e sub "D" al mio atto innanzi citato in data 4 Febbraio corr. N° 5864 di Repert.: **Catasto Terreni - M.N. 783** (ex 783a) S.a.Cl. 1° Are 34.61 RD £. 89,73 RA £. 75,87 ...*

*con la **proporzionale comproprietà del terreno su cui sorge il fabbricato al predetto M.N. 782** ... e di quant'altro è di proprietà comune ed indivisa ... nelle porzioni comuni dell'edificio fa parte la **centrale termica** denunciata con planimetria allegata a scheda N° 86 e provvisoriamente censita con il **subalterno N. 38** ...*

E' opportuno segnalare che la documentazione catastale, ottenibile per via telematica, risulta sprovvista (probabilmente in relazione alla "anzianità" della stessa) di elaborato grafico e di elenco dei subalterni.

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano in apposito tabulato (**Allegato n° B13**) gli elementi stimati dall'esame e considerazione delle eventuali planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° B2**) e/o delle eventuali planimetrie presenti presso elaborati grafici depositati in Comune (**Allegati n° B6**), con opportuni arrotondamenti (entità tipicamente pari a circa ± 0.5 mq); 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° B9**) con le conseguenti rettifiche apportate (se di entità ritenuta effettivamente rilevante e significativa).

In via riassuntiva, si identificano i seguenti parametri fondamentali (per il dettaglio rimandando ai contenuti riportati nell'**Allegato n° B13**):

Superficie calpestabile abitazione piano primo:	circa 98.0 mq;
Superficie lorda abitazione piano primo:	circa 110.0 mq;
Superficie poggiolo 1 piano primo:	circa 3.5 mq;
Superficie poggiolo 2 piano primo:	circa 2.5 mq;
Superficie calpestabile magazzino piano interrato:	circa 14.0 mq;
Superficie lorda magazzino piano interrato:	circa 17.0 mq;
Superficie calpestabile posto auto piano seminterrato:	circa 12.5 mq;
Superficie lorda posto auto piano seminterrato:	circa 13.5 mq;
Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto costituito dall'intero compendio (valutata	

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

* * *

secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso – Testo Aggiornato 2016, considerando, in linea generale, le superfici lorde “legittimate” dei fabbricati e la conseguente superficie effettiva “legittimata” dello scoperto): **circa 125.400 mq.**

Questi dati vengono sostanzialmente confermati a seguito delle misurazioni effettuate in sopralluogo, con eventuali ulteriori “deviazioni” che possono risultare fisiologicamente riferibili alla “tolleranza” di costruzione e/o alla “approssimazione” dei sistemi di misura adottati.

Si rileva che, a seguito di sovrapposizione dello stato di fatto attuale sulla mappa catastale e per confronto anche con le planimetrie edilizie disponibili (vedi **Allegati n° B9**), la conformazione interna può presentare apparentemente alcune non trascurabili anomalie (es. esatto posizionamento e/o consistenza di pareti interne e di fori/serramenti, di riseghe e/o rientranze, di nicchie, ecc.).

La eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni viene in ogni caso ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi, conseguentemente, del suo valore), in quanto si tratta di beni su cui non può essere esercitato l'esclusivo godimento.

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Parti Comuni

Le unità in oggetto si posizionano all'interno di un complesso con pianta alquanto articolata (si riconoscono sostanzialmente n° 2 “ali” confluenti in modo da formare una “L”), che riunisce complessivamente probabilmente n° 19 unità o più a destinazione prevalentemente abitativa, alcune plausibilmente configurate come abitazioni del tipo “a schiera”.

Condivide con il fabbricato di tipologia “condominiale”, in particolare, le parti identificate nell'atto di provenienza:

*... la quota di 1/19 (UN DICIANNOVESIMO) INDIVISO sull'area scoperta così descritta, in base ai tipi di frazionamento N.ri 27450/33 e 38930/1 approvati rispettivamente il 21/09/1976 ed il 03/01/1977, e rispettivamente allegati sub “B” e sub “D” al mio atto innanzi citato in data 4 Febbraio corr. N° 5864 di Repert.: **Catasto Terreni - M.N. 783 (ex 783a) S.a.Cl. 1° Are 34.61 RD £. 89,73 RA £. 75,87 ... con la proporzionale comproprietà del terreno su cui sorge il fabbricato al predetto M.N. 782 ... e di quant'altro è di proprietà comune ed indivisa ... nelle porzioni comuni dell'edificio fa parte la***

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

centrale termica denunciata con planimetria allegata a scheda N° 86 e provvisoriamente censita con il subalterno N. 38 ...

Si evidenzia che il suddetto mappale n° 783 si identifica: con l'ampia "corte" condominiale ubicata in posizione nord-ovest rispetto al complesso (attrezzata parzialmente con viali carrabili asfaltati atti a raggiungere i vari garage, ovvero a giardino/parco anche alberato) e con l'insiemi degli stalli allineati di parcheggio ubicati presso il fronte sud dello stesso complesso apparentemente ad uso pubblico (vedi **Allegati n° B2 e B10**).

Non è stata altresì identificata la citata centrale termica comune, appurato che l'unità in oggetto, così come probabilmente tutte le rimanenti, risultava dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas di rete.

Il complesso risulta ubicato in posizione sostanzialmente centrale della cittadina di Castello di Godego, all'interno di un'area oggetto di piano d'urbanizzazione (a destinazione prevalentemente abitativa) plausibilmente risalente agli anni '70 del secolo scorso, in adiacenza alla viabilità comunale (via San Pietro – via Quirini – via Castello) ed in prossimità della viabilità principale che collega il centro urbano di Castelfranco Veneto a Castello di Godego.

Il fabbricato di appartenenza delle unità in oggetto presenta struttura portante plausibilmente intelaiata di tipo misto (calcestruzzo armato, laterizio, laterocemento, muratura ordinaria).

Il fabbricato "condominiale", così come l'unità in oggetto, è dotato dei principali servizi, quali allacciamenti elettrici, collegamenti idrici, collegamenti telefonici, collegamento rete gas, impianti fognari.

