



INDICE DEL CONTENUTO

| | |
|---|----|
| INCARICO ----- | 3 |
| ESPLETAMENTO DELL'INCARICO ----- | 4 |
| RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.----- | 6 |
| ATTIVITÀ GENERALI ----- | 7 |
| Punto 1) – Documentazione Disponibile ----- | 7 |
| Punti 2a) / 2b) / 2c / 2d / 2e – Verifica Documentazione----- | 7 |
| Punto 15) – Invio Elaborato Peritale----- | 8 |
| Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale ----- | 8 |
| UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A” ----- | 9 |
| Punto A2f) – Acquisizione Atto Provenienza ----- | 9 |
| Punto A3) – Descrizione Compendio ----- | 11 |
| Punto A4) – Conformità Descrizione Pignoramento ----- | 16 |
| Punto A5) – Variazioni Catastali ----- | 17 |
| Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico ----- | 17 |
| Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica ----- | 18 |
| Punto A8) – Verifica Opere Abusive ----- | 19 |
| Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti ----- | 20 |
| Punto A10) – Quota Pignoramento e Divisibilità----- | 20 |
| Punto A11) – Stato di Occupazione ----- | 20 |
| Punto A12) – Vincoli e Gravami----- | 21 |
| Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali ----- | 23 |
| Punto A14) - Stime ----- | 23 |
| Punto A17) – Documentazione Fotografica ----- | 28 |
| Punto A18) – Scheda Dati ----- | 28 |
| Punto A19) – Modalità Accesso ed Ispezione ----- | 28 |
| Punto A20) – Prestazione Energetica----- | 29 |
| ELENCO ALLEGATI ----- | 30 |

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



INCARICO

In data 06/02/2017 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° 247/2013

Debitori: *Esecutato*

Pignoramento: *proprietà*

Immobili:

Abitazione al piano terra e primo, con pertinenze magazzino al piano terra riportati nel Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di Montebelluna – Sez. H – Fg. 1

M.N. 181 sub 1 Via Lampor n. 12, piano T-1, cat. A/3 cl. 1, vani 4, R.C.E. 196,25

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili sopra descritti è riportata in Catasto Terreni, Foglio 48, con il M.N. 181, ente urbano di mq. 377 derivante dalla riunificazione dei MM.NN. 182 di mq. 92, 870 di mq. 130, 181 di mq. 150 e 181 sub 2, giusta denuncia di cambiamento presentata il 16 dicembre 1992 prot. n. 73908

*** **

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

12/07/2017

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.

Dopo vari tentativi ed aggiornamenti, veniva quindi concordata l'effettuazione di un sopralluogo per il giorno 30/05/2017.

In tale occasione risultavano presenti, oltre al *Custode*, anche persone qualificate come *Figlio* dell'attuale *Conduttore* (in forza di contratto di locazione risultato registrato) degli immobili in oggetto, che consentiva l'accesso allo scrivente.

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

*** **

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

- accesso presso l'Archivio del Notaio rogante, per ottenere copia degli Atti di Provenienza (**Allegati n° A1**);
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, eventualmente non presenti nei documenti di fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (se) presente in fascicolo (**Allegato n° A2**);
- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio,

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 Burra
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 247/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (**Allegato n° A3**);

- accesso presso l’Agenzia delle Entrate di Montebelluna, per ottenere informazioni relativamente all’eventuale esistenza di contratti di locazione ivi registrati, e per richiedere copia di contratti di possibile interesse; si osserva che, ad esame condotto a terminale dall’Operatore, è risultata l’esistenza di un contratto di locazione registrato dopo la data d’acquisto degli immobili da parte di *Esecutato*, con lo stesso “dante causa”, ed anteriore alla data del primo pignoramento (**Allegato n° A4**);
- accesso agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune, 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**);
- accesso al sito Internet Comunale, per ottenimento della principale normativa urbanistica ivi disponibile (**Allegati n° A8**);
- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps), di immagini satellitari e/o esterne riferite alla localizzazione geografica degli immobili in oggetto (**Allegati n° A10**);
- ottenimento di quotazioni tipiche reperibili, come ad esempio presso il servizio Internet “Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio” (**Allegato n° A12**).

