



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	26
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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali -----	31
Punto A14) - Stime -----	32
Punto A17) – Documentazione Fotografica -----	37
Punto A18) – Scheda Dati -----	37
Punto A19) – Modalità Accesso ed Ispezione -----	38
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 -----	46
Punto B5) – Variazioni Catastali -----	46
Punto B6) – Indicazioni Strumento Urbanistico -----	47
Punto B7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica -----	48
Punto B8) – Verifica Opere Abusive -----	49
Punto B9) – Formazione Ulteriori Lotti -----	50
Punto B10) – Quota Pignoramento e Divisibilità-----	50
Punto B11) – Stato di Occupazione -----	51
Punto B12) – Vincoli e Gravami-----	53
Punto B13) – Vincoli ed Oneri Condominiali -----	55
Punto B14) - Stime -----	55
Punto B17) – Documentazione Fotografica-----	60

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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto B18) – Scheda Dati-----	60
Punto B19) – Modalità Accesso ed Ispezione -----	61
Punto B20) – Prestazione Energetica-----	61
ELENCO ALLEGATI -----	62

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 02/03/2017 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° 1048/2012

Debitori: *Esecutato*

Pignoramento: *proprietaria per l'intero*

Immobili:

Comune di Montebelluna (TV)

NCEU – Sez. F – Fg. 2

Mapp. 354 – sub 19 – Nat. A2 – vani 3 – Via G. Bergamo – P1-2;

Mapp. 354 – sub 27 – Nat. C6 – mq 24 – Via G. Bergamo – PS1;

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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Lotto “B”

Pignoramento procedura R.G.E. n° 1048/2012

Debitori: ***Esecutato***

Pignoramento: ***proprietaria per l'intero***

Immobili:

Comune di Montebelluna (TV)

NCEU – Sez. F – Fg. 2

Mapp. 1678 – sub 36 – Nat. A2 – vani 2.5 – Via Trevignano – P1;

Mapp. 1678 – sub 43 – Nat. C6 – mq 21 – Via Trevignano – PS1.

Si osserva che il pignoramento in oggetto contemplerebbe anche il seguente:

Comune di Danta di Cadore (BL)

NCEU – Fg. 5

Mapp. 228 – sub 8 – Nat. A3 – vani 3 – Via G. Marconi p. 1 – PT.

Con disposizione datata 01/06/2016 l'ill.mo G.E. ha tuttavia dichiarato:

“ ... la propria incompetenza relativamente all'immobile sito in Danta di Cadore, C.F., fg. 5, mappale n. 228 sub 8, per il quale è competente il Tribunale di Belluno ... ”.

In tal modo quest'ultimo lotto non risulta oggetto della presente perizia di stima.

*** **

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

20/09/2017

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.

Venivano quindi "tentati" accessi, alla presenza del *Custode*, in data 03/04/2017 e 21/04/2017, senza successo.

Veniva successivamente concordata l'effettuazione di ulteriori sopralluoghi per il giorno 16/05/2017.

In quest'ultima occasione risultavano presenti, oltre al *Custode*, anche persone qualificate come *Esecutato* ed accompagnatore di quest'ultimo, che consentivano l'accesso dello scrivente e di un proprio collega/collaboratore alla maggior parte degli immobili effettuandone l'ispezione, con esclusione del garage del Lotto B).

L'ispezione di quest'ultimo veniva quindi concordata ed aveva luogo in data 25/05/2017.

Venivano in tal modo 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 gli archivi dei Notai roganti, 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**);

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

- 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 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* 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/monolocale di civile abitazione ai piani primo e secondo di fabbricato condominiale denominato “Danieli”, ubicato in Montebelluna (TV) via Bergamo n° 12/A Int. 7 (mapp. 354 sub 19), con separato locale ad uso garage al piano interrato dello stesso fabbricato condominiale (mapp. 354 sub 27).**
- Lotto “B”: **appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato condominiale/plurialloggio, ubicato in Montebelluna (TV) via Trevignano n° 44 Int. 4 (mapp. 1678 sub 36), con separato locale ad uso garage al piano interrato dello stesso condominio (mapp. 1678 sub 43).**

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° 1048/2012 depositato da **Procedente**;
- certificazione notarile relativa alla procedura R.G.E. n° 1048/2012 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 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;

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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- 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:
 - *trascrizione n° 39201/28243 del 27/12/2012 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** (**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 vincoli e/o pesi (da intendersi plausibilmente riguardanti il rispettivo condominio):

Lotto A)

- *vincolo di destinazione ad uso parcheggio pubblico costituito con atto autentificato in data 12 ottobre 2000 rep. n. 7854 Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 3 novembre 2000 ai nn. 41551/29044 (a carico dell’originario mappale n. 556 del fg. 39 del Comune di Montebelluna);*
- *atto di deroga di confini autentificato in data 29 novembre 1984 rep. n. 16254 Notaio Antonio Dussin di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 27 dicembre 1984 ai nn. 29476/24373 (a carico dell’originario mappale n. 2051 del fg. 39 del Comune di Montebelluna).*

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 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, 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 peritale (**Allegato n° A1**).

Si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nell'Atto:

... L'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le porzioni oggetto del presente atto è identificata al Catasto Terreni Foglio 39 del Comune di Montebelluna con il mapp.N. 354, ente urbano di mq. 1325, il quale deriva dalla riunione dei mapp.NN. 554 di mq 323, 556 di mq 300 e 2051 di mq 702, giusta Mod 3spc Prot.N. 216021 del 27 giugno 2002. I mapp. NN. 354 sub 19 e sub 27, unitamente agli altri subalterni, identificanti nel loro complesso l'intero fabbricato, derivano dalla variazione degli originari mapp.N. 354 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4, giusta denuncia di variazione Prot. N. 304390 del 10 settembre 2002.

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

*Compete alle unità oggetto del presente atto una **quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni**, ai sensi dei titoli di provenienza, delle vigenti disposizioni di legge, nonché di quanto previsto dal vigente **Regolamento di Condominio**, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, impegnandosi ad osservarlo ed a farlo rispettare per sé, suoi eredi e/o aventi causa. Detto Regolamento, unitamente alle Tabelle Millesimali di comproprietà, trovasi allegato sotto la lettera A) all'atto ricevuto da Andrea Marchio Notaio in Montebelluna in data 24 settembre 2002 Repertorio N. 16594, registrato a Montebelluna il 10 ottobre 2002 al N. 2883 Serie 1V e trascritto a Treviso il 27 settembre 2002 ai nn. RG 42621 RP 30853.*

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

❖ ❖ ❖

Con riferimento a dette parti comuni, si precisa che **catastalmente sono beni comuni non censibili all'intero edificio i mapp.NN. 354 sub 32 (area di manovra e piazzale comune), sub 33 (vano scale e corridoio), sub 34 (vialetto pedonale di accesso) e sub 35 (rampa di accesso alle autorimesse e corsia di accesso); con la precisazione che il piazzale comune identificato con il mapp.N. 354 sub 32 è interessato dal vincolo di destinazione ad uso parcheggio di seguito richiamato.**

Infine la parte acquirente si dichiara a conoscenza della **servitù di cui all'atto autentico nelle sottoscrizioni da Antonio Dussin già Notaio in Montebelluna in data 29 novembre 1984 Repertorio N. 16274, registrato a Montebelluna il 5 dicembre 1984 al N. 1850 Privati e trascritto a Treviso il 27 dicembre 1984 ai nn. RG 29476 RP 24373 ...**

