

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

INDICE DEL CONTENUTO

INCARICO	6
ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	8
RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	10
PREMESSE	10
ATTIVITÀ GENERALI	12
Punto 1) – Documentazione Disponibile	12
Punti 2a) / 2b) / 2c) – Verifica Documentazione - Elenco Note Pregiudizievoli.....	12
Punto 2d) – Acquisizione Atti di Provenienza.....	46
Punto 2e) – Visure Ipocatastali Aggiornate.....	51
Punto 14) – Criteri di Stima	58
Punto 15) – Invio Elaborato Peritale.....	63
Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale	63
UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A”	64
Punto A2d) – Acquisizione Atto Provenienza	64
Punto A2e) – Visure Ipocatastali Aggiornate.....	64
Punto A3) – Descrizione Compendio	64
Punto A4) – Conformità Descrizione Attuale ed in Pignoramento	73
Punto A5) – Variazioni Catastali	73
Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico	74

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità -----	74
Punto A8) – Verifica Opere Abusive -----	77
Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti -----	78
Punto A10) – Quota Pignoramento - Divisibilità in Natura -----	78
Punto A11) – Stato di Occupazione -----	79
Punto A12) – Vincoli e Gravami -----	81
Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali -----	82
Punto A14) - Stime -----	83
Punto A17a) – Documentazione Fotografica -----	84
Punto A17b) – Scheda Sintetica Dati -----	84
Punto A18) – Modalità Accesso ed Ispezione -----	84
UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “B” -----	85
Punto B2d) – Acquisizione Atto Provenienza -----	85
Punto B2e) – Visure Ipotecarie Aggiornate -----	85
Punto B3) – Descrizione Compendio -----	85
Punto B4) – Conformità Descrizione Attuale ed in Pignoramento -----	88
Punto B5) – Variazioni Catastali -----	88
Punto B6) – Indicazioni Strumento Urbanistico -----	89
Punto B7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità -----	89
Punto B8) – Verifica Opere Abusive -----	89

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto B9) – Formazione Ulteriori Lotti -----	90
Punto B10) – Quota Pignoramento - Divisibilità in Natura -----	90
Punto B11) – Stato di Occupazione -----	90
Punto B12) – Vincoli e Gravami -----	93
Punto B13) – Vincoli ed Oneri Condominiali -----	94
Punto B14) - Stime -----	94
Punto B17a) – Documentazione Fotografica -----	95
Punto B17b) – Scheda Sintetica Dati -----	95
Punto B18) – Modalità Accesso ed Ispezione -----	95
UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “C” -----	96
Punto C2d) – Acquisizione Atto Provenienza -----	96
Punto C2e) – Visure Ipotecali Aggiornate -----	96
Punto C3) – Descrizione Compendio -----	96
Punto C4) – Conformità Descrizione Attuale ed in Pignoramento -----	110
Punto C5) – Variazioni Catastali -----	110
Punto C6) – Indicazioni Strumento Urbanistico -----	111
Punto C7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità -----	113
Punto C8) – Verifica Opere Abusive -----	116
Punto C9) – Formazione Ulteriori Lotti -----	118
Punto C10) – Quota Pignoramento - Divisibilità in Natura -----	118

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto C11) – Stato di Occupazione -----	118
Punto C12) – Vincoli e Gravami -----	121
Punto C13) – Vincoli ed Oneri Condominiali -----	123
Punto C14) - Stime-----	123
Punto C17a) – Documentazione Fotografica -----	124
Punto C17b) – Scheda Sintetica Dati -----	124
Punto C18) – Modalità Accesso ed Ispezione -----	124
ELENCO ALLEGATI -----	125

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

INCARICO

In data 26/02/2021 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 ai chiarimenti allegati al dispositivo di nomina, con possibilità di collegamento al fascicolo telematico per esaminare la documentazione depositata, e con autorizzazione ad accedere agli Uffici Pubblici per richiedere, 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 in pignoramento:

Debitore: *Esecutato 1*

Pignoramento: *Diritto di usufrutto*

Debitore: *Esecutato 2*

Pignoramento: *Diritto di nuda proprietà*

(pertanto per l'intero della piena proprietà)

Immobili:

Comune di Povegliano, N.C.E.U., Sez. B, foglio 4

- Mapp. n. 563, sub. 6, nat. C6 di mq. 11 – Via Montegrappa;
- Mapp. n. 563, sub. 7, nat. C6 di mq. 11 – Via Montegrappa;
- Mapp. n. 563, sub. 5, nat. A2, vani 8 – Via Montegrappa;
per il diritto di proprietà sull'ente comune:
- Mapp. n. 563, sub. 8, nat. E – Ente Comune – Via Montegrappa;

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Debitore: *Esecutato 1*
Pignoramento: *Quota 1/6 diritto di proprietà*
Debitore: *Esecutato 2*
Pignoramento: *Quota 1/6 diritto di proprietà*
Debitore: *Esecutato 3*
Pignoramento: *Quota 1/6 diritto di proprietà*

(pertanto per ½ della piena proprietà)

Immobili:

Comune di Povegliano,

N.C.T., foglio 8

- Mapp. n. 715, nat. R, centiare 24;
- Mapp. n. 717, nat. R, centiare 24;

Debitore: *Esecutato 3*
Pignoramento: *Diritto di piena proprietà*

Comune di Giavera del Montello (TV), N.C.E.U., sez. A, foglio 6:

- mapp. n. 96, sub 11, nat. D10 – Via degli Alpini 47;
- mapp. n. 96, sub 3, nat. C6, mq. 19 – Via degli Alpini 47;
- mapp. n. 96, sub 4, nat. C6, mq. 17 – Via degli Alpini 47;
- mapp. n. 96, sub 12, nat. A2, vani 5,5 – Via degli Alpini 47;

C.T., foglio 6:

- mapp. n. 195, nat. T, are 13 centiare 27;
- mapp. n. 212, nat. T, are 4 centiare 34;

con le corrispondenti quote di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e 1118
c.c. sulle parti comuni e sugli accessori.