*** ** *

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”: porzione di civile abitazione su complesso plurifamiliare, sviluppata su n° 2 piani fuori terra, con vano separato ad uso magazzino/lavanderia al piano terra, ubicata in Montebelluna (TV) località Caonada via Lampor n° 12 (mapp. 181 sub 1).**

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° 247/2013 depositata da **Procedente**;
- certificazione notarile relativa alla procedura R.G.E. n° 247/2013 depositata da **Procedente**.

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 eventuale (se citata) 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 trattasi, eventuali informazioni sui regimi patrimoniali, osservazioni inerenti alla congruenza dei dati disponibili, ecc.;
- rilievo delle scritture pregiudizievoli iscritte/trascritte a carico degli immobili in oggetto, e precisamente riguardanti:
- *iscrizione n° 19113/4554 del 11/05/2005 per ipoteca volontaria;*

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



❖ ❖ ❖

- trascrizione n° 11487/7468 del 11/04/2013 per pignoramento immobiliare.

La certificazione notarile non riporta altre specificazioni di particolare interesse.

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* (**Allegati n° A3**). Per ogni eventuale utilità, si osserva che sembra non vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella certificazione notarile.

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 Interventuti, al/ai Debitori/Esecutati, 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 da parte di *Esecutato* che viene allegata alla presente relazione (**Allegato n° A1**).

Si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nell'Atto:

... dichiara di acquistare, l'abitazione al piano terra e primo, con pertinente magazzino al piano terra riportati nel Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di Montebelluna - Sezione H Foglio 1

M.N. 181 sub. 1 Via Lampor n. 12 - Piano T-1 cat A/3 cl. 1 vani 4 R.C.E. 196,25;

tra confini ben noti alle parti che mi dispensano dall'indicarli.

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili sopra descritti è riportata in Catasto Terreni, Foglio 48, con il M.N. 181, ente urbano di mq. 372, derivante dalla riunificazione dei MM.N. 182 di mq. 92, 870 di mq. 130, 181 di mq. 150 e 181 sub.2, giusta denuncia di cambiamento presentata il del 16 dicembre 1992 Prot. n. 73908 ...

Gli immobili sopra descritti vengono venduti e rispettivamente 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, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ...

Garantisce inoltre la libertà dell'immobile stesso da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale, ipotecario, o trascrizione pregiudizievole, fatta eccezione per l'ipoteca volontaria iscritta in Treviso il 15 febbraio 2001 ai nn. 6272/994, a favore della Veneto Banca Soc.Coop.per azioni a r.l., in forza di contratto di mutuo a mio rogito in data 12 febbraio 2001, rep. 9615, per la quale è stato rilasciato atto di assenso alla cancellazione da me Notaio autenticato in data odierna, rep 25801 ...

Ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 e ai fini della vigente normativa in materia edilizia, la parte venditrice, previa ammonizione fatta da me Notaio sulla responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che la costruzione degli immobili alienati è iniziata anteriormente

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



❖ ❖ ❖

al primo settembre 1967, che è stata rilasciata dal Comune di Montebelluna la concessione edilizia n. 12957 in data 17 marzo 1993, che sono stati dichiarati abitabili in data 7 febbraio 1994 e che per gli stessi non sono stati emanati provvedimenti sanzionatori di alcun tipo né sono state eseguite ulteriori opere per le quali siano necessari permessi, concessioni, autorizzazioni o denunce di inizio attività edilizie ...