Presenta generalmente caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione buone, evidenziando tuttavia elementi di degrado e/o di obsolescenza (quindi con eventuali necessità manutentive) compatibili con l'età costruttiva (anni '70 del secolo scorso).

La segnalata assenza di un Amministratore Condominiale (così riferito da **Esecutato 2** e confermato anche da **Custode** – vedi **Allegati n° B4**), e le probabili problematiche di autogestione fra condomini, possono probabilmente determinare difficoltà nella gestione e fruizione di alcuni servizi comuni.

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

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu



Appartamento

Il bene immobile in questione fa riferimento ad una unità abitativa sviluppata, come precedentemente segnalato, al piano primo, includendo un vano separato dedicato a magazzino al piano interrato (accessibile tramite scala condominiale interna) ed un posto auto coperto al piano seminterrato (accessibile per mezzo della stessa scala interna e di viale esterno asfaltato ubicato presso la corte comune mappale n° 783), questi ultimi oggetto di descrizione successiva.

Il piano risulta raggiungibile dalla zona di parcheggio libero posta sul fronte sud del complesso, e quindi direttamente da via San Pietro, tramite breve tratto di raccordo pavimentato con gradini di rialzo che conduce alla porta condominiale principale. Quest'ultima si collega alla scala interna con sbarco su pianerottolo comune che consente di raggiungere la porta principale dell'unità abitativa in questione.

All'interno risulta presente un ampio vano con destinazione d'uso "soggiorno", collegato direttamente al vano "cucina" e ad un piccolo disimpegno che consente il successivo accesso a n° 2 camera con consistenza "matrimoniale", ad un locale "ripostiglio (privo di finestrate) e ad un locale "bagno" (con lavello su mobile, vasca in metallo smaltato, bidet, wc, doccia con box, attacchi per lavatrice).

Il soggiorno risulta dotato di porta-finestra che consente di raggiungere un poggiolo/terrazzino esterno di forma rettangolare, posto sul fronte sud, dotato di cappottina frangisole ripiegabile.

Lo stesso dicasi per la cucina, dove una porta finestra consente di raggiungere un ulteriore poggiolo/terrazzino esterno di forma rettangolare, posto sul fronte nord, ove risultano collocati la caldaia a gas esterna e l'unità motocondensante di un impianto di condizionamento tipo split.

Altezza dei locali generalmente pari a circa 2.80 m.

L'abitazione risultava dotata (al momento del sopralluogo):

di impianto elettrico apparentemente in condizioni mediocri (tipologia e componenti apparentemente "datate");

di impianto citofonico (anch'esso di tipologia apparentemente "datata");

di impianto di riscaldamento gestito da termostati di zona costituito da corpi scaldanti/radiatori metallici collegati alla caldaia autonoma a gas Riello (tipo Residence) installata presso il poggiolo esterno a nord;

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

di impianto di condizionamento tipo split, con unità interna ubicata presso il vano “disimpegno” e motocondensante esterna Saeco (tipo Air Motion 12 PHZ-O) parimenti installata presso il poggiolo esterno a nord;

di impianto idro-sanitario a servizio di bagni e cucina;

di impianto di distribuzione del gas di rete per caldaia e cucina.

Finitura esterna: rivestimenti tipo “graffiato”, in condizioni discrete.

Finitura interna: intonaco e tinteggiature al civile, in condizioni discrete (si deve preventivare la normale necessità di ripristini/manutenzioni). Si presume che non vi sia l’interposizione di eventuali isolamenti termici.

Pavimentazioni: generalmente in piastrelle ceramiche (apparentemente di tipologia “datata”) presso i vani cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno (con rivestimento esteso parzialmente alle pareti) e poggioli (questi ultimi tipo “gres”, in condizioni non ottimali); parquet in legno plausibilmente tipo “prefinito” nei vani soggiorno (con riporto sopra la pavimentazione pre-esistente) e camere.

Porte principali di tipologia comune (blindata); porte-finestre con vetro singolo; il tutto in condizioni mediocri (con necessità manutentive).

Porte interne di tipologia comune (principalmente a battente).

Serramenti esterni in legno dotati di vetro singolo con oscuri costituiti da tapparelle avvolgibili.

Al momento del sopralluogo l’abitazione risultava apparentemente “utilizzata/abitata”, quindi con mobilio e/o arredi e/o suppellettili.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente mediocri, con evidenza di “carenze” fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva.

Si prevede pertanto la necessità di alcuni interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti e delle pavimentazioni, e per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc.).

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

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu



Magazzino

Al piano interrato risulta ubicato un locale dedicato a magazzino a servizio dell'unità immobiliare succitata, posto in comunicazione con il vano della scala condominiale interna tramite corridoio/disimpegno comune.

Il locale risulta dotato di porta d'accesso metallica, confinato da murature in corrispondenza ai lati perimetrali con finitura costituita da intonaco al civile (così come il soffitto). Pavimentazione in cemento rilasciato.

Risulta presente una finestatura, presso una rientranza della pianta (altrimenti rettangolare), parzialmente collegata ad una "bocca di lupo" esterna.

Altezza pari a circa 2.20 m.

Al momento del sopralluogo il locale risultava apparentemente "utilizzato", e quindi contenente varie suppellettili e/o materiali e/o accessori.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente mediocri, con evidenza di "carenze" fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva.

Si prevede pertanto la necessità di alcuni interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, e per eventuali adeguamenti/controlli/ripristinanti degli impianti installati, ecc.).

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

Posto Auto Coperto

Al livello seminterrato risulta ubicato un posto auto coperto a servizio dell'unità immobiliare succitata, ricavato presso un vano che accoglie complessivamente n° 6 stalli, posto direttamente in comunicazione (tramite breve rampa di raccordo) con la corte condominiale che accoglie un vialetto asfaltato per il collegamento alla pubblica viabilità.

Il locale risulta dotato di chiusura frontale metallica di tipo "basculante" ad azionamento manuale (in condizioni non ottimali), confinato da muratura solamente in corrispondenza ad uno dei tre lati rimanenti con finitura ad intonaco. Strutture soffitto plausibilmente in latero-cemento. Pavimentazione in cemento rilasciato.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Altezza pari a circa 2.15 m.