*** ** *

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

15/12/2021

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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

Tale fase riscontrava tuttavia il periodo di impedimenti e di preclusioni imposte dallo sviluppo della nota epidemia da coronavirus, in modo che solo in data **14/05/2021** potevano essere effettuati sopralluoghi presso i compendi di cui trattasi.

In questa occasione risultavano presenti presso le sedi in oggetto, oltre al *Custode*, anche *Esecutato 1*, *Esecutato 2* ed *Esecutato 3*, che consentivano (separatamente o congiuntamente) l'accesso dello scrivente agli immobili di cui trattasi per effettuare il necessario esame.

Venivano in tal modo analizzate le caratteristiche delle unità immobiliari coinvolte, eseguendo rilievi tecnici e fotografici.

Le perduranti difficoltà indotte dall'emergenza sanitaria in atto hanno determinato una dilatazione della tempistica soprattutto necessaria per l'ottenimento della documentazione presso gli Enti Pubblici preposti. In conseguenza, si sono verificate le condizioni per richiedere in data 09/09/2021 una proroga dei termini ed il differimento dell'udienza ex Art. 569 c.p.c., come in effetti avvenuto.

*** **

Si evidenzia che, 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 effettuate le seguenti attività:

- accesso presso gli archivi del o dei Notai roganti e/o presso i competenti Archivi Notarili Distrettuali per ottenere copia degli eventuali Atti di Provenienza (**Allegati n° 1**);
- 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

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (se) presente in fascicolo (**Allegati n° 2**);

- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (**Allegato n° 3**);
- presentazione di istanza all’Agenzia delle Entrate, al fine di 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, se applicabile) copia di eventuali contratti o estratti riassuntivi di ipotetico o probabile interesse (**Allegati n° 4**);
- richiesta di documentazione e/o rendicontazioni presso gli “amministratori” dei condomini ove risultano eventualmente inserite le unità in oggetto (**Allegati n° 5**);
- accesso agli atti presso gli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica dei **Comuni** coinvolti, per eventuale esame delle pratiche edilizie rese disponibili, con ottenimento (se applicabile) di copie o riprese fotografiche dei documenti tecnici a corredo, ed eventuali colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (**Allegati n° 6**);
- presentazione di istanza agli Uffici Urbanistica dei **Comuni** coinvolti (laddove ritenuto applicabile), al fine di ottenere (se ritenuto necessario) gli eventuali Certificati di Destinazione Urbanistica per gli immobili in oggetto (**Allegato n° 7**);
- accesso ai siti Internet dei **Comuni** coinvolti, per ottenimento delle principali normative urbanistiche e/o edilizie ivi disponibili (**Allegati n° 8**);
- ottenimento, presso servizi Internet, di immagini satellitari e/o d’inquadramento riferite alla localizzazione geografica degli immobili in oggetto (**Allegati n° 10**);
- ottenimento di quotazioni tipiche reperibili, come ad esempio presso il servizio “Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio” (**Allegati n° 12**).

*** **

Tutto ciò premesso si 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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

PREMESSE

Gli immobili pignorati, oggetto della presente perizia di stima e riferibili a più proprietà, presentano alcuni elementi/unità fra loro complementari nonché attigue ed alcuni elementi/unità sostanzialmente distinti e separati anche “fisicamente”.

Vengono nel seguito plausibilmente individuati e considerati, per eventuale cessione/vendita forzata, i seguenti possibili lotti:

- Lotto “A”:
civile abitazione sviluppata ai piani terra ed interrato di un complesso bi-familiare (che include ulteriore unità abitativa ai soprastanti piani primo e secondo), ubicata in Camalò di Povegliano (TV) Via Monte Grappa n° 2 (Mapp. n° 563 Sub 5), con incluse n° 2 unità per autorimessa interconnesse (Mapp. n° 563 Sub 6 e 7), e con incluso scoperto pertinenziale esclusivo (Mapp. n° 563 Sub 8);

- Lotto “B”:
n° 2 limitate porzioni terreno attrezzate ad orto/prato incluse nello scoperto del complesso condominiale “Condominio Mario Fiori” in Camalò di Povegliano (TV) Via Mario Fiori n° 11 (Mapp. n° 715 e 717);

- Lotto “C”:
complesso agrituristico denominato “Ca’ sul/del Bosc”, ubicato in Giavera del Montello (TV) Via degli Alpini n° 47, costituito da n° 1 fabbricato principale che accoglie le unità a destinazione ricettiva ed abitativa (Mapp. n° 96 Subb. 11 e 12), da n° 1 fabbricato accessorio che accoglie n° 2 unità interconnesse a destinazione autorimessa (Mapp. n°

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

96 Subb. 3 e 4), da n° 1 fabbricato completamente interrato nel pendio di inserimento a destinazione cantina/magazzino (Mapp. n° 96 Sub 11), dal terreno e scoperto circostante attrezzato a cortile e/o vialetti di accesso e transito e/o prato e/o bosco (Mapp. n° 96 – 195 – 212).