Si rilevano i seguenti aspetti:

a seguito di visura al Catasto Terreni, il mappale n° 181 risulta attualmente censito come Ente Urbano ma con consistenza ancora pari a 150 mq, con la specificazione (annotazione) che esso “*comprende il 181/1 del fg. 48*” (**Allegato n° A2.e**);

nella riunione dei mappali al Catasto Terreni descritta nell’atto di provenienza (182 + 870 + 181 + 181 sub 2), a definire l’area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili, non risulta incluso il mappale n° 14, catastalmente identificato come “**corte**” (accessorio comune ad ente rurale ed urbano) con consistenza di 30 mq (dal 22/08/1992, mentre in sede d’impianto la consistenza risultava 350 mq) e con la specificazione (annotazione) che esso risulta “**comune ai num 181, 183, 457 e 458 del foglio 48**” (**Allegato n° A2.f**); è pertanto possibile, anche se non esaustivamente specificato, che detta “**corte**” corrisponda alle “**aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell’art. 1117 e seguenti del C.C.**” citate nell’atto di provenienza;

a seguito di sovrapposizione del sedime dei fabbricati in oggetto, sulla mappa catastale attualmente disponibile, appare che una parte del fabbricato accessorio “magazzino/lavanderia” risulti plausibilmente insistente anche su suddetto **mappale n° 14**, oltre che sul citato mappale n° 181 (**Allegato n° A9.c**);

in sede di sopralluogo e di verifica delle caratteristiche effettive degli immobili (**Allegato n° A11**), è peraltro emerso che la succitata “corte” di cui al “mappale n° 14” risulta di fatto utilizzata apparentemente in via esclusiva dalla Proprietà dei beni in oggetto, essendo la stessa “corte” opportunamente recintata con muretto e cancello pedonale metallico, ed accogliendo gli accessi (porte) alle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione peritale (mentre per le proprietà confinanti di cui ai mappali 181 sub 5 e 6 si rileva solamente l’apertura verso la “corte” di finestrate);

in ultimo, si osserva che il fronte di tutti i fabbricati affacciati sulla “corte” (quindi inclusi

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



❖ ❖ ❖

anche quelli “confinanti” con le unità oggetto della presente relazione peritale) presenta la realizzazione di una pensilina a sbalzo (pertanto conformata a “L”, con sporto di circa 1.00 m) ancorata agli stessi fabbricati, ma con proiezione ricadente (ovviamente) sulla medesima “corte” di cui al mappale n° 14.

Punto A3) – Descrizione Compendio

Descrizione dei beni.

Trattasi di:

porzione di civile abitazione su complesso plurifamiliare, sviluppata su n° 2 piani fuori terra, con vano separato ad uso magazzino/lavanderia al piano terra, ubicata in Montebelluna (TV) località Caonada via Lampor n° 12 (mapp. 181 sub 1).

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

Catasto Fabbricati:

- 1) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana H - Foglio 1
Particella n° 181 Sub 1 - Categoria A/3 - Classe 1 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale totale: 70 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 70 mq - Rendita €196,25 – Via Lampor n. 12 – Piano: T-1.

Si tratta della civile abitazione con vano separato.

Intestazione: **Esecutato**

Diritto: (1) Proprietà per 1/1

Confini: il compendio includente la civile abitazione complessivamente confina: a nord con via Lampor e con la corte mapp. n° 14, ad est con il mapp. n° 869, a sud con il mapp. n° 182, ad ovest con via Isonzo e con la corte mapp. n° 14, salvo altri e/o variati.

Nell’atto di provenienza risulta segnalato il sedime ove risulterebbe eretto il fabbricato in oggetto, come segue:

... L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili sopra descritti è riportata in Catasto Terreni, Foglio 48, con il M.N. 181, ente urbano di 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 Burra
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 247/2013
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

372, derivante dalla riunificazione dei MM.N. 182 di mq. 92, 870 di mq. 130, 181 di mq. 150 e 181 sub.2, giusta denuncia di cambiamento presentata il del 16 dicembre 1992 Prot. n. 73908 ...