La parte venditrice presta ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione del **vincolo di destinazione ad uso parcheggio pubblico costituito con atto autentico nelle firma dal predetto Notaio Andrea Marchio in 12 ottobre 2000 Repertorio 7854, registrato Montebelluna il 30 ottobre 2000 al N. 2169 Privati e trascritto a Treviso il 3 novembre 2000 ai nn. RG 41551 RP 29044 ...**

la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 ...

detto fabbricato è stato ristrutturato ed ampliato in conformità a concessione edilizia n. 18518/00 Prot.N. 18518, rilasciata in data 7 dicembre 2000 e successive varianti N. 41859/00 Prot.N. 41859 del 4 giugno 2001, N. 32659/01 Prot.N. 32659 del 19 giugno 2002 ...

su detto fabbricato sono state eseguite opere per le quali è stata presentata denuncia di inizio attività in data 24 luglio 2002 Prot.N. 26488 seguita da presa d'atto del Comune in data 9 agosto 2002 ...

quanto oggetto del presente atto è stato dichiarato abitabile giusta **permessi di abitabilità NN. 31417 e 31420 dell'8 ottobre 2002 ...**

Punto A3) – Descrizione Compendio

Descrizione dei beni.

Trattasi di:

appartamento/monolocale di civile abitazione ai piani primo e secondo di fabbricato condominiale denominato “Danieli”, ubicato in Montebelluna (TV) via Bergamo n° 12/A Int. 7

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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

(mapp. 354 sub 19), con separato locale ad uso garage al piano interrato dello stesso fabbricato condominiale (mapp. 354 sub 27).

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

Catasto Fabbricati:

- 1) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 2
Particella n° 354 Sub 19 - Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale totale: 54 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 54 mq - Rendita €309,41 – Via Guido Bergamo – Piano: 1-2.
Si tratta dell'appartamento.
- 2) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 2
Particella n° 354 Sub 27 - Categoria C/6 - Classe 2 – Consistenza 24 mq – Superficie catastale totale: 26 mq - Rendita €55,78 – Via Guido Bergamo – Piano: S1.
Si tratta del garage.

Intestazione : **Esecutato**

Diritto: (1) Proprietà per 1/1

Confini: il piano primo dell'appartamento confina a nord con altra unità abitativa e vano scale comune, ad est e sud con vuoto su scoperto condominiale, ad ovest con altra unità abitativa;
il piano secondo dell'appartamento confina a nord con vuoto su scoperto condominiale, ad est con altra unità abitativa, a sud con vuoto su scoperto condominiale, ad ovest con altra unità abitativa;
il garage confina a nord con muro perimetrale, ad est e ovest con altre unità stessa destinazione, a sud con spazio di manovra comune;
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° 354 – Ente Urbano - Consistenza 1277 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

❖ ❖ ❖

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:

Comune di Montebelluna – Sezione F - Foglio 2

... mapp.NN. 354 sub 32 (area di manovra e piazzale comune), sub 33 (vano scale e corridoio), sub 34 (vialetto pedonale di accesso) e sub 35 (rampa di accesso alle autorimesse e corsia di accesso); con la precisazione che il piazzale comune identificato con il mapp.N. 354 sub 32 è interessato dal vincolo di destinazione ad uso parcheggio ...

Quest'ultima area scoperta (mapp 354 sub 32) si posiziona in corrispondenza alla parte est 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 33.5 mq;
Superficie lorda abitazione piano primo:	circa 40.5 mq;
Superficie poggiolo 1 piano primo:	circa 3.5 mq;
Superficie poggiolo 2 piano primo:	circa 3.5 mq;
Superficie calpestabile abitazione piano secondo:	circa 49.5.0 mq;
Superficie lorda abitazione piano secondo:	circa 60.5 mq;
Superficie calpestabile terrazza piano secondo:	circa 9.0 mq;
Superficie lorda terrazza piano secondo:	circa 11.5 mq;
Superficie calpestabile garage piano interrato:	circa 24.0 mq;
Superficie lorda garage piano interrato:	circa 26.0 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

❖ ❖ ❖

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 103.500 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.).

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 parti in oggetto si posizionano all'interno di un fabbricato, con pianta fondamentalmente rettangolare, che riunisce complessivamente n° 10 unità (di cui n° 9 a destinazione abitativa e n° 1 a destinazione direzionale).

Condivide con il fabbricato di tipologia “condominiale” le parti dedicate ad area di manovra per accesso ai garage posti al piano interrato, il vano scale e corridoio interno, il vialetto pedonale esterno, il piazzale esterno dedicato a parcheggio con vincolo per l'utilizzo pubblico.

Il complesso risulta ubicato in posizione 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 ed 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



destinazione direzionale.

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 (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**).

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 (piastrellato) tramite vialetto pedonale comune (pavimentato con elementi autobloccanti) che porta alla porta condominiale principale. Quest’ultima si collega al disimpegno ed alla scala interna con sbarco su corridoio comune che consente di raggiungere la porta principale dell’unità abitativa in questione.

All’interno risulta presente un ampio vano con destinazione d’uso “monolocale”, collegato ad un vano “antibagno” a sua volta connesso ad un locale “bagno” (con lavello su colonna, wc, attacchi per lavatrice).

Monolocale e antibagno sono dotati di porte-finestre che consentono di raggiungere n° 2 poggianti esterni di forma semicircolare.

Altezza dei locali generalmente pari a circa 2.70 m.

Nel vano monolocale si posiziona inoltre la scala in muratura che consente l’accesso ai vani del piano secondo.

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

❖ ❖ ❖

Questi ultimi, formalmente con destinazione d'uso "soffitta", 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 lavello su colonna, bidet sospeso, wc sospeso, box-cabina doccia attrezzata, attacchi lavatrice).

Il vano attrezzato come "camera" ubicato a sud risulta dotato di porte-finestre che lo collegano ad una terrazza esterna.

Presso quest'ultima risulta posizionata la caldaia autonoma esterna Lamborghini a gas di rete, nonché i terminali della predisposizione per il condizionamento tipo split interno (con predisposizioni per unità interne presenti in entrambi i piani).

Altezza dei locali variabile da circa 40 cm a circa 290 cm in relazione alla conformazione delle falde della copertura.

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

di impianto elettrico apparentemente in condizioni discrete/buone;

di impianto citofonico;

di impianto di riscaldamento gestito da termostati di zona (apparentemente asportati) costituito da corpi scaldanti/radiatori metallici collegati alla caldaia autonoma a gas Lamborghini installata esternamente nella terrazza al piano secondo;

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

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

di predisposizioni per condizionatori interni tipo split.

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

Finitura interna: intonaco e tinteggiature al civile, anch'esse in condizioni discrete (si deve comunque preventivare la normale necessità di ripristini/manutenzioni).

Pavimentazioni: generalmente in piastrelle ceramiche presso il vano monolocale e nei bagni (con rivestimenti estesi parzialmente alle pareti); generalmente in legno nei vani del piano secondo.

Rivestimenti: pavimentazioni in piastrelle presso la scala interna ed i poggioli/terrazza.

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

Porte interne di tipologia comune (principalmente a battente).

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

Serramenti esterni in legno dotati di vetro-camera con oscuri in legno laccato.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava apparentemente “inutilizzata”, priva di mobilio e/o arredi e/o suppellettili.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente discrete/buone, con evidenza di “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 alcune pareti esterne del piano secondo (principalmente in prossimità della terrazza esterna).