Al momento del sopralluogo il locale risultava apparentemente “utilizzato”, accogliendo al suo interno un autoveicolo.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente mediocri, con evidenza di “carenze” fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva.

Si prevede pertanto la necessità di alcuni interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, e per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc.).

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

Punto B4) – Conformità Descrizione Pignoramento

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

Il pignoramento riporta le descrizioni catastali degli immobili in oggetto, ed esse risultano sostanzialmente conformi alla descrizione attualmente rilevabile.

Viene riportata l'errata identificazione della via (Quirini anziché San Pietro, quindi non esattamente congruente), non del civico (n° 17).

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

Punto B5) – Variazioni Catastali

Eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale.

Il confronto fra lo stato di fatto attuale (tipicamente rappresentato negli Allegati n° B9) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (Allegati n° B2) consente di individuare la presenza di

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

alcune non trascurabili deviazioni sulla conformazione soprattutto dei distributivi interni, mentre le consistenze catastali complessive non sembrano comunque influenzate in maniera importante da tali anomalie.

L'intestazione catastale, come già rilevato nella certificazione/relazione notarile, riporta ancora l'indicazione anche di *Usufruttuario 1* (in realtà deceduto nel 1997), oltre che di *Usufruttuario 2* (quest'ultima deceduta nel 2014 - elemento emerso solo durante le odierne indagini peritali).

Si ritiene in tal modo necessaria l'introduzione di adeguamenti catastali, sia relativamente ai dati di intestazione (deve essere riunita la piena proprietà integralmente in capo ad *Esecutato 2*), sia relativamente alle caratteristiche morfologiche delle planimetrie di riferimento.

Nel contempo si potranno inoltre introdurre anche le eventuali limite "correzioni" di dettaglio sui dati di consistenza (laddove necessario).

Si ritiene di poter stimare il costo complessivo per tali adeguamenti in **circa € 1.000,00**.

Punto B6) – Indicazioni Strumento Urbanistico

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Gli immobili di cui trattasi non comprendono "terreni" veri e propri (ovvero con consistenza maggiore di 5000 mq).

Non risultano inclusi neppure eventuali "scoperti" esclusivi/pertinenziali, per cui non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area ove sorgono i fabbricati in oggetto.

Presso il sito Internet del Comune (**Allegati n° B8**) risultano tuttavia disponibili alcuni riferimenti che consentono di rilevare come il fabbricato sia stato eretto in zona che gli strumenti urbanistici (quantomeno le parti disponibili) identificano come segue:

"Zona territoriale omogenea C.1.v – Zone residenziali di recupero - (Art. 7 N.T.A.)".

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

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

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Si richiamano le eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nella documentazione disponibile e/o nell'atto di provenienza (se applicabile).

Punto B7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica

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

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune ha consentito di esaminare sommariamente la documentazione resa disponibile, contenente plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e relative ad interventi edilizi sugli immobili in oggetto (Allegati n° B6).

Non si può tuttavia escludere che quanto reso disponibile allo scrivente, e recuperato presso gli archivi negli Uffici Comunali, possa risultare eventualmente "incompleto".

Tanto precisato, si rilevano quantomeno i seguenti riferimenti fondamentali rinvenuti presso la succitata documentazione esibita:

- Licenza di costruzione n° 111 del 06/09/1971, relativa a nuova costruzione di civile abitazione e negozi;
- Licenza di costruzione n° 272/72 del 06/01/1972, relativa a nuova costruzione di fabbricato;
- Licenza di costruzione n° 168/73 del 29/12/1973, relativa a variante al progetto n° 272 del 06/09/1972, da adibirsi ad uso vani interrati uso servizi;
- Dichiarazione di fine lavori e di abitabilità con data 31/08/1976;
- Permesso di abitabilità n° 272/72 del 31/08/1976.

*** **

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

- ad esame degli elaborati disponibili, e relativi all'ultima variante asseritamente depositata, emerge la presenza di numerose probabili "deviazioni" fra il plausibile stato di fatto attuale del complesso e lo stato come sopra documentato, riferibili in maggior modo alla configurazione e/o distribuzione interna dei vari corpi di fabbrica del complesso ed al posizionamento altimetrico di alcuni piani/livelli (es. livello seminterrato dedicato a garage);

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

* * *

- non si rilevano invece, apparentemente, consistenti variazioni in relazione alla conformazione planimetrica e volumetrica complessiva dell'intero impianto condominiale;
- i fabbricati NON risultano provvisti di documentazione tecnica relativa ad eventuale Certificazione Energetica, e non risulta disponibile nemmeno documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici conforme alla eventuale normativa all'epoca vigente;
 - NON sono risultate disponibili Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate, né eventuale documentazione di progetto relativa alle stesse; si evidenzia che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni, non può essere in ogni caso stabilito e “certificato” nella presente sede (lo stato generale è apparso sommariamente discreto/mediocre, e non si esclude la necessità di eventuali “aggiornamenti/adeguamenti”); 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 e/o adeguamenti e/o ripristini di Legge anche a livello documentale (implicazioni che vengono già considerate ipoteticamente incluse nella formulazione delle stime proposte);
 - NON risulta disponibile il Certificato di Collaudo Statico delle strutture che dovrebbe stabilire l'adeguatezza dei progetti alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione, mentre non vi sono elementi per stabilire l'eventuale idoneità antisismica anche relativamente alle norme attualmente in vigore (i fabbricati si pongono in zona considerata di media sismicità – Grado 3 secondo la normativa attuale);
 - per le unità immobiliari in oggetto risulta disponibile il Permesso di Abitabilità;
 - sulla base delle informazioni reperite presso gli Uffici Comunali, non risulterebbe la presentazione di eventuali istanze di condono attualmente ancora in fase d'istruttoria.

Punto B8) – Verifica Opere Abusive

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

A seguito dei rilievi svolti, e del confronto con la documentazione “edilizia” e/o “catastale”

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

disponibile, si ritiene che lo stato “legittimato” (quantomeno dalla documentazione che è risultata disponibile in questa sede) presenti (apparentemente) alcuni elementi di sensibile “divergenza” rispetto allo stato attuale (vedi Allegati n° B9).