Attualmente si ottengono le seguenti indicazioni catastali:

Catasto Terreni:

2) Comune di Montebelluna - Foglio 48

Particella n° 181 – Ente Urbano - Consistenza 150 mq.

Con la specificazione (annotazione) che detto mappale “*comprende il 181/1 del fg. 48*” (**Allegato n° A2.e**).

L'atto di provenienza segnala inoltre:

... con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ...

Nel capitolo precedente sono già state puntualizzate dallo scrivente le seguenti note d'interesse:

nella riunione dei mappali al Catasto Terreni descritta nell'atto di provenienza (182 + 870 + 181 + 181 sub 2), a definire l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili, non risulta incluso il mappale n° 14, catastalmente identificato come “**corte**” (accessorio comune ad ente rurale ed urbano) con consistenza di 30 mq (dal 22/08/1992, mentre in sede d'impianto la consistenza risultava 350 mq) e con la specificazione (annotazione) che esso risulta “**comune ai num 181, 183, 457 e 458 del foglio 48**” (**Allegato n° A2.f**); è pertanto possibile, anche se non esaustivamente specificato, che detta “**corte**” corrisponda alle “**aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.**” citate nell'atto di provenienza;

a seguito di sovrapposizione del sedime dei fabbricati in oggetto, sulla mappa catastale attualmente disponibile, appare che una parte del fabbricato accessorio “magazzino/lavanderia” risulti plausibilmente insistente anche su suddetto **mappale n° 14**, oltre che sul citato mappale n° 181 (**Allegato n° A9.c**);

in sede di sopralluogo e di verifica delle caratteristiche effettive degli immobili (**Allegato n° A11**), è peraltro emerso che la succitata “corte” di cui al “mappale n° 14” risulta di fatto utilizzata apparentemente in via esclusiva dalla Proprietà dei beni in oggetto, essendo la stessa “corte” opportunamente recintata con muretto e cancello pedonale metallico, ed accogliendo gli accessi (porte) alle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione peritale (mentre

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



❖ ❖ ❖

per le proprietà confinanti di cui ai mappali 181 sub 5 e 6 si rileva solamente l'apertura verso la "corte" di finestrate).

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano in apposito tabulato (**Allegato n° A13**) i dettagli 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**), 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 complessiva: circa 60.0 mq;

Superficie lorda complessiva: circa 78.5 mq.

Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto costituito dall'intero compendio (valutata secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso – Testo Aggiornato 2016, considerando, laddove applicabile le superfici lorde "legittimate" dei fabbricati e la conseguente superficie effettiva "legittimata" dello scoperto): **circa 75.5 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 effettiva non presenta rilevanti anomalie e/o deviazioni rispetto allo stato "legittimato".

La eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni e/o parti comuni (qui inclusa la "corte" di cui al mappale n° 14, che per quanto rilevabile non risulta un bene in proprietà esclusiva) 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 "formalmente" l'esclusivo godimento (ancorchè eventualmente ora apparentemente "utilizzati" in via esclusiva).

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



❖ ❖ ❖

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Parti Comuni

Si limitano alla citata “corte” (con consistenza effettiva stimata in circa 20 mq) che di fatto raccorda le due porzioni del fabbricato in oggetto (l’abitazione ed il vano “magazzino/lavanderia”), ponendosi a confine con la strada comunale e con le restanti proprietà immobiliari del vicinato (che tuttavia non hanno un accesso diretto sulla stessa).

Presenta una conformazione sostanzialmente triangolare, con n° 2 lati confinati dalle murature dei fabbricati affacciati, ed il terzo lato (fronte strada) dotato di recinzione costituita da muretto con cancello pedonale metallico.

La superficie risulta pressoché interamente piastrellata.

Sullo “scoperto” in oggetto volgono le porte per accesso alle due porzioni di fabbricato su menzionate, oltre a finestre della proprietà oggetto della presente relazione peritale e delle proprietà confinanti.