*** **

Quanto sopra premesso ed anticipato, si riporta nel seguito 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

ATTIVITÀ GENERALI

Punto 1) – Documentazione Disponibile

Con il conferimento dell’incarico, è stato consentito allo scrivente il collegamento al fascicolo telematico della Procedura, dove risulta disponibile (fra i vari elementi) la seguente documentazione (eventualmente “rinominata” dallo scrivente con introduzione di omissis):

avviso di ricevimento pignoramento [...].pdf
certif. ventennali (1).pdf
certif. ventennali (2).pdf
decreto ingiuntivo notificato.pdf
Istanza vendita imm.pdf
nota di deposito trascrizione.pdf
nota di deposito ventennali.pdf
NOTA DI DEPOSITO.pdf
nota di trascrizione.pdf
nota iscrizione a ruolo.pdf
Pignoramento.pdf
precetto notificato [...].pdf
precetto notificato [...].pdf
sentenza notificata.pdf

Punti 2a) / 2b) / 2c) – Verifica Documentazione - Elenco Note Pregiudizievole

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

La stessa identifica o dovrebbe identificare gli atti di provenienza asseritamente ultraventennali.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Lo scrivente ha ottenuto, per quanto risultato possibile, copia degli atti di provenienza diretta solamente per gli immobili dei Lotti “A” e “C” (**Allegati n° A1 e C1**), ed ha sviluppato autonomamente le visure catastali (tramite il servizio telematico fornito dall’Agenzia del Territorio) al fine di reperire le mappe censuarie inerenti a tutti i compendi in oggetto (**Allegati n° A2 – B2 – C2**).

E’ stato quindi richiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al solo Lotto “C”, mentre non sono stati richiesti analoghi documenti in relazione ai Lotti “B” e “C” (in quanto non includono “terreni” veri e propri, ovvero con caratteristiche non pertinenti e con consistenza maggiore di 5000 m²).

*** **

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

*** **

Riferimento: Scritture di Continuità Relative al Lotto “A”

• **Nota di trascrizione nn° 18257 / 14129 del 30/06/1988**

(In formato analogico)

Notaio: Giopato di Treviso (TV)

Atto privato di permuta - compravendite

Immobili:

Comune di POVEGLIANO – Foglio 10

Mapp. n. 324 (ex 56/b) – Terreno

Mapp. n. 328 (ex 129/b) – Terreno

A favore e Contro

Precedenti Proprietari

• **Nota di trascrizione nn° 1144 / 932 del 12/01/1989**

(In formato analogico)

Notaio: Valvo di Conegliano (TV)

Costituzione di fondo patrimoniale

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Immobili:

Comune di POVEGLIANO – Catasto U - Foglio 8

Scheda 6918/81

Comune di POVEGLIANO – Catasto T - Foglio 10

Mapp. n. 324 – 328

A favore

Precedente Proprietario / Esecutato I

Contro

Precedente Proprietario

Elementi Sezione D

All'appartamento compete l'area scoperta in uso esclusivo (Mapp. n. 714).

● **Nota di trascrizione nn° 14478 / 10743 del 06/05/1990**

(In formato analogico)

Notaio: Valvo di Conegliano (TV)

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito – Servitù distanza

Immobili:

Comune di POVEGLIANO – Catasto T - Foglio 10

Mapp. n. 324 (ex 56/b) – 328 (ex 129/b) – 290 (ex 55/b)

A favore

Precedente Proprietario / Confinante

Contro

Precedente Proprietario / Confinante

Elementi Sezione D

Confinante ha autorizzato **Precedente Proprietario** a costruire un fabbricato a distanza minima di ml. 5 dal proprio confine. Parimenti **Precedente Proprietario** irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa a qualunque titolo, riconosce lo stesso diritto di edificare a distanza dal proprio confine inferiore a quella legale a **Confinante**.

Lo stesso **Precedente Proprietario** si è impegnato a limitare l'altezza dello erigendo fabbricato a quella risultante dal progetto presentato in Comune per l'approvazione. Analogo impegno viene assunto da **Confinante** ove intendesse procedere alla edificazione di fabbricati sul proprio

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

terreno.

• **Nota di trascrizione nn° 8342 / 6350 del 16/03/1991**

(In formato analogico)

Notaio: Valvo di Conegliano (TV)

Cessione di diritti reali a titolo oneroso

Immobili:

Comune di POVEGLIANO – Catasto T - Foglio 10

Mapp. n. 324 (ex 56/b) – 328 (ex 129/b)

A favore

Esecutato 1

Contro

Precedente Proprietario

Elementi Sezione D

In particolare si richiama l'assenso a costruire trascritto a Treviso il 5 giugno 1990 ai n.ri 14478/10743.

• **Nota di trascrizione nn° 9455 / 6930 del 01/04/1998**

Atto notarile pubblico

Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale

Notaio: Valvo di Conegliano (TV).