Appaiono in effetti rilevabili:

- la differente conformazione delle pareti divisorie e delle segregazioni dell'unità abitativa, oltre a possibili anomalie prospettiche riguardanti la forometria del fronte sud del fabbricato (vedi Allegato n° B9.a);
- le anomalie relative alla conformazione del vano “magazzino”, che nella documentazione di riferimento viene altresì identificato come “centrale termica” e senza alcuna finestratura (vedi Allegato n° B9.b);
- le anomalie relative alla conformazione del “posto auto coperto”, che nella documentazione di riferimento viene definito come box/garage al piano terra contornato da pareti perimetrali, mentre nella realtà risulta posizionato sul livello seminterrato ed incluso in un unico vano assieme ad altri n° 5 posti auto intercomunicanti (vedi Allegato n° B9.c).

Ad esame degli schemi di confronto predisposti, appare evidente come l'entità delle “divergenze” risulti non particolarmente rilevante (non sono infatti rilevabili importanti variazioni plani-volumetriche), ma comunque con necessità di produrre opportuno “adeguamento” consistente nella istruzione di una pratica edilizia in sanatoria che determini l'aggiornamento e l'allineamento dello stato di fatto.

Si ritiene di poter stimare il relativo costo (inclusivo di spese tecniche e di eventuali diritti e/o sanzioni) complessivamente in **circa € 3.000,00**.

Si deve comunque considerare che quanto sopra rappresenta solamente una possibile prospettiva informalmente individuata, appurato che, con le sole informazioni e le determinazioni attualmente disponibili, **non può esserne oggettivamente “garantita” l'applicabilità con assoluta certezza** (permane pertanto una possibile condizione di “rischio”, a carico dell'eventuale Acquirente, collegata al mancato conferimento di garanzie in sede di vendita di un bene all'interno di una procedura esecutiva).

In ultimo, si segnala che non risulta esattamente identificabile la possibile data di introduzione delle difformità come sopra descritte.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Punto B9) – Formazione Ulteriori Lotti

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

Si ritiene che la conformazione dei beni pignorati di cui al presente Lotto “B” (appartamento con collegato magazzino e posto auto coperto) presenti oggettive inopportunità di produrre una eventuale “divisione”, e che detti beni debbano pertanto essere plausibilmente considerati in lotto unico, essendo peraltro praticamente complementari.

Punto B10) – Quota Pignoramento e Divisibilità

Identificazione quota pignoramento e verifica divisibilità in natura.

I principali immobili in oggetto, costituiti dalle unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risultano complessivamente **pignorati come segue:**

- **50% della piena proprietà;**
- **50% della nuda proprietà.**

Non è stato pertanto pignorato il 50% dell’usufrutto, che all’epoca del ricorso risultava intestato ad *Usufruttuario 2*.

Come già segnalato in precedenza, quest’ultima risulta peraltro deceduta in data 27/11/2014 (vedi Allegato n° B1), in modo che si presenterebbero le condizioni per “riunire” la piena proprietà in capo ad *Esecutato 2*, pur permanendo tuttavia formalmente il pignoramento sulle sole quote come sopra specificate.

E’ evidente che l’attuale situazione, che prevede il pignoramento solamente parziale della proprietà, determina una sostanziale condizione di “vincolo” in relazione alla maggiore “appetibilità” dei beni in oggetto.

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione non consente, ad opinione dello scrivente, una opportuna divisione fra le singole unità che costituiscono il Lotto.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto B11) – Stato di Occupazione

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 18/07/2017 veniva effettuata ispezione presso il compendio in oggetto.

In tale occasione, alla presenza del **Custode**, l'accesso veniva consentito da **Esecutato 2**.

Gli immobili si presentavano adeguatamente dotati di arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di evidente utilizzo e plausibile normale “abitazione”.

La determinazione del formale “stato di occupazione o liberazione” di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la “disponibilità” e/o la “validità” di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati, con chiare caratteristiche ed in data certa, presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate.

E’ tuttavia noto che, per gli elementi in oggetto, non esiste una vera e propria banca dati con strutturazione assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è possibile effettuare una “ricerca” sulla base dei dati catastali e/o censuari degli immobili.

E’ altresì possibile effettuare ricerche per “nominativo”, individuando unicamente l’eventuale registrazione di contratti aventi gli eventuali interessati come “danti causa”, ma ancora senza alcuna indicazione immediata sugli immobili coinvolti in tali transazioni.

I dati sugli eventuali immobili coinvolti possono essere ottenuti solamente richiedendo copia dei contratti individuati, qualora effettivamente disponibili presso gli Uffici di registrazione, considerando che gli elementi sensibilmente “datati” possono essere stati portati presso un unico archivio centrale (con relativi effetti sui “tempi” per ottenere eventuali duplicati), e che per gli elementi più recenti (soggetti alla procedura telematica) non sussiste neppure l’obbligo da parte dell’esecutore della registrazione di depositare una copia della documentazione con i relativi dettagli.

Inoltre, anche nel caso in cui venisse rinvenuta copia della documentazione relativa ad eventuali contratti di locazione e/o comodato, è pure noto che i contenuti degli stessi presentano spesso elementi e/o clausole e/o articoli di natura prettamente “giuridica” (es. condizioni di rinnovo, di recesso, di decadenza, di responsabilità, ecc.) sulla cui reale valenza mal si adatta (ad opinione

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

dello scrivente) l'eventuale "giudizio" o "interpretazione" di un Esperto Stimatore "tecnico".

Quanto sopra premesso, lo scrivente conferma di avere comunque presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate territoriale (vedi **Allegati n° B4**) finalizzata alla "verifica" di esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato con **Esecutato 2** come "dante causa" stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data di pignoramento, e di avere ottenuto dalla stessa la seguente formale "risposta" (vedi **Allegati n° B4**):

Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dai contribuenti in oggetto in relazione agli immobili citati.