Lo stesso “scoperto” accoglie inoltre plausibilmente impianti fognari, condutture e sottoservizi, in larga parte “interrati”, dell’unità abitativa oggetto di stima (e nel contempo non si può escludere che accolga anche impianti analoghi delle proprietà confinanti).

Come in precedenza osservato, il fronte di tutti i fabbricati affacciati sulla “corte” (quindi inclusi anche quelli “confinanti” con le unità oggetto della presente relazione peritale) presenta la realizzazione di una pensilina a sbalzo (pertanto conformata a “L”, con sporto di circa 1.00 m) ancorata agli stessi fabbricati, ma con proiezione ricadente sulla medesima “corte”.

Questa “sporgenza” riguarda, per dovizia di dettaglio, anche la caldaia a gas esterna che alimenta gli impianti di riscaldamento delle unità in oggetto.

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

Abitazione

Il bene immobile in questione fa riferimento ad una unità abitativa sviluppata, come precedentemente segnalato, su due piani fuori terra, includendo un vano separato dedicato a “magazzino/lavanderia” posizionato al piano terra ma non contiguo con il corpo principale.

Il piano terra propriamente “abitativo” risulta raggiungibile attraverso la “corte” citata al punto precedente.

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



❖ ❖ ❖

Dalla porta d'accesso (dotata anche di inferriata apribile) si raggiunge un unico vano destinato a cucina/soggiorno. A margine dello stesso risulta realizzata una nicchia con piano rialzato su n° 2 livelli/gradoni (utilizzabili come appoggio/supporto).

Una scala a chiocciola posizionata centralmente, con struttura in legno, permette di raggiungere il piano superiore, ove si registra la presenza di un disimpegno/corridoio (in parte occupato dall'ingombro di una cappa e canna fumaria della proprietà confinante) che consente l'accesso a n° 2 camere e n° 1 locale bagno/servizi (con lavello su colonna, vasca, wc, bidet – è interessante notare che la vasca da bagno appare “affossata” sul pavimento, ovvero “sporgente” verso il piano inferiore che tuttavia, in questa zona, non risulta parte della proprietà in oggetto).

Strutture verticali principali: plausibilmente in muratura e/o pietrame e/o sasso, apparentemente prive di isolamenti termo-acustici.

Solaio interpiano: struttura con travi in legno e piano di calpestio in tavolato, apparentemente privo di isolamenti termo-acustici.

Copertura: conformazione a falda spiovente, struttura portante con travi in legno raccordate da perline, manto di rivestimento in coppi, apparentemente priva di isolamenti termo-acustici.

Altezza dei locali: al piano terra generalmente pari a circa 2.25 m, al piano primo variabile (falda inclinata) da circa 1.50 m a circa 2.75 m.

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

di impianto elettrico apparentemente in condizioni molto mediocri (componentistica datata), con contatore dell'allacciamento posizionato sul muro perimetrale del fabbricato abitativo;

di impianto di riscaldamento, anche in condizioni mediocri, gestito da termostato ambiente costituito da corpi scaldanti/radiatori metallici collegati alla caldaia autonoma a gas posizionata esternamente (in corrispondenza al vano “magazzino/lavanderia”);

di impianto idro-sanitario a servizio di bagno e cucina (con contatore dell'allacciamento all'acquedotto posizionato internamente al vano “magazzino/lavanderia”);

di impianti fognari con vasche settiche.

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

Finitura interna: intonaco e tinteggiature al civile, anch'esse in condizioni mediocri, e quindi con necessità di ripristini/manutenzioni.

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



❖ ❖ ❖

Pavimentazioni: generalmente in piastrelle ceramiche al piano terra e nel bagno (con rivestimenti estesi parzialmente alle pareti), ed in tavolato al piano primo.

Rivestimenti: pavimentazioni in piastrelle presso le due logge.

Porte principali di tipologia comune, il tutto in stato mediocre con necessità di manutenzione.

Porte interne di tipologia comune (principalmente a battente), anch'esse in stato mediocre.