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 1 - Natura T – TERRENO

Indirizzo VIA MONTEGRAPPA – Civico 2

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 2 - Natura A7 – ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 10.5 vani

Indirizzo VIA MONTEGRAPPA – Civico 2 – Piano S1.T

Immobile n. 3

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 3 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 22 mq
Indirizzo VIA MONTEGRAPPA – Civico 2 – Piano T

A favore

Precedente Proprietario / Esecutato 1

Contro

Esecutato 1

Elementi Sezione D

LA PROPRIET. DELLA QUOTA DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE, SPETTER. A **Esecutato 1** CHE NE . ATTUALMENTE PROPRIETARIA SOLAMENTE CON L'ASSOGGETTAMENTO DEI BENI MEDESIMI ALLA DISCIPLINA PROPRIA DEL FONDO PATRIMONIALE. L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI COL PRESENTE ATTO COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE RIMANE DISCIPLINATA DALL'ART.168 C.C. E DALLE NORME DAL MEDESIMO RICHIAMATE MENTRE I FRUTTI DEI BENI COL PRESENTE ATTO COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE, DOVRANNO ESSERE IMPIEGATI PER I BISOGNI DELLA FAMIGLIA. I BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI SENZA BISOGNO DELLA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE DI CUI ALL'ART.169 C.C.

• **Nota di trascrizione nn. 38704 / 22452 del 28/07/2006**

Atto notarile pubblico

Atto tra vivi – Donazione accettata – Nuda proprietà

Notaio: Giopato di Treviso (TV).

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 5 - Natura A – APPARTAMENTO
Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA – Piano S1.T

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Particella 563 – Subalterno 6 - Natura C6 – AUTORIMESSE

Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA – Piano T

Immobile n. 3

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 7 - Natura C6 – AUTORIMESSE

Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA – Piano T

Immobile n. 4

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 8 - Natura E – ENTE COMUNE

Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA

A favore

Esecutato 2

Contro

Precedente Proprietario

Esecutato 1

Elementi Sezione D

Si rimanda ai contenuti riportati nella nota.

● **Annotazione a trascrizione nn° 15017 / 2421 del 29/03/2007**

Notaio: Giopato di (TV)

Scioglimento di fondo patrimoniale

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 4 - Natura A - APPARTAMENTO

Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 5 - Natura A - APPARTAMENTO

Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA – Piano S1T

Immobile n. 3

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 6 - Natura C6 - AUOTRIMESSE
Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA – Piano T

Immobile n. 4

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 7 - Natura C6 - AUOTRIMESSE
Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA – Piano T

Immobile n. 5

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 8 - Natura EU – ENTE URBANO – Consistenza 945 mq
Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA

Immobile n. 6

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 10
Particella 563 – Natura T - TERRENO – Consistenza 1505 mq

A favore

Precedente Proprietario / Esecutato 1

Contro

Precedente Proprietario

Elementi Sezione D

PREMESSO CHE I COMPARENTI HANNO CONTRATTO MATRIMONIO IN DATA 31.03.1975, CHE IL MATRIMONIO E STATO TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI TREVISO NELL'ANNO 1975, PARTE 2, SERIE A, NUMERO 90;
CHE CON ATTO IN DATA 7.07.1981 N. 30729 DI REP. DEL NOTAIO DOMENICO CURIONE DI TREVISO HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI;
CHE CON ATTO IN DATA 22.12.1988 N. 131116 DI REP. DEL NOTAIO PAOLO VALVO DI CONEGLIANO, IVI REG.IL 2.01.1989 AL N.12 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TREVISO IN DATA 12.01.1989 AI N.RI 1144/932 HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 167 DEL CODICE CIVILE DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA, FRA L'ALTRO, GLI IMMOBILI ORA DESCRITTI IN CATASTO COME DETTAGLIATAMENTE RIPORTATI IN ATTO DI CUI AL TITOLO;
CON L'AREA COPERTA E SCOPERTA DESCRITTA AL CATASTO TERRENI, FOGLIO 10,

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

CON IL MAPPALE 563 DI MQ.1505, RISULTANTE DA RIUNIONE DEI MAPPALI 324 MQ. 603 E 328 MQ. 902;

CHE CON ATTO IN DATA 23 MARZO 1998 N. 237.845 DI REP. DEL NOTAIO PAOLO VALVO DI CONEGLIANO, IVI REG.IL 6.04.1998 AL N. 526 E TRASCRITTO A TREVISO IN DATA 1.04.1998 AI N.RI 9455/6930 HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 167 DEL CODICE CIVILE DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA LA QUOTA DI UN MEZZO DEGLI IMMOBILI SOPRADESCRITTI;

CHE TALI FONDI SONO STATI TRASCRITTI A MARGINE DELL'ATTO DI MATRIMONIO;
CHE CON ATTO NOTAIO F. GIOPATO IN DATA 19.07.2006 N. 71.854 DI REP.,REG. A TREVISO IL 27.07.2006 AL N. 11194/1T E TRASCRITTO A TREVISO IL 28.07.2006 AI N.RI 38703 - 38704 / 22451 - 22452, HANNO DONATO AI FIGLI **Esecutato 3** E **Esecutato 2** I SUDETTI IMMOBILI, RISERVANDOSI I DONANTI L'USUFRUTTO VITALIZIO;

CHE A SEGUITO DI DETTA DONAZIONE E RIMASTO A COSTITUIRE IL FONDO PATRIMONIALE IL DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO PER LA QUOTA DI UN MEZZO CIASCUNO A FAVORE DEI DUE CONIUGI;

CHE ORA INTENDONO SCIogliere TALI FONDI E LIBERARE IL DIRITTO DI USUFRUTTO DAL VINCOLO DEL FONDO PATRIMONIALE.