Si prevede in ogni caso la 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**).

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 tramite la rampa collegata al piazzale di parcheggio esterno.

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 a pitture al civile. Pavimentazione in cemento rilasciato.

Altezza pari a circa 2.60 m.

Al momento del sopralluogo il locale risultava apparentemente “inutilizzato”, privo di “contenuti”.

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

Si prevede in ogni caso la necessità di alcuni interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (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

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 (Bergamo), non del civico (n° 12/A).

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 rappresentato 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 ininfluente dal punto di vista della definizione della consistenza catastale complessiva.

Si ritiene in tal modo 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**).

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 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 C1.1/131 – 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 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 (**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”.

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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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

- Concessione edilizia n° 18619 del 05/10/1998, relativa a ristrutturazione ed ampliamento di civile abitazione unifamiliare;
- Parere conformità antincendio dell'autorimessa con data 25/09/2000;
- Relazione tecnica Legge 10/91 con data 23/10/2000, riferita ad una configurazione planimetrica non completamente aderente alla realtà attuale;
- Relazione tecnica Legge 46/90 con data 23/10/2000, completa di schemi distributivi, riferita ad una configurazione planimetrica non completamente aderente alla realtà attuale;
- Atto costitutivo di vincolo di destinazione d'uso registrato in Montebelluna il 30/10/2000 al n° 2169 Serie 2, relativo alla destinazione a parcheggio aperto pubblico di parte del lotto;
- Concessione edilizia n° 18518/00 del 07/12/2000, relativa a ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale con ricavo 10 alloggi;
- Concessione edilizia n° 41859/00 del 04/06/2001, relativa a variante in c.o. alla C.E. 18518/00 del 07/12/2000 - ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale con ricavo 10 alloggi;
- Concessione edilizia n° 32659/01 del 19/06/2002, relativa a variante alle C.E. 18518/00 – 41859/00 per ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale con ricavo 10 alloggi;
- Denuncia d'inizio attività presentata in data 24/07/2002 con n° 26488, relativa a variante alle precedenti concessioni edilizie con modifiche alle pareti interne dei vari appartamenti;
- Atto costitutivo di vincolo di destinazione d'uso registrato in Montebelluna il 01/10/2002 al n° 2373 Serie 1, relativo all'aggiornamento della destinazione a parcheggio aperto pubblico di parte del lotto;
- Concessione edilizia n° 8568/02 del 03/10/2002, relativa a variante alle C.E. n° 18518/00 e successive varianti n° 41859/00 e n° 32659/01 (per modifica prospetto est e cambio destinazione d'uso da residenziale a direzionale) relativa alla ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale con ricavo 10 alloggi;
- Permesso di abitabilità n° 31420 del 08/10/2002, rilasciato per le unità Foglio 39 – Mappale 354 – Subb. 19 e 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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

- Concessione edilizia n° 30444/02 del 07/11/2002, relativa a cambio d'uso di unità immobiliare al primo piano da residenziale a direzionale;
- Autorizzazione provvisoria antincendio dell'autorimessa con data 16/12/2002.

*** **

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 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;
- NON sono risultate disponibili Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate, mentre risulta presente una relazione tecnica ex Legge 46/1990; si evidenzia che lo stato di fatto attuale appare sensibilmente non congruente a detta documentazione; 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 discreto/buono, ma non si esclude la necessità di 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);
- per le unità immobiliari in oggetto risulta disponibile il Permesso di Abitabilità; si osserva che detto documento "collega" il monolocale in oggetto sub 19 al garage sub 29, mentre il

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

❖ ❖ ❖

lotto in oggetto vede effettivamente “collegato” il monolocale al garage sub 27; si ritiene tale “anomalia” non particolarmente rilevante (in quanto al monolocale risulta in ogni caso associato anche un box/posto auto), ipotizzando che l’agibilità del vano sub 27 possa essere definita nel Permesso di Abitabilità n° 31417 citato nell’atto di provenienza (documento tuttavia non reso disponibile presso gli Uffici Comunali);

- 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 “soffitta”, e gli stessi non possono pertanto essere utilizzati come normali ambienti abitativi (laddove in sede di ispezione si è constatata la dotazione di n° 2 vani apparentemente utilizzati come “camere” e n° 1 vano apperentemente utilizzato come “bagno”).

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.

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 adeguamenti e/o ripristini e/o sanatorie, evidenziando nuovamente che per i locali ubicati al piano secondo viene formalmente prevista la destinazione d’uso “soffitta”, e gli stessi non possono pertanto essere utilizzati come normali ambienti abitativi (laddove in sede di ispezione si è constatata la dotazione di n° 2 vani

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



apparentemente utilizzati come “camere” e n° 1 vano apparentemente utilizzato come “bagno”). 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.

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/monolocale 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.

Punto A11) – Stato di Occupazione

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 16/05/2017 veniva effettuata ispezione presso il compendio in oggetto.

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

❖ ❖ ❖

In tale occasione, alla presenza del *Custode* incaricato, l'accesso veniva concesso da *Esecutato* e da persona/accompagnatore dello stesso.

Gli immobili si presentavano sgombri da eventuali arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di evidente inutilizzo e plausibile “disabitazione”.

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 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 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 (**Allegati n° A4**), e di avere pure assistito ad ispezione di Operatore al terminale finalizzata alla “ricerca” di eventuali contratti di locazione e/o comodato

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

con *Esecutato* come “dante causa” stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data di pignoramento.

All’esito sono emersi alcuni riferimenti di possibile interesse.

Fra questi è stata rintracciata ed ottenuta copia del seguente:

contratto locazione registrato in Montebelluna il 09/06/2011 al n° 2649/2 serie 3 (vedi **Allegati n° A4**), relativo alle unità immobiliari in oggetto, con durata fissata pari a 4 anni dal 01/06/2011 (ma viene comunque indicata la data di scadenza 31/05/2017) rinnovabili automaticamente per altri 4 anni, canone annuo pari a €5.400,00.

Detto contratto risulterebbe tuttavia risolto in data 07/11/2013 (vedi **Allegati n° A4**).

Tale circostanza è stata in effetti informalmente confermata anche da *Esecutato*, durante l’esecuzione dell’ispezione degli immobili.

Per quanto concerne gli altri elementi di possibile interesse, è stata richiesta copia che non risulta ancora disponibile (sarà eventualmente prodotta con integrazione alla presente perizia). Trattandosi tuttavia di elementi plausibilmente cronologicamente anteriori al documento sopra citato, vi è la concreta possibilità che essi (qualora effettivamente sussistenti e riguardanti i medesimi immobili) siano stati comunque “superati” da quest’ultimo.

Ad ulteriore informazione, si osserva che il *Custode* ha reso disponibile documentazione inerente alle verifiche effettuate presso l’anagrafe comunale (vedi **Allegati n° A4**), da cui emergerebbe la “residenza” e/o “domiciliazione” presso gli immobili in oggetto di n° 2 soggetti non coincidenti con *Esecutato*.