Serramenti esterni: generalmente con struttura in legno e vetro singolo, dotati di oscuri, con inferriate intermedie.

Il succitato vano separato, identificato nella documentazione di riferimento come “magazzino/lavanderia”, presenta caratteristiche pressoché analoghe, distinguendo la presenza di importanti infiltrazioni dalla copertura monofalda inclinata plausibilmente in latero-cemento (con altezza variabile da circa 2.10 m a circa 3.25 m).

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava apparentemente normalmente “utilizzata”. Accoglieva in tal modo i classici suppellettili e componenti di arredo (da considerarsi non inclusi nel compendio oggetto della presente perizia).

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi sostanzialmente molto mediocri, ovvero sensibilmente “precarie”, con evidenza di numerose “carenze” fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva. Si prevede la necessità di cospicui interventi manutentivi ordinari e probabilmente pure straordinari (per usura e degrado generale di strutture e/o rivestimenti e/o accessori, e per eventuali adeguamenti/controlli degli impianti, 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 (Lampor), e del civico (n° 12).

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



❖ ❖ ❖

I dati disponibili risultano pertanto 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 (**Allegati n° A9**) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° A2**) consente di individuare la sostanziale congruenza della documentazione esistente e disponibile.

Non vi sono infatti “deviazioni” planimetriche di rilevante consistenza.

Si ritiene in tal modo non necessario predisporre 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), 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 C1.3 - 19 – Zone residenziali di completamento – Intermedia con tipologia rurale - (Art. 17 N.T.O.)”.

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

Si rileva (dalla cartografia disponibile) la presenza di “vincolo paesaggistico ambientale” 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



❖ ❖ ❖

al D.L. n° 42/2004.

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

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

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

- Autorizzazione Prot. n° 8193 del 19/06/1990, relativa ad esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione;
- Concessione edilizia n° 12957, con data 17/03/1993, relativa a ristrutturazione fabbricato di civile abitazione a sanatoria ai sensi dell'art. 93 della L.R.V. 61/85;
- Certificato di Idoneità Statica rilasciato in data 23/11/1993;
- Permesso di abitabilità n° 230 del 07/02/1994.

*** **

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, e NON risulta neppure disponibile documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici plausibilmente conforme alle normative previgenti a

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



❖ ❖ ❖

tali istituto;

- NON sono risultate disponibili Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate (anche perché probabilmente realizzate prima dell'entrata in vigore della normativa che ne ha sancito l'esigenza – es. Legge 46/1990), e NON sono stati rilevati Progetti e/o Relazioni Tecniche relativi alla strutturazione degli stessi; 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 peraltro estremamente mediocre e precario, e quindi con probabili necessità di “aggiornamento/adequamento”); in tal modo, è necessario che l'eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se richiesti) adempimenti/adequamenti/ripristini di Legge (implicazioni che vengono già considerate ipoteticamente incluse nella formulazione delle stime proposte);
- NON risulta disponibile il Certificato di Collaudo Statico delle strutture che stabilisca l'adeguatezza dei progetti alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione, ma solo il succitato Certificato di Idoneità Statica; non vi sono elementi per stabilire l'idoneità antisismica anche relativamente alle norme attualmente in vigore (i fabbricati si pongono in zona considerata di media sismicità – Grado 2 secondo la normativa attuale), risultando tuttavia le strutture principali di consistenza apparentemente precaria;
- 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 A8) – Verifica Opere Abusive

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

Come accennato, a seguito dei rilievi svolti, e del confronto con la documentazione “edilizia” e/o “catastale” disponibile, si ritiene che lo stato “legittimato”, anche a fronte della istruzione di pratica edilizia di “regolarizzazione” in sanatoria, non presenti consistenti e/o rilevanti

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



❖ ❖ ❖

“divergenze” rispetto allo stato attuale.

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” (civile abitazione con vano accessorio separato) presenti oggettive inopportunità 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, e nelle specifico dal diritto di piena proprietà di una civile abitazione con vano accessorio separato, risultano complessivamente **pignorati per l'intero**.