Ad ulteriore informazione, si osserva che il **Custode** ha già depositato la propria relazione contenente informazioni e/o documentazione inerente alle verifiche effettuate (vedi **Allegati n° B4**), dove viene segnalato che gli immobili risultano "occupati" da **Esecutato 2** con la moglie.

A conclusione della disamina sopra riportata, ferme restando le determinazioni e le specificazioni evidenziate, conferma lo scrivente la oggettiva "difficoltà" di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in relazione alla valutazione dello stato di formale "occupazione o liberazione" degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede l'effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente "giuridica").

A solo titolo informativo (non impegnativo), si segnalano tuttavia le seguenti "notizie" raccolte durante lo svolgimento delle operazioni peritali:

- non viene segnalata dall'Agenzia delle Entrate la eventuale registrazione di contratti di locazione e/o comodato con **Esecutato 2** come "dante causa" stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data di pignoramento;
- sulla base delle informazioni riferite dal **Custode**, gli immobili in oggetto risulterebbero effettivamente "occupati" da **Esecutato 2** con la moglie;
- al momento dell'ispezione, gli immobili si presentavano corredati da arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di evidente utilizzo e plausibile "abitazione".

Vi sono pertanto taluni "indizi" per ipotizzare (ma senza l'assoluta certezza "formale") che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente "occupati" da **Esecutato**

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

2 con la moglie.

Ulteriori elementi a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente ancora forniti e/o aggiunti dal *Custode* incaricato, in conformità alle disposizioni allo stesso conferite in sede d'incarico.

Punto B12) – Vincoli e Gravami

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

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità (fatto salvo quanto eventualmente in seguito evidenziato, se vengono effettivamente riportate segnalazioni particolari).

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 (fatto salvo quanto eventualmente in seguito evidenziato, se vengono effettivamente riportate segnalazioni particolari).

Non risulta l'esistenza, sempre per le sole unità immobiliari in oggetto, di servitù passive particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati, fatta salva la costituzione di eventuali servitù e/o convenzioni laddove segnalate nell'Atto di Provenienza (se applicabile).

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti. Non sono presenti, per quanto valutabile, particolari vincoli.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della Certificazione Notarile in atti di procedimento, ove vengono segnalate le seguenti:

- iscrizione n° 6969/30797 del 11/08/2010 per ipoteca volontaria;
- trascrizione n° 24099/34826 del 03/12/2013 per pignoramento immobiliare;

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 a nome di *Esecutato 2* (Allegati n° B3). Per ogni eventuale utilità, si

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

❖ ❖ ❖

osserva che non sembra vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella certificazione notarile.

Punto B13) – Vincoli ed Oneri Condominiali

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

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si segnala che non è stata rintracciata documentazione “condominiale”, osservando che *Esecutato 2* ha riferito che il complesso “condominiale” in oggetto sarebbe allo stato attuale autogestito dai condomini, ovvero sprovvisto di Amministratore., così come confermato anche dal *Custode* incaricato (vedi *Allegati n° B4*).

Come in precedenza evidenziato, non sono risultate disponibili neppure indicazioni relative alla eventuale quota (millesimi) di proprietà degli spazi e/o beni comuni, osservando che nell'Atto di Provenienza viene riferito quanto segue:

... le quote condominiali sugli accessori e sulle parti comuni dell'edificio relative ai tre subalterni con corrispondente partecipazione alle spese generali, il tutto come risulta dalle Tabelle Millesimali unite al succitato Regolamento di Condominio ...

Quest'ultimo documento (Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali) non è tuttavia risultato disponibile.

In conclusione, si ritiene possibile che le unità immobiliari in oggetto, inserite all'interno di un complesso condominiale asseritamente “autogestito”, risultino plausibilmente assoggettate all'imputazione di “spese generali” ripartite sulla base della quota millesimale di proprietà, ma nessun dato è risultato reperibile, né con riferimento a detta quota di proprietà, né con riferimento all'entità delle possibili spese annuali.

Circostanza, si ribadisce, confermata anche dal *Custode* incaricato (vedi *Allegati n° B4*).

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto B14) - Stime

Stima del valore degli immobili nelle varie condizioni di valutazione.

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 – aggiornamento 2016).

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio (Allegato n° B12).

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili di tipo “civile” ubicate in posizione ritenuta generalmente “centrale” (B1) del Comune di Castello di Godego, con stato conservativo “ottimo” (ma nel caso in esame vi sono alcuni elementi che possono definirsi “divergenti” dalla configurazione “ottima”) e caratteristiche indicative analoghe, si attesterebbe attualmente indicativamente fra circa 1.050,00 e circa 1.150,00 €/mq.

Nel caso in oggetto, pertanto:

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

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni di abitabilità e/o agibilità, delle certificazioni e documentazioni relative alle eventuali installazioni impiantistiche presenti e della eventuale certificazioni energetica (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerato lo stato di conservazione e di eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia), così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce (caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione, constatazione della tipologia delle utenze insediatesi nel contesto circostante, constatazione dello stato di “decoro” e “finitura” generale dello stesso contesto, ecc.);
- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto, apportando gli eventuali “correttivi” in funzione delle caratteristiche evidenziate e/o considerate;
- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

si determinano le seguenti stime (per il dettaglio di calcolo rimandando ai contenuti riportati nell'Allegato n° B13).

Stima del Normale Valore di Mercato

Superficie commerciale di mq 125.400 al prezzo unitario di 850,00 €/mq = € 106.590,00

Valore che viene arrotondato a: € 106.500,00

Valore riferito alla piena proprietà dei beni in oggetto che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con eventuale necessità di completamenti e/o adeguamenti e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni funzionali e/o bonifiche di tipologia “ordinaria” così come eventualmente segnalato in perizia, esclusi eventuali oneri per adeguamenti formali e/o ripristini e/o sanatorie che vengono considerati in seguito.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Le componenti relative alla quota di comproprietà di eventuali spazi e beni comuni (indipendentemente dalla loro consistenza) vengono considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto, ovvero ininfluenti al fine di determinarne la consistenza oggetto di pieno godimento ed il relativo valore (viene altresì eventualmente considerata la consistenza e/o la qualità di tali beni comuni al fine di individuare il più opportuno prezzo unitario).