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:

- viene segnalata la registrazione di contratti in data anteriore al 2011, per i quali non risulta

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

❖ ❖ ❖

tuttavia ancora disponibile copia per valutarne i contenuti e l'eventuale riferibilità agli immobili in oggetto (aspetto eventualmente soggetto a successiva integrazione di perizia);

- per gli immobili in oggetto risulta altresì disponibile copia di un contratto registrato nel 2011, ma lo stesso risulterebbe altresì risolto nel 2013; trattandosi di documento successivo a quelli attualmente non disponibili, è possibile che esso “superi” di fatto i suddetti;

- sulla base della documentazione reperita dal **Custode**, secondo l'anagrafe comunale presso gli immobili in oggetto risulterebbero residenti e/o domiciliati soggetti diversi da **Esecutato**;

- al momento dell'ispezione, gli immobili si presentavano sgombri da eventuali arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di evidente inutilizzo e plausibile “disabitazione”.

Vi sono pertanto taluni “indizi” per ipotizzare (ma senza l'assoluta certezza “formale”) che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente “liberi”.

Ulteriori elementi a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente forniti anche 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 particolari).

Non risulta l'esistenza, sempre per le sole unità immobiliari in oggetto, di servitù passive

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, 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, e pure la Certificazione Notarile, riportano in effetti citazione specifica di quanto segue (**Allegato n° A1**):

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

*Compete alle unità oggetto del presente atto una **quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni**, ai sensi dei titoli di provenienza, delle vigenti disposizioni di legge, nonché di quanto previsto dal vigente **Regolamento di Condominio**, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, impegnandosi ad osservarlo ed a farlo rispettare per sé, suoi eredi e/o aventi causa. Detto Regolamento, unitamente alle Tabelle Millesimali di comproprietà, trovasi allegato sotto la lettera A) all'atto ricevuto da Andrea Marchio Notaio in Montebelluna in data 24 settembre 2002 Repertorio N. 16594, registrato a Montebelluna il 10 ottobre 2002 al N. 2883 Serie 1V e trascritto a Treviso il 27 settembre 2002 ai nn. RG 42621 RP 30853.*

*Con riferimento a dette parti comuni, si precisa che **catastalmente sono beni comuni non censibili all'intero edificio i mapp.NN. 354 sub 32 (area di manovra e piazzale comune), sub 33 (vano scale e corridoio), sub 34 (vialetto pedonale di accesso) e sub 35 (rampa di accesso alle autorimesse e corsia di accesso)**; con la precisazione che il piazzale comune identificato con il mapp.N. 354 sub 32 è interessato dal vincolo di destinazione ad uso parcheggio di seguito richiamato.*

*Infine la parte acquirente si dichiara a conoscenza della **servitù di cui all'atto autenticato nelle sottoscrizioni da Antonio Dussin già Notaio in Montebelluna in data 29 novembre 1984 Repertorio N. 16274, registrato a Montebelluna il 5 dicembre 1984 al N. 1850 Privati e trascritto a Treviso il 27 dicembre 1984 ai nn. RG 29476 RP 24373 ...***

*La parte venditrice presta ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione del **vincolo di destinazione ad uso parcheggio pubblico costituito con atto autenticato nelle firma dal predetto Notaio Andrea Marchio in 12 ottobre 2000 Repertorio 7854, registrato Montebelluna il***

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

❖ ❖ ❖

30 ottobre 2000 al N. 2169 Privati e trascritto a Treviso il 3 novembre 2000 ai nn. RG 41551 RP 29044 ...

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:

- *trascrizione n° 14282/11254 del 31/12/2012 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 (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: | 79.27 |
| - Millesimi ripartizioni “scale”: | 125.01 |
| - Millesimi ripartizioni “vialetto ingresso”: | 88.91 |
| - Millesimi ripartizioni “rampa garage”: | 100.37 |
| - Rendiconto quota spese da 01/01/2016 a 31/12/2016: | €505,86 |

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

- *il bilancio consuntivo 2016 chiude con un credito di € 20,41*

- *Il totale del bilancio di previsione 2017 è di € 463,86*

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

❖ ❖ ❖

-non ci sono delibere con assegnazione di spazi condominiali

-alla data odierna per l'unità risulta un versamento di 198,50, rimangono da versare € 23,36, mentre la seconda rata di 242,00 scadrà in data 31/07/2017.

-non sono stati deliberati né previsti al momento lavori straordinari

-non ci sono procedimenti giudiziari in corso

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 €500,00**.

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 €1.000,00**.

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) non ha segnalato l'esistenza di posizioni di questo tipo.

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

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.

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

❖ ❖ ❖

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;
- 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

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

❖ ❖ ❖

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° A13**).

Stima del Normale Valore di Mercato

Superficie commerciale di mq 103.5 al prezzo unitario di 1.100,00 €/mq = € 113.850,00

Valore che viene arrotondato a: € 113.500,00

Valore della quota pignorata: € 113.500,00

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 così come eventualmente segnalato in perizia (con particolare riferimento alla necessità di ripristino di alcune componenti asportate), esclusi eventuali oneri per 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.

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

Non è stata rilevata la necessità di effettuare eventuali “adeguamenti” e/o “allineamenti” 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

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, 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 **A13**) della presente perizia, vi possono essere possibili oneri di natura condominiale da considerare a carico dell’eventuale Acquirente.

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>	€ 112.500,00
Valore della quota pignorata::	€ 112.500,00

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

<u>Valore dell’intero (arrotondato):</u>	€ 90.000,00
Valore della quota pignorata::	€ 90.000,00

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

❖ ❖ ❖

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>	€ 90.000,00
Valore della quota pignorata::	€ 90.000,00

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

<u>Valore dell'intero ridotto (arrotondato):</u>	€ 72.000,00
Valore della quota pignorata::	€ 72.000,00

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 (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 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

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

❖ ❖ ❖

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) rimane pertanto ad esclusivo carico del futuro Acquirente, essendo il relativo impatto già compensato 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.

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**).

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 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, superando le iniziali problematiche e/o impedimenti.

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 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 del Notaio rogante, copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte di **Esecutato** che viene allegata alla presente relazione peritale (vedi **Allegato n° B1**).

Si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nell'Atto:

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

Compete alle unità oggetto del presente atto una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni, ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge. In particolare si precisa che sono beni comuni non censibili all'intero condominio i seguenti:

- Mappale 1678 sub 7, vano scale;*
- Mappale 1678 sub 26, area scoperta di mq 88, b.c.n.c. ai sub dal 29 al 47;*
- Mappale 1678 sub 27, area scoperta di mq 6, b.c.n.c. ai sub dal 31 al 38;*
- Mappale 1678 sub 28, rampa di accesso al piano interrato e rampa piana al piano interrato, b.c.n.c. ai sub dal 39 al 46 ...*

La parte venditrice presta ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta nei RR.II. di Treviso in data 16 luglio 2003 ai nn. RG 29152 RP 6781 a favore della ... assentita di svincolo, relativamente alle unità in oggetto, giusta atto da me Notaio autenticato nella sottoscrizione in data odierna repertorio n. 2102 in corso di registrazione ed annotamento ai sensi di legge ...