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione non consente una opportuna divisione fra le singole unità che costituiscono il Lotto, anche se “fisicamente” il vano accessorio potrebbe essere “separato” dall’abitazione principale.

Punto A11) – Stato di Occupazione

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 30/05/2017 veniva effettuata ispezione presso il compendio in oggetto.

In tale occasione, alla presenza del **Custode** incaricato, l’accesso veniva concesso da persona qualificatesi come **Figlio** dell’attuale **Conduttore**.

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



Gli immobili presentavano in effetti le caratteristiche di “normale” utilizzo da parte degli Occupanti plausibilmente coincidenti con il suddetto *Conduttore* e/o suoi familiari

Lo scrivente ha quindi effettuato ispezione presso l’Agenzia delle Entrate di Montebelluna, rilevando la presenza di copia di contratto di locazione (vedi **Allegato n° A4**) stipulato in data 18/07/2011 ed ivi registrato in data 22/07/2011 al n° 3307 serie 3, con *Esecutato* in qualità di locatore.

La durata del contratto è fissata in 4 anni con decorrenza dal 01/09/2011 e fino al 31/08/2015, con possibilità “tacita” di rinnovo per altri 4 anni.

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

La data di registrazione (**22/07/2011**) risulterebbe in tal modo anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**11/04/2013**).

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

Ulteriori elementi a riguardo potranno essere eventualmente forniti dal *Custode* incaricato.

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

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



❖ ❖ ❖

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 eventualmente evidenziato).

L'Atto di Provenienza, e pure la documentazione ipocatastale, non riportano alcuna citazione specifica di eventuali servitù particolari applicabili al compendio in oggetto.

Si evidenziano alcuni elementi dell'Atto di Provenienza, ove viene segnalata anche la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del complesso di appartenenza, anche **se non viene indicata l'eventuale entità (millesimi) di detta quota:**

... con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ...

Nei capitoli precedenti sono già state peraltro puntualizzate dallo scrivente (e qui riprese per opportunità) le seguenti note d'interesse:

nella riunione dei mappali al Catasto Terreni descritta nell'atto di provenienza (182 + 870 + 181 + 181 sub 2), a definire l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili, non risulta incluso il mappale n° 14, catastalmente identificato come “**corte**” (accessorio comune ad ente rurale ed urbano) con consistenza di 30 mq (dal 22/08/1992, mentre in sede d'impianto la consistenza risultava 350 mq) e con la specificazione (annotazione) che esso risulta “**comune ai num 181, 183, 457 e 458 del foglio 48**” (**Allegato n° A2.f**); è pertanto possibile, anche se non esaustivamente specificato, che detta “**corte**” corrisponda alle “**aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.**” citate nell'atto di provenienza;

a seguito di sovrapposizione del sedime dei fabbricati in oggetto, sulla mappa catastale attualmente disponibile, appare che una parte del fabbricato accessorio “magazzino/lavanderia” risulti plausibilmente insistente anche su suddetto **mappale n° 14**, oltre che sul citato mappale n° 181 (**Allegato n° A9.c**);

in sede di sopralluogo e di verifica delle caratteristiche effettive degli immobili (**Allegato n° A11**), è peraltro emerso che la succitata “corte” di cui al “mappale n° 14” risulta di fatto utilizzata apparentemente in via esclusiva dalla Proprietà dei beni in oggetto, essendo la stessa

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



❖ ❖ ❖

“corte” opportunamente recintata con muretto e cancello pedonale metallico, ed accogliendo gli accessi (porte) alle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione peritale (mentre per le proprietà confinanti di cui ai mappali 181 sub 5 e 6 si rileva solamente l’apertura verso la “corte” di finestrate).

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti. Non sono presenti, per quanto valutabile, particolari vincoli, con esclusione del “vincolo paesaggistico ambientale” di cui al D.L. n° 42/2004.