QUANTO SOPRA PREMESSO, CONVENNERO E DICHIARARONO QUANTO SEGUE: I SIGG.RI **Proprietario Precedente** E **Esecutato 1** DICHIARARONO DI SCIogliere, COME SCIOLSERO, I FONDI PATRIMONIALI COSTITUITI CON I GIA CITATI ATTI DEL NOTAIO PAOLO VALVO DI CONEGLIANO IN DATA 22 DICEMBRE 1988 N. 131116 DI REP.E IN DATA 23 MARZO 1998 N. 237.845 DI REP. LIBERANDO QUINDI IL DIRITTO DI USUFRUTTO DAL VINCOLO DEL FONDO PATRIMONIALE I BENI IMMOBILI IN ATTO DESCRITTI.

• **Annotazione a trascrizione nn° 15018 / 2422 del 29/03/2007**

Notaio: Giopato di (TV)

Scioglimento di fondo patrimoniale

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 4 - Natura A - APPARTAMENTO

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 5 - Natura A - APPARTAMENTO

Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA – Piano S1T

Immobile n. 3

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 6 - Natura C6 - AUOTRIMESSE

Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA – Piano T

Immobile n. 4

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 7 - Natura C6 - AUOTRIMESSE

Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA – Piano T

Immobile n. 5

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 8 - Natura EU – ENTE URBANO – Consistenza 945 mq

Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA

Immobile n. 6

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 10

Particella 563 – Natura T - TERRENO – Consistenza 1505 mq

A favore

Precedente Proprietario / Esecutato 1

Contro

Esecutato 1

Elementi Sezione D

PREMESSO CHE I COMPARENTI HANNO CONTRATTO MATRIMONIO IN DATA 31.03.1975, CHE IL MATRIMONIO E STATO TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI TREVISO NELL'ANNO 1975, PARTE 2, SERIE A, NUMERO 90; CHE CON ATTO IN DATA 7.07.1981 N. 30729 DI REP. DEL NOTAIO DOMENICO CURIONE DI TREVISO HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI; CHE CON ATTO IN DATA 22.12.1988 N. 131116 DI REP. DEL NOTAIO PAOLO VALVO DI CONEGLIANO, IVI REG.IL 2.01.1989 AL N.12 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TREVISO IN DATA 12.01.1989 AI N.RI 1144/932 HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 167 DEL CODICE CIVILE DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA, FRA L'ALTRO, GLI IMMOBILI ORA DESCRITTI IN CATASTO COME DETTAGLIATAMENTE RIPORTATI IN ATTO DI CUI AL TITOLO;

CON L'AREA COPERTA E SCOPERTA DESCRITTA AL CATASTO TERRENI, FOGLIO 10, CON IL MAPPALE 563 DI MQ.1505, RISULTANTE DA RIUNIONE DEI MAPPALI 324 MQ. 603 E 328 MQ. 902;

CHE CON ATTO IN DATA 23 MARZO 1998 N. 237.845 DI REP. DEL NOTAIO PAOLO VALVO DI CONEGLIANO, IVI REG.IL 6.04.1998 AL N. 526 E TRASCRITTO A TREVISO IN DATA 1.04.1998 AI N.RI 9455/6930 HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 167 DEL CODICE CIVILE DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA LA QUOTA DI UN MEZZO DEGLI IMMOBILI SOPRADESCRITTI;

CHE TALI FONDI SONO STATI TRASCRITTI A MARGINE DELL'ATTO DI MATRIMONIO;

CHE CON ATTO NOTAIO F. GIOPATO IN DATA 19.07.2006 N. 71.854 DI REP.,REG. A TREVISO IL 27.07.2006 AL N. 11194/1T E TRASCRITTO A TREVISO IL 28.07.2006 AI N.RI 38703 - 38704 /22451 - 22452, HANNO DONATO AI FIGLI **Esecutato 3** E **Esecutato 2** I SUDDETTI IMMOBILI, RISERVANDOSI I DONANTI L'USUFRUTTO VITALIZIO;

CHE A SEGUITO DI DETTA DONAZIONE E RIMASTO A COSTITUIRE IL FONDO PATRIMONIALE IL DIRITTO DIUSUFRUTTO VITALIZIO PER LA QUOTA DI UN MEZZO CIASCUNO A FAVORE DEI DUE CONIUGI;

CHE ORA INTENDONO SCIogliere TALI FONDI E LIBERARE IL DIRITTO DI USUFRUTTO DAL VINCOLO DEL FONDO PATRIMONIALE.

QUANTO SOPRA PREMESSO, CONVENNERO E DICHIARARONO QUANTO SEGUE: I SIGG.RI **Proprietario Precedente** E **Esecutato 1** DICHIARARONO DI SCIogliere, COME SCIOLSERO, I FONDI PATRIMONIALI COSTITUITI CON I GIA CITATI ATTI DEL NOTAIO PAOLO VALVO DI CONEGLIANO IN DATA 22 DICEMBRE 1988 N. 131116 DI REP.E IN DATA 23 MARZO 1998 N. 237.845 DI REP. LIBERANDO QUINDI IL DIRITTO DI USUFRUTTO DAL VINCOLO DEL FONDO PATRIMONIALE I BENI IMMOBILI IN ATTO DESCRITTI.