Ai sensi e per gli effetti della legislazione urbanistica vigente, la parte alienante ... dichiara, ai sensi

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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

degli articoli 47 e 48 del D.P.R. predetto, che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967;

- dichiara e garantisce che, successivamente, su detto fabbricato, sono state realizzate opere in conformità a:

- licenza edilizia di ampliamento prot.n. 13821, pratica n. 356/70, rilasciata in data 6 agosto 1970;

- concessione edilizia per la ristrutturazione n. 25858 rilasciata in data 12 novembre 2001, successivamente rinnovata con concessione edilizia n. 40974/02 rilasciata in data 5 dicembre 2002;

- permesso di costruire in variante n. 9203 rilasciato in data 5 agosto 2003;

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

La parte venditrice, ai fini dell'agibilità, dichiara e garantisce fin d'ora la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico di quanto ceduto e degli impianti nello stesso installati, nonchè dichiara e garantisce che le unità in oggetto sono conformi a tutte le norme di legge e di regolamento, anche locali, in materia urbanistica, edilizia, di antinfortunistica, di antinquinamento, di legislazione di protezione contro gli infortuni sul lavoro. Dichiara e garantisce infine che in data 26 novembre 2004 è stata presentata al Comune di Montebelluna richiesta per il rilascio del relativo certificato di agibilità; pertanto la stessa si intenderà attestata nel silenzio dell'Amministrazione Comunale decorsi i termini ed alle condizioni di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/2001. Qualsiasi adeguamento delle opere e degli impianti necessario per l'ottenimento della detta agibilità sarà ad esclusivo carico della parte venditrice, salvo che l'irregolarità sia dipesa da richiesta e/o opere della parte acquirente ...

Punto B3) – Descrizione Compendio

Descrizione dei beni.

Trattasi di:

appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato condominiale/plurialloggio, ubicato in Montebelluna (TV) via Trevignano n° 44 Int. 4 (mapp. 1678 sub 36), con separato locale ad uso garage al piano interrato dello stesso condominio (mapp. 1678 sub 43).

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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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

Catasto Fabbricati:

- 1) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 4
Particella n° 1678 Sub 36 - Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 2.5 vani – Superficie catastale totale: 50 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 49 mq - Rendita €257,84 – Via Trevignano – Piano: 1.
Si tratta dell'appartamento.
- 2) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 4
Particella n° 1678 Sub 43 - Categoria C/6 - Classe 3 – Consistenza 21 mq – Superficie catastale totale: 24 mq - Rendita €62,90 – Via Trevignano – Piano: S1.
Si tratta del garage.

Intestazione: **Esecutato**

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

Confini: l'appartamento confina a nord con altra unità abitativa e vano scale comune, ad est e sud con vuoto su scoperto condominiale, ad ovest con altra unità abitativa;
il garage confina a nord con spazio di manovra comune, ad est e sud con muro perimetrale, ad ovest con altre unità stessa destinazione;
salvo altri e/o variati.

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

Catasto Terreni:

- 3) Comune di Montebelluna - Foglio 41
Particella n° 1678 – Ente Urbano - Consistenza 538 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:

- Mappale 1678 sub 7, vano scale;
- Mappale 1678 sub 26, area scoperta di mq 88, b.c.n.c. ai sub dal 29 al 47;
- Mappale 1678 sub 27, area scoperta di mq 6, b.c.n.c. ai sub dal 31 al 38;

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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- Mappale 1678 sub 28, rampa di accesso al piano interrato e rampa piana al piano interrato, b.c.n.c. ai sub dal 39 al 46 ...

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 40.0 mq;

Superficie lorda abitazione piano primo: circa 49.0 mq;

Superficie poggiolo piano primo: circa 3.5 mq;

Superficie calpestabile garage piano interrato: circa 21.0 mq;

Superficie lorda garage piano interrato: circa 24.0 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 61.875 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 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.).

La eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni viene in ogni caso ritenuta

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

❖ ❖ ❖

ininfluente 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 fabbricato, con pianta fondamentale rettangolare, che riunisce complessivamente n° 7 unità a destinazione abitativa.

Condivide con il fabbricato di tipologia “condominiale” le parti dedicate ad area di manovra per accesso ai garage posti al piano interrato, il vano scale e corridoio interno, lo scoperto esterno.

Il complesso risulta ubicato in posizione periferica della cittadina di Montebelluna e pure del centro frazionale di San Gaetano, in immediata prossimità della viabilità principale che raggiunge il centro principale dalla direttrice sud (Via Trevignano).

Appartiene ad una zona di insediamento abitativo e/o agricolo “storico”, soggetta anche recentemente ad operazioni di “recupero” e/o “ristrutturazione” di fabbricati esistenti abitativi.

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 (con connessione alla rete comunale).

Presenta generalmente caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione mediocri, evidenziando chiari elementi di degrado (quindi con eventuali necessità manutentive) caratteristici dell'età costruttiva e soprattutto di un'insufficiente azione manutentiva preventiva.

La segnalata assenza di un Amministratore Condominiale, e le probabili problematiche di autogestione fra condomini, determinano l'assenza di alcuni servizi comune, come l'impianto di illuminazione del vano scale e degli spazi di manovra, e la mancata alimentazione dell'apertura elettroattuata dell'interrato ove risultano collocati i garage.

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 garage ubicato al piano interrato ed accessibile per mezzo di scala interna e di rampa esterna (oggetto di descrizione successiva).

Il piano raggiungibile dal piazzale/scoperto esterno tramite breve vialetto pedonale comune (piastrellato) che porta 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 cucina-soggiorno, collegato ad un piccolo disimpegno che consente il successivo accesso ad una camera matrimoniale e ad un locale "bagno" (con vasca in materiale plastico, bidet, wc, attacchi per lavatrice, mentre il lavello risulta asportato).

Il soggiorno e la camera sono dotati di porte-finestre che consentono di raggiungere un poggiolo/terrazzino esterno di forma rettangolare.

Altezza dei locali generalmente pari a circa 2.70 m.

Nel vano cucina-soggiorno si posiziona la caldaia istantanea Riello funzionante a gas di rete.

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

di impianto elettrico apparentemente in condizioni mediocri (risulta asportata buona parte delle placche in corrispondenza a comandi e prese);

di impianto citofonico con asportazione dell'unità interna;

di impianto di riscaldamento gestito da termostati di zona (apparentemente asportati) costituito da corpi scaldanti/radiatori metallici (di tipo tubolare) collegati alla caldaia autonoma a gas Riello installata in cucina-soggiorno;

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

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

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

Finitura interna: intonaco e tinteggiature al civile, in condizioni mediocri (si deve preventivare la normale 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 presso il vano cucina-soggiorno, disimpegno, bagno (con rivestimento esteso parzialmente alle pareti) e poggiolo; parquet in legno nel vano camera (con necessità di ripristino manutentivo).

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

Porte interne di tipologia comune (principalmente a battente).

Serramenti esterni in legno dotati di vetro-camera con oscuri in legno verniciato.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava apparentemente “inutilizzata”, priva di 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 registra la presenza di cavillature con crepatura delle piastrelle parietali nel locale bagno.

Si prevede in ogni caso la 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° B11**).

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 tramite la rampa collegata allo scoperto esterno.

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 a pittura al civile. Strutture soffitto in predalles. Pavimentazione in cemento rilasciato.

Altezza pari a circa 2.40 m.

Al momento del sopralluogo il locale risultava apparentemente “inutilizzato”, privo di “contenuti”.

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

❖ ❖ ❖

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 registra la presenza di segni di infiltrazioni probabilmente provenienti dal soffitto, e quindi dallo scoperto condominiale soprastante.

Si prevede in ogni caso la necessità di alcuni interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per risoluzione delle infiltrazioni, 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'identificazione della via (Trevignano), non del civico (n° 44).

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 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

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

❖ ❖ ❖

definizione della consistenza catastale complessiva.

Si ritiene in tal modo non necessaria l'introduzione di eventuali adeguamenti catastali.

L'intestazione catastale risulta, per quanto verificabile, sostanzialmente congruente allo stato di "diritto" vigente (**Allegati n° B2**).