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

E' stata rilevata la necessità di effettuare eventuali “adeguamenti” e/o “allineamenti” di carattere “catastale”, così come segnalato e descritto nel capitolo B5), stimando il relativo costo complessivo in **circa € 1.000,00**.

E' stata rilevata la necessità di effettuare possibili completamenti e/o ripristini e/o adeguamenti e/o sanatorie di carattere edilizio/urbanistico, così come segnalato e descritto nel capitolo B8), stimando il relativo costo complessivo in **circa € 3.000,00..**

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

Alla luce di quanto indicato nel capitolo B11) della presente perizia, conferma lo scrivente la oggettiva “difficoltà” di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in relazione alla valutazione dello stato di formale “occupazione o liberazione” degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede l'effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente “giuridica”).

In riscontro, vengono nel seguito proposte le valutazioni opzionali riferite allo stato di immobili considerati “liberi” oppure “occupati con titolo opponibile” (in quest'ultimo caso viene considerata una svalutazione stimata in circa il 20% del valore di riferimento), osservando che nel caso in oggetto vi sono informazioni ed indizi per ipotizzare (ma senza l'assoluta certezza) che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente “liberi”.

Alla luce di quanto indicato nel capitolo B13) della presente perizia, non è possibile indicare l'entità di possibili oneri di natura “condominiale” da considerare a carico dell'eventuale Acquirente.

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Si deve inoltre considerare che la quota complessiva del pignoramento risulta così definita:

- **50% della piena proprietà;**
- **50% della nuda proprietà.**

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

In caso di immobili considerati “liberi”:

<u>Valore dell’intera piena proprietà (arrotondato):</u>	€ 102.500,00
Valore della quota pignorata di piena proprietà:	€ 51.250,00
Valore della quota pignorata di nuda proprietà:	€ 46.125,00
Valore della quota pignorata complessiva::	€ 97.375,00

In caso di immobili considerati “occupati con titolo opponibile”:

<u>Valore dell’intera piena proprietà (arrotondato):</u>	€ 82.000,00
Valore della quota pignorata di piena proprietà:	€ 41.000,00
Valore della quota pignorata di nuda proprietà:	€ 36.900,00
Valore della quota pignorata complessiva::	€ 77.900,00

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, che da tempo continua a presentare rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente a permanere anche nel prossimo futuro, nonché le modalità di cessione 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 2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente, tenuto conto delle particolarità che interessano il compendio in oggetto ritiene pertanto di poter proporre, all’attenzione dell’ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 25% circa:

In caso di immobili considerati “liberi”:

<u>Valore ridotto dell'intera piena proprietà (arrotondato):</u>	€ 76.500,00
Valore della quota pignorata di piena proprietà:	€ 38.250,00
Valore della quota pignorata di nuda proprietà:	€ 34.425,00
Valore della quota pignorata complessiva::	€ 72.675,00

In caso di immobili considerati “occupati con titolo opponibile”:

<u>Valore ridotto dell'intera piena proprietà (arrotondato):</u>	€ 61.500,00
Valore della quota pignorata di piena proprietà:	€ 30.750,00
Valore della quota pignorata di nuda proprietà:	€ 27.675,00
Valore della quota pignorata complessiva::	€ 58.425,00

Detti valori devono ritenersi già al netto degli eventuali oneri per sanatorie e/o adeguamenti e/o completamenti e/o ripristini e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni (se indicati, e considerando comunque tutte le riserve e peculiarità evidenziate), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili “sgomberi” di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta descritta in perizia). Tengono inoltre conto (se applicabile) degli eventuali possibili indicativi 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 infine 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/o risoluzioni di dettaglio delle eventuali “anomalie” e/o “problematiche” di gestione, che potrebbero pertanto evidenziare scenari e/o ipotesi risolutive anche differenti da quanto previsto nella presente perizia) si intende pertanto rimanente ad esclusivo carico del futuro Acquirente, essendo il relativo “impatto” già compensato, oltre che con la stima già operata di eventuali “detrazioni”, anche con adozione dell'ampio coefficiente riduttivo di prezzo introdotto per considerare l'assenza di conferimento di garanzie per eventuali vizi del bene

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

venduto e per assenza di garanzie sul possibile trattamento delle eventuali “anomalie” e/o “problematiche” di gestione delle “non conformità” evidenziate in perizia ovvero che si rivelassero in fase successiva.

E' peraltro evidente che l'attuale situazione formale, che prevede il pignoramento solamente parziale della proprietà, determina una sostanziale condizione di “vincolo” in relazione alla maggiore “appetibilità” dei beni in oggetto, in modo che potrebbe presentarsi l'opportunità (in assenza della possibilità di poter estendere il pignoramento all'intera proprietà) di assumere comunque a riferimento i valori relativi ai beni considerati “occupati con titolo opponibile”.

Punto B17) – Documentazione Fotografica

Esecuzione rilievi fotografici interni ed esterni.

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale, sia interna che esterna, del compendio immobiliare di cui trattasi, che viene opportunamente allegata alla presente perizia (Allegati n° B11).

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

Punto B18) – Scheda Dati

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° B14).

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto B19) – Modalità Accesso ed Ispezione

Segnalazione eventuali ostacoli all'accesso.

Le attività di accesso/ispezione sono state concordate ed attivate con intervento del *Custode* incaricato, superando le iniziali problematiche e/o impedimenti.

Punto B20) – Prestazione Energetica

Attestazione della prestazione energetica.

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né Attestato di Prestazione Energetica, mentre non risulta disponibile neppure documentazione relativa al rispetto di normative in tema di contenimento dei consumi energetici eventualmente vigenti all'epoca dell'edificazione.