*** **

Riferimento: Scritture di Continuità Relative al Lotto "B"

• **Nota di trascrizione n° 2239 del 14/02/1975**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

(In formato analogico)

Notaio: Scarpa Gregorj di Montebelluna (TV)

Scrittura privata autenticata - compravendita

Immobili:

Comune di POVEGLIANO – Sezione B - Foglio 2

Mapp. n. 105/A Area fabbricato rurale

A favore e Contro

Precedenti Proprietari

● **Nota di trascrizione nn° 14037 / 11860 del 27/07/1977**

(In formato analogico)

Notaio: Gustavo Franco di Treviso (TV)

Atto privato di costituzione di servitù non edificandi

Immobili:

Comune di POVEGLIANO – Sezione B - Foglio 2

Mapp. n. 105/d – 123/a – Terreno

Mapp. n. 105/a - Terreno

A favore e Contro

Precedenti Proprietari

● **Nota di trascrizione nn° 21875 / 18473 del 16/11/1978**

(In formato analogico)

Notaio: Curione di Treviso (TV)

Atto di cessione di quote di terreno ed accordo edificazione condominio

Immobili:

Comune di POVEGLIANO – Sezione B - Foglio 2

Mapp. n. 105/a – Terreno - Quota 621/1000 – Costruzione condominio – Assegnazione unità

A favore e Contro

Precedenti Proprietari

● **Nota di trascrizione nn° 27344 / 22438 del 25/11/1981**

(In formato analogico)

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Notaio: Giopato di Treviso (TV)

Atto privato di individuazione catastale e divisione

Immobili:

Comune di POVEGLIANO – Sezione B - Foglio 2

Mapp. n. 105/a – Assegnazione unità – Divisione scoperto

Mapp. n. 105/h – Ha 0.00.24 - Quota scoperto di interesse

A favore e Contro

Precedenti Proprietari

- **Nota di trascrizione nn° 6859 / 5227 del 04/03/1991**

(In formato analogico)

Notaio: Valvo di Conegliano (TV)

Compravendita

Immobili:

Comune di POVEGLIANO – Catasto U - Foglio 8

Scheda 6918/81

Comune di POVEGLIANO – Catasto T - Foglio 8

Mapp. n. 714 (ex 105/h)

A favore

Altri Acquirenti

Contro

Precedente Proprietario

*** **

Riferimento: Scritture di Continuità Relative al Lotto “C”

- **Nota di trascrizione nn. 6368 / 4245 del 24/02/1999**

Atto giudiziario

Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio inventario

Cancelleria Pretura Treviso

A favore e Contro

Precedenti Proprietari

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

• **Nota di trascrizione nn. 14305 / 9366 del 29/04/1999**

Atto giudiziario

Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio inventario

Pretura Circondariale di Treviso Sezione Montebelluna

A favore e Contro

Precedenti Proprietari

• **Nota di trascrizione nn. 14306 / 9367 del 29/04/1999**

Atto giudiziario

Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio inventario

Pretura Circondariale di Treviso Sezione Montebelluna

A favore e Contro

Precedenti Proprietari

• **Nota di trascrizione nn. 26603 / 18758 del 01/07/2002**

Atto notarile pubblico

Atto tra vivi – Compravendita

Notaio: Giopato di Treviso (TV).

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6

Particella 96 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5033 mq

Immobile n. 2

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6

Particella 152 (ex 152/A) – Natura T – TERRENO – Consistenza 3629 mq

Immobile n. 3

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6

Particella 195 – Natura T – TERRENO – Consistenza 1327 mq

Immobile n. 4

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6

Particella 212 – Natura T – TERRENO – Consistenza 434 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Immobile n. 5

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 1 - Natura EU – ENTE URBANO
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Civico 47

Immobile n. 6

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 2 - Natura A7 – ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 12.5 vani
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Piano T-1

Immobile n. 7

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 3 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 19 mq
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Civico 47 - Piano T

Immobile n. 8

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 4 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 17 mq
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Piano T

A favore

Esecutato 3

Contro

Precedente Proprietario

Elementi Sezione D

IL M.N.96 DI MQ.5033 DERIVA PER LA SUA CONSISTENZA DA RIUNIONE DEI M.N.96
MQ.265-153 MQ.725-328 MQ.340-329 MQ.2055-360 EX 152/B MQ.1648, GIUSTA DEN. DI
CAMB. - MOD. 3/SPC N.29950 DEL 20.06.1991.

*** **

Riferimento: Scritture Pregiudizievoli a Carico dei Vari Lotti

• **Nota di iscrizione nn° 26604 / 5458 del 01/07/2002**

Atto notarile pubblico

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Notaio: Giopato di Treviso (TV).

Immobili:

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6
Particella 96 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5033 mq

Immobile n. 2

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6
Particella 152 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3629 mq

Immobile n. 3

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6
Particella 195 – Natura T – TERRENO – Consistenza 1327 mq

Immobile n. 4

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6
Particella 212 – Natura T – TERRENO – Consistenza 434 mq

Immobile n. 5

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 1 - Natura EU – ENTE URBANO
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Civico 47

Immobile n. 6

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 2 - Natura A7 – ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 12.5 vani
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Piano T-1

Immobile n. 7

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 3 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 19 mq
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Civico 47 - Piano T

Immobile n. 8

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 4 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 17 mq
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Piano T

A favore

Procedente

Contro

Esecutato 3

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Elementi Sezione D

Si rimanda ai contenuti riportati nella nota.

• **Nota di iscrizione nn° 27365 / 6991 del 06/06/2006**

Atto notarile pubblico

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Notaio: Giopato di Treviso (TV).