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 C1.1/194 – 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 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).

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 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:

- Concessione edilizia n° 25858/00 del 12/11/2001, relativa a ristrutturazione di fabbricato residenziale con ricavo di n° 7 alloggi;
- Concessione edilizia n° 40974/02 del 05/12/2002, relativa a rinnovo della C.E. n° 25858 del 12/11/2001;
- Permesso di costruire n° 9203 del 05/08/2003 relativo a variante alla C.E. n° 40974 di rinnovo della C.E. n° 25858, con previsione di deroga ai sensi dell'art. 80 L.R. n° 61/1985 e dell'art. 64 N.T.A.;
- Dichiarazione conformità impianti elettrici con data 02/08/2004;
- Dichiarazione di conformità impianti idro-termo-sanitari;
- Permesso di costruire n° 31920 del 16/11/2004 relativo a variante in corso d'opera alla C.E. n° 40974 di rinnovo della C.E. n° 25858, e successiva variante n° 9203/03
- Dichiarazione del direttore lavori con data 26/11/2004;
- Permesso di agibilità n° 43026/04 del 04/02/2005.

*** **

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 disponibile nemmeno documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici conforma lla normativa ll'epoca vigente;

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

❖ ❖ ❖

- sono risultate disponibili Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate, con riferimenti molto generici ed assenza di schemi di confronto; si evidenzia che lo stato di fatto attuale potrebbe risultare sensibilmente non congruente a detta documentazione, anche in relazione alle manomissioni/asportazioni rilevate; 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 discreto/mediocre, e non si esclude la necessità di 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);
- 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” 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

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

❖ ❖ ❖

che viene ritenuta comunque trascurabile e sostanzialmente ininfluyente dal punto di vista della definizione della consistenza e delle caratteristiche complessive.

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 adeguamenti e/o ripristini e/o sanatorie.

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.

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 garage) 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 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 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



Punto B11) – Stato di Occupazione

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 16/05/2017 veniva effettuata ispezione presso il compendio in oggetto.

In tale occasione, alla presenza del **Custode** incaricato, l'accesso veniva concesso da **Esecutato** e da persona/accompagnatore dello stesso.

Gli immobili si presentavano sgombri da eventuali arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di evidente inutilizzo e plausibile “disabitazione”.

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 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

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 (**Allegati n° B4**), e di avere pure assistito ad ispezione di Operatore al terminale finalizzata alla “ricerca” di eventuali contratti di locazione e/o comodato con *Esecutato* come “dante causa” stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data di pignoramento.

All'esito sono emersi alcuni riferimenti di possibile interesse.

Fra questi è stata rintracciata ed ottenuta stampa dei riferimenti del seguente elemento “telematico”:

contratto locazione registrato telematicamente il 13/10/2014 (si osservi che si tratta comunque di data successiva al pignoramento, n.d.s.) al n° 3395 serie 3T (vedi **Allegati n° B4**), relativo alle unità immobiliari in oggetto, con durata fissata pari a 4 anni dal 01/10/2014, canone annuo pari a €3.600,00.

Detto contratto risulterebbe tuttavia risolto in data 31/01/2017 (vedi **Allegati n° B4**).

Tale circostanza è stata in effetti informalmente confermata anche da *Esecutato*, durante l'esecuzione dell'ispezione degli immobili.

Per quanto concerne gli altri elementi di possibile interesse, è stata richiesta copia che non risulta ancora disponibile (sarà eventualmente prodotta con integrazione alla presente perizia). Trattandosi tuttavia di elementi plausibilmente cronologicamente anteriori al documento sopra citato, vi è la concreta possibilità che essi (qualora effettivamente sussistenti) siano stati comunque “superati” da quest'ultimo.

Ad ulteriore informazione, si osserva che il *Custode* ha reso disponibile documentazione inerente alle verifiche effettuate presso l'anagrafe comunale (vedi **Allegati n° B4**), da cui non emergerebbe la “residenza” e/o “domiciliazione” presso gli immobili in oggetto di soggetti regolarmente iscritti in anagrafe.

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

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

❖ ❖ ❖

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:

- viene segnalata la registrazione di contratti in data anteriore al 2011, per i quali non risulta tuttavia ancora disponibile copia per valutarne i contenuti e l'eventuale riferibilità agli immobili in oggetto (aspetto eventualmente soggetto a successiva integrazione di perizia);
- per gli immobili in oggetto risulta altresì disponibile il riferimento di un contratto registrato telematicamente nel 2014 (quindi comunque in data successiva al pignoramento), ma lo stesso risulterebbe altresì risolto nel 2017; trattandosi di documento successivo a quelli attualmente non disponibili, è possibile che esso “superi” di fatto i suddetti;
- sulla base della documentazione reperita dal **Custode**, secondo l'anagrafe comunale presso gli immobili in oggetto non risulterebbero residenti e/o domiciliati soggetti regolarmente iscritti;
- al momento dell'ispezione, gli immobili si presentavano sgombri da eventuali arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di evidente inutilizzo e plausibile “disabitazione”.

Vi sono pertanto taluni “indizi” per ipotizzare (ma senza l'assoluta certezza “formale”) che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente “liberi”.

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

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

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

❖ ❖ ❖

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, e pure la Certificazione Notarile, riportano in effetti citazione specifica di quanto segue (**Allegato n° B1**):

... con le servitù attive e passive (in particolare si richiamano tutti gli obblighi, limitazioni, riserve e servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero condominio), nonché con gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune e nelle aree di proprietà esclusiva, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione, con il solo obbligo del ripristino.

Compete alle unità oggetto del presente atto una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni, ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge. In particolare si precisa che sono beni comuni non censibili all'intero condominio i seguenti:

- Mappale 1678 sub 7, vano scale;*
- Mappale 1678 sub 26, area scoperta di mq 88, b.c.n.c. ai sub dal 29 al 47;*
- Mappale 1678 sub 27, area scoperta di mq 6, b.c.n.c. ai sub dal 31 al 38;*
- Mappale 1678 sub 28, rampa di accesso al piano interrato e rampa piana al piano interrato, b.c.n.c. ai sub dal 39 al 46 ...*

La parte venditrice presta ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta nei RR.II. di Treviso in data 16 luglio 2003 ai nn. RG 29152 RP 6781 a favore della ... assentita di svincolo, relativamente alle unità in oggetto, giusta atto da me Notaio autenticato nella sottoscrizione in data odierna repertorio n. 2102 in corso di registrazione ed annotamento ai sensi di legge ...

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

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

- *trascrizione n° 14282/11254 del 31/12/2012 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** (**Allegati n° B3**).

Per ogni eventuale utilità, si 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** ha riferito che il fabbricato "condominiale" in oggetto sarebbe allo stato attuale autogestito dai condomini, ovvero sprovvisto di Amministratore e di Regolamento Condominiale.

Come in precedenza evidenziato, non sono risultate disponibili neppure indicazioni relative alla eventuale quota (millesimi) di proprietà degli spazi e/o beni comuni.

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

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

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



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° B12**).

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili di tipo “economico” ubicate in posizione ritenuta generalmente “periferica” (D2) del Comune di Montebelluna, con stato conservativo “normale” (ma nel caso in esame vi sono alcuni elementi che possono definirsi “divergenti” dalla normalità) e caratteristiche indicative analoghe, si attesterebbe attualmente indicativamente fra circa 950,00 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;
- 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);

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

❖ ❖ ❖

- 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° B13**).