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

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

ELENCO ALLEGATI

(CON NUMERAZIONE NON NECESSARIAMENTE CONSECUTIVA)

- | | | |
|------|---|---------------------------|
| 00) | Legenda parti e/o soggetti coinvolti nel procedimento | |
| A1) | Atto di provenienza | Unità immobiliari Lotto A |
| A2) | Documentazione catastale | Unità immobiliari Lotto A |
| A3) | Visura scritture pubblicità immobiliare attuali | Unità immobiliari Lotto A |
| A4) | Documentazione occupazione immobili | Unità immobiliari Lotto A |
| A5) | Documentazione amministratore condominiale | Unità immobiliari Lotto A |
| A6) | Visura pratiche edilizie | Unità immobiliari Lotto A |
| A8) | Normativa urbanistica di riferimento | Unità immobiliari Lotto A |
| A9) | Documentazione particolare | Unità immobiliari Lotto A |
| A10) | Immagini satellitari | Unità immobiliari Lotto A |
| A11) | Rilievi fotografici | Unità immobiliari Lotto A |
| A12) | Estratto quotazioni OMI | Unità immobiliari Lotto A |
| A13) | Tabulato determinazione superfici e valori | Unità immobiliari Lotto A |
| A14) | Scheda dati per ordinanza di vendita | Unità immobiliari Lotto A |
| B1) | Atto di provenienza | Unità immobiliari Lotto B |
| B2) | Documentazione catastale | Unità immobiliari Lotto B |
| B3) | Visura scritture pubblicità immobiliare attuali | Unità immobiliari Lotto B |
| B4) | Documentazione occupazione immobili | Unità immobiliari Lotto B |
| B6) | Visura pratiche edilizie | Unità immobiliari Lotto B |
| B8) | Normativa urbanistica di riferimento | Unità immobiliari Lotto B |

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Vortali
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 693/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI.

B9) Documentazione particolare	Unità immobiliari Lotto B
B10) Immagini satellitari	Unità immobiliari Lotto B
B11) Rilievi fotografici	Unità immobiliari Lotto B
B12) Estratto quotazioni OMI	Unità immobiliari Lotto B
B13) Tabulato determinazione superfici e valori	Unità immobiliari Lotto B
B14) Scheda dati per ordinanza di vendita	Unità immobiliari Lotto B

Montebelluna (TV), lì 11 settembre 2017

L'Esperto Stimatore
ing. Remo Davanzo

ing. Remo Davanzo

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

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

Dichiarazione protocollo n. 000476419 del 12/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna

Via Dei Soster

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: F

Foglio: 2

Particella: 2133

Subalterno: 51

Compilata da:
Rebellato Enrico

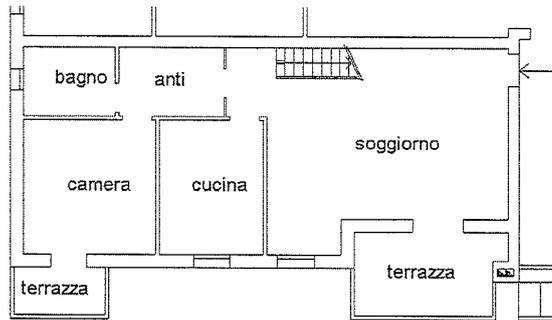
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

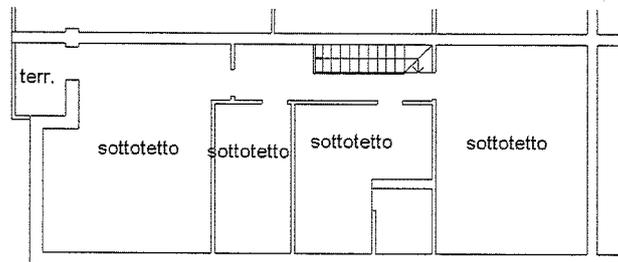
N. 1914

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO h = 270



PIANO SECONDO hm = 160

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000476419 del 12/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna

Via Dei Soster

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: F

Foglio: 2

Particella: 2133

Subalterno: 18

Compilata da:
Rebellato Enrico

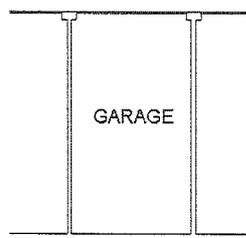
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1914

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S1 h = 270

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2017 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sez. Urb.: F - Foglio: 2 - Particella: 2133 - Subalterno: 18 >
VIA DEI SOSTER piano: S1;