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6

Particella 96 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5033 mq

Immobile n. 2

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6

Particella 152 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3629 mq

Immobile n. 3

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6

Particella 195 – Natura T – TERRENO – Consistenza 1327 mq

Immobile n. 4

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI - Foglio 6

Particella 212 – Natura T – TERRENO – Consistenza 434 mq

Immobile n. 5

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6

Particella 96 – Subalterno 8 - Natura A2 – ABITAZIONE CIVILE – Consistenza 6.5 vani

Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Piano 1

Immobile n. 6

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6

Particella 96 – Subalterno 3 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 19 mq

Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Civico 47 - Piano T

Immobile n. 7

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6

Particella 96 – Subalterno 4 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 17 mq

Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Piano T

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Immobile n. 8

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 5 - Natura EU – ENTE URBANO
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 9

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 6 - Natura EU – ENTE URBANO
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 10

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 7 - Natura D1 - OPIFICI
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI – Piano S1T

A favore

Procedente

Contro

Esecutato 3

Elementi Sezione D

Si rimanda ai contenuti riportati nella nota.

IMMOBILI: (SI PRECISO' CHE CON DENUNCIA DI VARIAZIONE INDATA 13/12/2004 PROT. N. 428013 I M.N. 98 SUB. 1 E SUB. 2 SONO STATI SOPPRESSI E SOSTITUITI DAI M.N. 96 SUB. 5, 6, 7 E 8 PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA ABITAZIONE AD AGRITURISMO).

● **Nota di iscrizione nn° 41570 / 11473 del 17/08/2007**

Atto notarile pubblico

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Notaio: Acconcia di Treviso (TV).

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 4 - Natura X – FABBRICATO
Indirizzo VIALE MONTEGRAPPA – Piano S1.T

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

A favore

Altro Creditore

Contro

Esecutato 3 per diritto NUDA PROPRIETA'

Precedente Proprietario per diritto USUFRUTTO

Esecutato 1 per diritto USUFRUTTO

Elementi Sezione D

Si rimanda ai contenuti riportati nella nota.

• **Nota di trascrizione nn° 17790 / 13142 del 08/06/2012**

Domanda giudiziale

Accertamento giudiziale e sottoscrizione atti

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 11 - Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE

Immobile n. 2

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 10 - Natura A2 – ABITAZIONE CIVILE – Consistenza 5.5 vani

Immobile n. 3

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 3 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 19 mq

Immobile n. 4

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 4 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 17 mq

Immobile n. 5

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI – Foglio 6
Particella 96 – Natura EU – ENTE URBANO – Consistenza 8631 mq

Immobile n. 6

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI – Foglio 6
Particella 195 – Natura T – TERRENO – Consistenza 1327 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Immobile n. 7

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI – Foglio 6
Particella 212 – Natura T – TERRENO – Consistenza 434 mq

A favore

Esecutato 2

Contro

Esecutato 3

Elementi Sezione D

Si rimanda ai contenuti riportati nella nota.

TRATTASI DEL COMPLESSO DI BENI IMMOBILI IN GIAVERA DEL MONTELLO COSTITUITO DA TERRENI E FABBRICATI GIA' FACENTI PARTE DELL'AZIENDA AGRICOLA DI AGRITURISMO CA' DEL BOSCO. I DATI DEI SOGGETTI SONO STATI SCRITTI SOTTO LA RESPONSABILITA DEL RICHIEDENTE.

CONCLUSIONI: ACCERTARSI, DICHIARARSI E CONSEGUENTEMENTE AUTENTICARSI CHE LA FIRMA APPOSTA AL CONTRATTO PRELIMINARE IN DATA 18.12.2007 DALLA PARTE PROMITTENTE CORRISPONDE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL **Esecutato 3**, MENTRE QUELLA DELLA PROMISSARIA ACQUIRENTE CORRISPONDE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA **Esecutato 2**.

• **Nota di iscrizione nn° 26820 / 3694 del 04/09/2013**

Atto giudiziario

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso – Sez. Dist. Conegliano

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 11 - Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 2

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 3 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 19 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 3

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6

Particella 96 – Subalterno 4 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 17 mq

Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 4

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6

Particella 96 – Subalterno 12 - Natura A2 – ABITAZIONE CIVILE – Consistenza 5.5 vani

Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 5

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI – Foglio 6

Particella 195 – Natura T – TERRENO – Consistenza 1327 mq

Immobile n. 6

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI – Foglio 6

Particella 212 – Natura T – TERRENO – Consistenza 434 mq

Immobile n. 7

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

Particella 287 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3036 mq

Immobile n. 8

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

Particella 288 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3038 mq

Immobile n. 9

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

Particella 434 – Natura T – TERRENO – Consistenza 4848 mq

Immobile n. 10

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

Particella 435 – Natura T – TERRENO – Consistenza 4736 mq

Immobile n. 11

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

Particella 436 – Natura T – TERRENO – Consistenza 170 mq

Immobile n. 12

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

Particella 437 – Natura T – TERRENO – Consistenza 271 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Immobile n. 13

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10
Particella 438 – Natura T – TERRENO – Consistenza 104 mq

Immobile n. 14

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10
Particella 89 – Natura T – TERRENO – Consistenza 14413 mq

Immobile n. 15

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 121 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5344 mq

Immobile n. 16

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 171 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5895 mq

Immobile n. 17

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 195 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3595 mq

Immobile n. 18

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 196 – Natura T – TERRENO – Consistenza 2121 mq

Immobile n. 19

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 198 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3727 mq

Immobile n. 20

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 199 – Natura T – TERRENO – Consistenza 2087 mq

Immobile n. 21

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 688 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5780 mq