Stima del Normale Valore di Mercato

Superficie commerciale di mq 61.875 al prezzo unitario di 850,00 €/mq = € 52.593,75

Valore che viene arrotondato a: € 52.500,00

Valore della quota pignorata: € 52.500,00

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 così come eventualmente segnalato in perizia (con particolare riferimento alla necessità di ripristino di alcune componenti asportate), esclusi eventuali oneri per 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.

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

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 **B5**).

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 **B8**).

Non 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 vengono rilevati possibili oneri di natura condominiale da considerare a carico dell’eventuale Acquirente.

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

In caso di immobili considerati “liberi”:

Valore dell’intero (arrotondato): € 52.500,00

Valore della quota pignorata:: € **52.500,00**

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

Valore dell’intero (arrotondato): € 42.000,00

Valore della quota pignorata:: € **42.000,00**

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

❖ ❖ ❖

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 25% circa:

In caso di immobili considerati “liberi”:

Valore dell'intero ridotto (arrotondato): € 39.000,00

Valore della quota pignorata:: € **39.000,00**

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

Valore dell'intero ridotto (arrotondato): € 31.500,00

Valore della quota pignorata:: € **31.500,00**

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 (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 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

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

❖ ❖ ❖

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) rimane pertanto ad esclusivo carico del futuro Acquirente, essendo il relativo impatto già compensato 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.

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



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 nè l'Attestato di Qualificazione Energetica, nè 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 vigenti all'epoca dell'edificazione (es. 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

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 A
B2) Documentazione catastale	Unità immobiliari Lotto A
B3) Visura scritture pubblicità immobiliare attuali	Unità immobiliari Lotto A
B4) Documentazione occupazione immobili	Unità immobiliari Lotto A
B6) Visura pratiche edilizie	Unità immobiliari Lotto A
B8) Normativa urbanistica di riferimento	Unità immobiliari Lotto 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

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

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

Montebelluna (TV), lì 14 agosto 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

❖ ❖ ❖

INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA -----	3
Punto A11 r) – Stato di Occupazione -----	6
Punto B11 r) – Stato di Occupazione -----	9
ELENCO ALLEGATI -----	13

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

❖ ❖ ❖

PREMESSA

Si premette che:

- 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, ha ricevuto 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;
- lo scrivente ha redatto la relazione in oggetto, sulla base dei dati a disposizione, con data 14/08/2017;
- lo scrivente ha trasmesso in data 14/08/2017, tramite pec, la relazione in oggetto ai Legali delle Parti Procedente, eventuali Interventuti e Debitore/Esecutato, così come rilevabile in atti, oltre al Custode;
- lo scrivente ha depositato in data 14/08/2017, tramite PCT, la relazione in oggetto;
- nel capitolo **A11)** della relazione in oggetto si segnalava, fra le varie cose, che:

*... Quanto sopra premesso, lo scrivente conferma di avere comunque presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate territoriale (**Allegati n° A4**), e di avere pure assistito ad ispezione di Operatore al terminale finalizzata alla "ricerca" di eventuali contratti di locazione e/o comodato con **Esecutato** come "dante causa" stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data di pignoramento. All'esito sono emersi alcuni riferimenti di possibile interesse.*

Fra questi è stata rintracciata ed ottenuta copia del seguente:

*contratto locazione registrato in Montebelluna il 09/06/2011 al n° 2649/2 serie 3 (vedi **Allegati n° A4**), relativo alle unità immobiliari in oggetto, con durata fissata pari a 4*

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

❖ ❖ ❖

anni dal 01/06/2011 (ma viene comunque indicata la data di scadenza 31/05/2017) rinnovabili automaticamente per altri 4 anni, canone annuo pari a € 5.400,00.

*Detto contratto risulterebbe tuttavia risolto in data 07/11/2013 (vedi **Allegati n° A4**).*

*Tale circostanza è stata in effetti informalmente confermata anche da **Esecutato**, durante l'esecuzione dell'ispezione degli immobili.*

Per quanto concerne gli altri elementi di possibile interesse, è stata richiesta copia che non risulta ancora disponibile (sarà eventualmente prodotta con integrazione alla presente perizia) ...

- nel capitolo **B11)** della relazione in oggetto si segnalava, fra le varie cose, che:

*... Quanto sopra premesso, lo scrivente conferma di avere comunque presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate territoriale (**Allegati n° B4**), e di avere pure assistito ad ispezione di Operatore al terminale finalizzata alla "ricerca" di eventuali contratti di locazione e/o comodato con **Esecutato** come "dante causa" stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data di pignoramento.*

All'esito sono emersi alcuni riferimenti di possibile interesse.

Fra questi è stata rintracciata ed ottenuta stampa dei riferimenti del seguente elemento "telematico":

*contratto locazione registrato telematicamente il 13/10/2014 (si osservi che si tratta comunque di data successiva al pignoramento, n.d.s.) al n° 3395 serie 3T (vedi **Allegati n° B4**), relativo alle unità immobiliari in oggetto, con durata fissata pari a 4 anni dal 01/10/2014, canone annuo pari a € 3.600,00.*

*Detto contratto risulterebbe tuttavia risolto in data 31/01/2017 (vedi **Allegati n° B4**).*

*Tale circostanza è stata in effetti informalmente confermata anche da **Esecutato**, durante l'esecuzione dell'ispezione degli immobili.*

Per quanto concerne gli altri elementi di possibile interesse, è stata richiesta copia che non risulta ancora disponibile (sarà eventualmente prodotta con integrazione alla presente perizia). Trattandosi tuttavia di elementi plausibilmente cronologicamente anteriori al documento sopra citato, vi è la concreta possibilità che essi (qualora effettivamente sussistenti) siano stati comunque "superati" da quest'ultimo ...

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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- successivamente, e precisamente in data 14/09/2017, l’Agenzia delle Entrate ha reso disponibile, come sopra previsto, copia di alcuni contratti di locazione che riguardano apparentemente gli immobili oggetto di pignoramento;
- si ritiene pertanto opportuno rivedere il contenuto dei succitati capitoli **A11)** e **B11)** della relazione peritale integrando gli ulteriori elementi e/o informazioni che risultano attualmente disponibili; si propone pertanto nel seguito la “forma” sostitutiva di quanto presente nella relazione peritale originale, segnalando che il contenuto originale dei rimanenti capitoli della stessa relazione peritale può ritenersi confermato.

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 A11 r) – Stato di Occupazione - Lotto Immobili in Via Bergamo

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 16/05/2017 veniva effettuata ispezione presso il compendio in oggetto.

In tale occasione, alla presenza del *Custode* incaricato, l'accesso veniva concesso da *Esecutato* e da persona/accompagnatore dello stesso.

Gli immobili si presentavano sgombri da eventuali arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di evidente inutilizzo e plausibile “disabitazione”.

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 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

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

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 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 (**Allegati n° A4r**), e di avere pure assistito ad ispezione di Operatore al terminale finalizzata alla “ricerca” di eventuali contratti di locazione e/o comodato con *Esecutato* come “dante causa” stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data di pignoramento.

All’esito sono emersi alcuni riferimenti di possibile interesse.