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

- *iscrizione n° 19113/4554 del 11/05/2005 per ipoteca volontaria;*
- *trascrizione n° 11487/7468 del 11/04/2013 per pignoramento immobiliare.*

La certificazione notarile non riporta altre specificazioni di particolare interesse.

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* (**Allegato n° A3**). Per ogni eventuale utilità, si osserva che sembra non 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, si ritiene che tale implicazione non si applichi al caso in oggetto.

Punto A14) - Stime

Stima del valore degli immobili nelle varie condizioni di valutazione.

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



❖ ❖ ❖

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° A12**).

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili di tipo civile/economico ubicate in posizione ritenuta “extraurbana/zona agricola, case sparse” (R1) del Comune di Montebelluna, con stato conservativo “normale” e caratteristiche indicative plausibilmente “superiori” al caso in esame si attesterebbe attualmente fra circa 950,00 e circa 1.250,00 €/mq (ma nel caso che ci riguarda vi sono elementi che possono essere considerati come molto “devianti” dal citato “normale”).

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;
- considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);

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



❖ ❖ ❖

- 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 “rifinitura” generale dello stesso contesto, ecc.);
 - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto, 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 75.5 al prezzo unitario di 600,00 €/mq = | € 45.300,00 |
| Valore che viene arrotondato a: | € 45.000,00 |
| Valore della quota pignorata:: | € 45.000,00 |

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 così come eventualmente segnalato in perizia.

Le componenti relative alla quota di comproprietà di eventuali spazi e beni comuni vengono

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



considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto, ovvero ininfluenti al fine di determinarne la consistenza oggetto di pieno godimento ed il relativo valore.

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**).

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

Alla luce di quanto indicato nel capitolo **A11**) della presente perizia, si evidenzia che gli immobili in oggetto potrebbero essere ritenuti probabilmente occupati con titolo opponibile (nel qual caso si deve considerare una “svalutazione” plausibilmente stimata in circa il 25% del valore di riferimento), ma si considera che la formale determinazione “conclusiva” debba essere più opportunamente svolta in sede giuridica.

Alla luce di quanto indicato nel capitolo **A13**) della presente perizia, non vi sono oneri di natura condominiale da considerare.

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

In caso di NON opponibilità della locazione:

Valore dell'intero (arrotondato): € 45.000,00

Valore della quota pignorata:: € **45.000,00**

In caso di opponibilità della locazione (situazione probabile):

Valore dell'intero (arrotondato): € 33.500,00

Valore della quota pignorata:: € **33.500,00**

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

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



❖ ❖ ❖

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 25% circa:

In caso di NON opponibilità della locazione:

Valore dell'intero ridotto (arrotondato): € 33.500,00

Valore della quota pignorata:: € 33.500,00

In caso di opponibilità della locazione (situazione probabile):

Valore dell'intero ridotto (arrotondato): € 25.000,00

Valore della quota pignorata:: € 25.000,00

Detti valori risultano 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, sia dell'eventuale possibile stato di "occupazione opponibile o non opponibile" (se oggettivamente appurato e descritto), sia (se applicabile) degli eventuali possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. c.c. che potrebbero essere posti a carico del futuro Acquirente.

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





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 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 registrate 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





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, e non risulta disponibile neppure documentazione relativa al rispetto di normative previgenti in tema di contenimento dei consumi energetici (es. Legge 373/1976, Legge 10/1991).

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

Allo stato attuale si è potuto sommariamente constatare che le principali strutture opache verticali sono sprovviste di elementi di isolamento termico (in congruenza alla plausibile età costruttiva dell'immobile), e che le superfici trasparenti sono realizzate con “vetri singoli”.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), la sua collocazione, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo esso abbia costi di gestione energetica sensibilmente elevati. Si presuppone, quindi, che il fabbricato appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

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 relativa all'occupazione | 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 |

Montebelluna (TV), lì 06 giugno 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