Ultima planimetria in atti



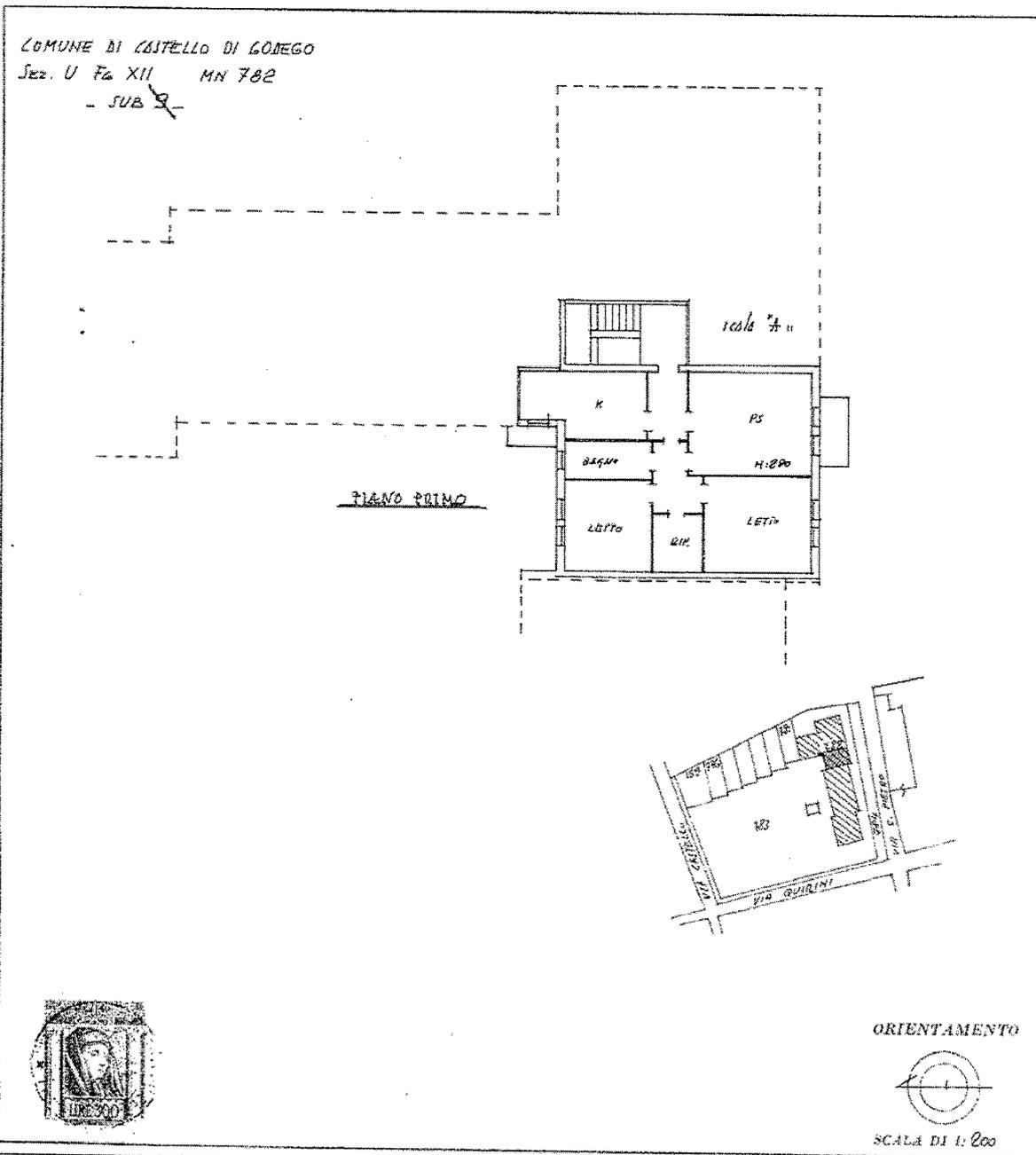
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLO DI GODEGO Via QUIRINI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

12/700/15

Compilata dal Geom. ZACCARIS Carlo
(nome, nome e cognome del tecnico)

Inserito all'Albo dei Geometri
della Provincia di TREVISO

DATA 24.12.1976

Firma:

MODEL ARF
F. Cat. N. 72 - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

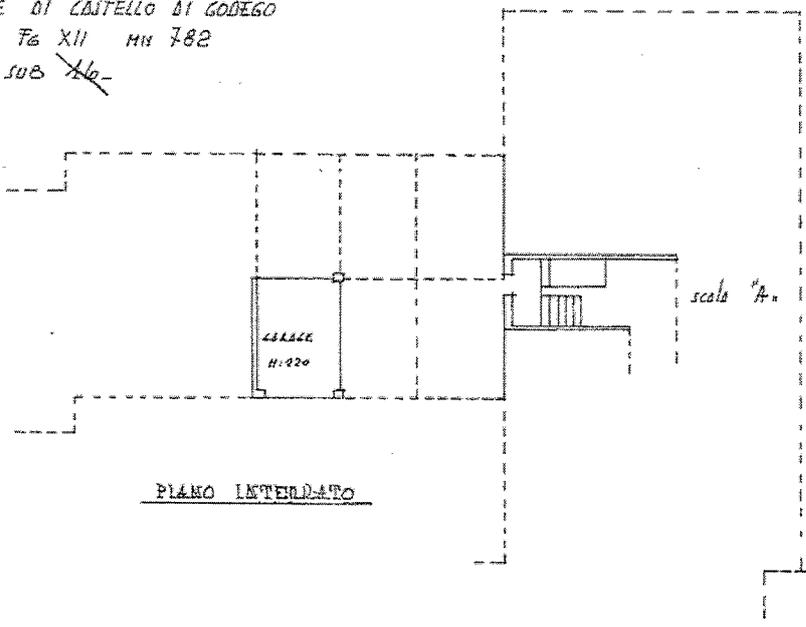
REG. DE. DEPT. EDILIZIO URBANO N. 402

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLO DI GODEGO Via QUIRINI

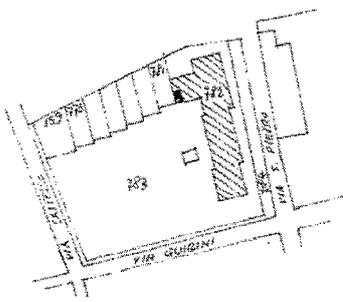
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO
Sez U Fo XII MH 782
- SUB ~~16~~ -



PIANO INTERIORATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

64

12/782/35

Compilata dal Geom. ZACCARIS Carlo
(Cognome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TREVISO

DATA 24.12.1976

Firma: [Signature]

MODULARIO
E. Cod. 2. T. 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IL CATASTO EDILIZIO URBANO È UN SISTEMA DI RILEVAMENTO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLO DI GODEGO - M. CODEGO - Via. QUADRINI

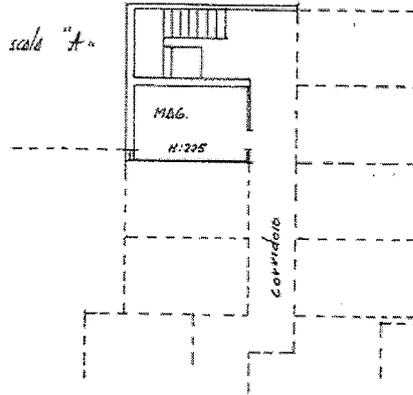
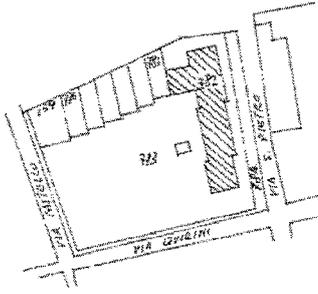
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ... TREVISO

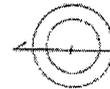
37
37

COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO
S.R.Z. U FE XII MN 782
- SUB 23

PIANO INTERDATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

4/1

12/782/37

Compilata dal Geom. ZACCARIA CARLO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TREVISO

Data 24-12-1976

Firma: [Signature]