Fra questi è stata inizialmente rintracciata ed ottenuta copia del seguente:

- contratto di locazione registrato in Montebelluna il 09/06/2011 al n° 2649/2 serie 3 (vedi **Allegati n° A4r.b**), relativo alle unità immobiliari in oggetto, con durata fissata pari a 4 anni dal 01/06/2011 (ma viene comunque indicata la data di scadenza 31/05/2017) rinnovabili automaticamente per altri 4 anni, canone annuo pari a €5.400,00.

Detto contratto risulterebbe tuttavia risolto in data 07/11/2013 (vedi **Allegati n° A4r**).

Tale circostanza è stata in effetti informalmente confermata anche da *Esecutato*, durante l’esecuzione dell’ispezione degli immobili.

Per quanto concerne gli altri elementi di possibile interesse, è stata richiesta copia presso l’Agenzia delle Entrate, che l’ha prodotta in data 14/09/2017.

Sono quindi risultati disponibili anche i seguenti elementi:

- contratto di locazione con data 09/08/2004, registrato in Montebelluna il 01/09/2004 al n° 100679 serie 3 (vedi **Allegati n° A4r.c**), relativo apparentemente alle unità immobiliari in oggetto, con durata fissata pari a 4 anni dal 09/08/2004 rinnovabili automaticamente per altri 4 anni, canone annuo pari a €6.600,00.

Trattandosi tuttavia di elementi cronologicamente anteriori al precedente documento contrattuale sopra citato, vi è la concreta possibilità che essi siano stati comunque “superati” da quest’ultimo.

Ad ulteriore informazione, si osserva che il *Custode* ha reso disponibile documentazione inerente alle verifiche effettuate presso l’anagrafe comunale (vedi **Allegati n° A4r**), da 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

emergerebbe la “residenza” e/o “domiciliazione” presso gli immobili in oggetto di n° 2 soggetti non coincidenti con *Esecutato*.

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:

- viene rilevata la registrazione di n° 1 contratto stipulato nel 2004, con ipotetica scadenza che dovrebbe collocarsi al 2008 (termine 4 anni) o al più al 2012 (termine 4+4 anni);
- risulta altresì disponibile copia di un contratto registrato nel 2011, ma lo stesso risulterebbe altresì risolto nel 2013; trattandosi di documento successivo a quello precedentemente citato, è possibile che esso “superi” di fatto quest’ultimo;
- sulla base della documentazione reperita dal *Custode*, secondo l’anagrafe comunale presso gli immobili in oggetto risulterebbero residenti e/o domiciliati soggetti diversi da *Esecutato*;
- al momento dell’ispezione, gli immobili si presentavano sgombri da eventuali arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di evidente inutilizzo e plausibile “disabitazione”.

Vi sono pertanto taluni “indizi” per ipotizzare (ma senza l’assoluta certezza “formale”) che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente “liberi”.

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

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 B11 r) – Stato di Occupazione - Lotto Immobili in Via Trevignano

Accertamento stato di occupazione degli immobili.

In data 16/05/2017 veniva effettuata ispezione presso il compendio in oggetto.

In tale occasione, alla presenza del **Custode** incaricato, l'accesso veniva concesso da **Esecutato** e da persona/accompagnatore dello stesso.

Gli immobili si presentavano sgombri da eventuali arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di evidente inutilizzo e plausibile “disabitazione”.

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 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

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

❖ ❖ ❖

recesso, di decadenza, di responsabilità, ecc.) sulla cui reale valenza mal si adatta (ad opinione 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 (**Allegati n° B4r**), e di avere pure assistito ad ispezione di Operatore al terminale finalizzata alla “ricerca” di eventuali contratti di locazione e/o comodato con **Esecutato** come “dante causa” stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data di pignoramento.

All'esito sono emersi alcuni riferimenti di possibile interesse.

Fra questi è stata inizialmente rintracciata ed ottenuta stampa dei riferimenti del seguente elemento “telematico”:

- contratto di locazione registrato telematicamente il 13/10/2014 (si osservi che si tratta comunque di data successiva al pignoramento, n.d.s.) al n° 3395 serie 3T (vedi **Allegati n° B4r.b**), relativo alle unità immobiliari in oggetto, con durata fissata pari a 4 anni dal 01/10/2014, canone annuo pari a €3.600,00.

Detto contratto risulterebbe tuttavia risolto in data 31/01/2017 (vedi **Allegati n° B4r.b**).

Tale circostanza è stata in effetti informalmente confermata anche da **Esecutato**, durante l'esecuzione dell'ispezione degli immobili.

Per quanto concerne gli altri elementi di possibile interesse, è stata richiesta copia presso l'Agenzia delle Entrate, che l'ha prodotta in data 14/09/2017.

Sono quindi risultati disponibili anche i seguenti elementi:

- contratto di locazione con data 15/01/2005, registrato in Montebelluna il 25/01/2005 al n° 351 serie 3 (vedi **Allegati n° A4r.c**), relativo apparentemente alle unità immobiliari in oggetto, con durata fissata pari a 4 anni dal 15/01/2005 rinnovabili automaticamente per altri 4 anni, canone annuo pari a €4.560,00.
- contratto di locazione con data 19/06/2006, registrato in Montebelluna il 26/06/2006 al n° 2787/2 serie 3 (vedi **Allegati n° A4r.d**), relativo apparentemente alle unità immobiliari in oggetto, con durata fissata pari a 4 anni dal 19/06/2006 rinnovabili automaticamente per altri 4 anni, canone annuo pari a €4.560,00.

Trattandosi tuttavia di elementi cronologicamente anteriori al precedente documento

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

❖ ❖ ❖

contrattuale sopra citato, vi è la concreta possibilità che essi siano stati comunque “superati” da quest’ultimo.

Ad ulteriore informazione, si osserva che il *Custode* ha reso disponibile documentazione inerente alle verifiche effettuate presso l’anagrafe comunale (vedi **Allegati n° B4**), da cui non emergerebbe la “residenza” e/o “domiciliazione” presso gli immobili in oggetto di soggetti regolarmente iscritti in anagrafe, ancorchè non risultati presenti al momento dell’ispezione.

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:

- viene rilevata la registrazione di n° 1 contratto stipulato nel 2005, con ipotetica scadenza che dovrebbe collocarsi al 2009 (termine 4 anni) o al più al 2013 (termine 4+4 anni);
- viene rilevata la registrazione di n° 1 contratto stipulato nel 2006, con ipotetica scadenza che dovrebbe collocarsi al 2010 (termine 4 anni) o al più al 2014 (termine 4+4 anni);
- risulta altresì disponibile il riferimento di un contratto registrato telematicamente nel 2014 (quindi comunque in data successiva al pignoramento), ma lo stesso risulterebbe altresì risolto nel 2017; trattandosi di documento successivo a quelli precedentemente citati, è possibile che esso “superi” di fatto i suddetti;
- sulla base della documentazione reperita dal *Custode*, secondo l’anagrafe comunale presso gli immobili in oggetto non risulterebbero residenti e/o domiciliati soggetti regolarmente iscritti, anche se non sono risultati presenti al momento dell’ispezione;
- al momento dell’ispezione, gli immobili si presentavano altresì sgombri da eventuali arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di evidente inutilizzo e plausibile “disabitazione”.

Vi sono pertanto taluni “indizi” per ipotizzare (ma senza l’assoluta certezza “formale”) che gli

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. Fabbro
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 1048/2012
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente “liberi”.

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

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)

A4r) Documentazione occupazione immobili	Unità immobiliari Lotto A
B4r) Documentazione occupazione immobili	Unità immobiliari Lotto A

Montebelluna (TV), lì 15 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