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 4 - Natura A7 – ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 8.5 vani
Indirizzo VICOLO POMPEI

Unità negoziale n. 3

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 6 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 11 mq
Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 7 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 11 mq
Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Immobile n. 3

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 5 - Natura A2 – ABITAZIONE CIVILE – Consistenza 8 vani
Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 8 - Natura E – ENTE COMUNE
Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 8
Particella 715 - Natura R – FABBRICATO RURALE – Consistenza 24 mq

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 8
Particella 717 - Natura R – FABBRICATO RURALE – Consistenza 24 mq

A favore

Procedente

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

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 4 - Per il diritto di: PROPRIETA'

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Per la quota di: ---

Relativamente all'unità negoziale n. 5 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 3/6

Contro

Esecutato 3

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

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: NUDA PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 5 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/6

Esecutato 2

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: NUDA PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 4 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: ---

Relativamente all'unità negoziale n. 5 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/6

Esecutato 1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: USUFRUTTO

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: USUFRUTTO

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 4 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: ---

Relativamente all'unità negoziale n. 5 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/6

Elementi Sezione D

Si rimanda ai contenuti di quanto riportato nella nota.

- **Nota di iscrizione nn° 26821 / 3695 del 04/09/2013**

Atto giudiziario

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso – Sez. Dist. Conegliano

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 11 - Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 2

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 3 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 19 mq
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 3

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 4 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 17 mq
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 4

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 12 - Natura A2 – ABITAZIONE CIVILE – Consistenza 5.5 vani
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 5

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI – Foglio 6
Particella 195 – Natura T – TERRENO – Consistenza 1327 mq

Immobile n. 6

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI – Foglio 6
Particella 212 – Natura T – TERRENO – Consistenza 434 mq

Immobile n. 7

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10
Particella 287 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3036 mq

Immobile n. 8

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10
Particella 288 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3038 mq

Immobile n. 9

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Particella 434 – Natura T – TERRENO – Consistenza 4848 mq

Immobile n. 10

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

Particella 435 – Natura T – TERRENO – Consistenza 4736 mq

Immobile n. 11

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

Particella 436 – Natura T – TERRENO – Consistenza 170 mq

Immobile n. 12

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

Particella 437 – Natura T – TERRENO – Consistenza 271 mq

Immobile n. 13

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

Particella 438 – Natura T – TERRENO – Consistenza 104 mq

Immobile n. 14

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 10

Particella 89 – Natura T – TERRENO – Consistenza 14413 mq

Immobile n. 15

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9

Particella 121 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5344 mq

Immobile n. 16

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9

Particella 171 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5895 mq

Immobile n. 17

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9

Particella 195 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3595 mq

Immobile n. 18

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9

Particella 196 – Natura T – TERRENO – Consistenza 2121 mq

Immobile n. 19

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9

Particella 198 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3727 mq

Immobile n. 20

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Particella 199 – Natura T – TERRENO – Consistenza 2087 mq

Immobile n. 21

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9

Particella 688 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5780 mq

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 4 - Natura A7 – ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 8.5 vani

Indirizzo VICOLO POMPEI

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 6 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 11 mq

Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 7 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 11 mq

Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Immobile n. 3

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 5 - Natura A2 – ABITAZIONE CIVILE – Consistenza 8 vani

Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 8 - Natura E – ENTE COMUNE

Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 8

Particella 715 - Natura R – FABBRICATO RURALE – Consistenza 24 mq

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 8

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Particella 717 - Natura R – FABBRICATO RURALE – Consistenza 24 mq

A favore

Procedente

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

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 4 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: ---

Relativamente all'unità negoziale n. 5 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 3/6

Contro

Esecutato 3

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

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: NUDA PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 5 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/6

Esecutato 2

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: NUDA PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 4 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: ---

Relativamente all'unità negoziale n. 5 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/6

Esecutato 1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: USUFRUTTO

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: USUFRUTTO

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 4 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: ---

Relativamente all'unità negoziale n. 5 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/6

Elementi Sezione D

Si rimanda ai contenuti di quanto riportato nella nota.

• **Nota di iscrizione nn° 28744 / 5124 del 26/08/2016**

Atto giudiziario

Ipoteca giudiziale – Sentenza di condanna

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 4 - Natura A7 – ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 8.5 vani

Indirizzo VICOLO POMPEI

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 6 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 11 mq

Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 7 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 11 mq

Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Immobile n. 3

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4

Particella 563 – Subalterno 5 - Natura A2 – ABITAZIONE CIVILE – Consistenza 8 vani

Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Unità negoziale n. 3

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 8 - Natura E – ENTE COMUNE
Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 8
Particella 715 - Natura R – FABBRICATO RURALE – Consistenza 24 mq

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 8
Particella 717 - Natura R – FABBRICATO RURALE – Consistenza 24 mq

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 11
Particella 850 - Natura T - TERRENO – Consistenza 4313 mq

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione C - Foglio 1
Particella 848 - Natura T – TERRENO – Consistenza 2151 mq
Indirizzo VIA SANTANDRA' (A. URBANA)

Immobile n. 3

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione C - Foglio 1
Particella 190 – Subalterno 2 - Natura C2 - MAGAZZINI – Consistenza 593 mq
Indirizzo VIA SANTANDRA'

Immobile n. 4

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione C - Foglio 1
Particella 190 – Subalterno 5 - Natura C6 - AUTORIMESSE – Consistenza 1561 mq
Indirizzo VIA SANTANDRA'

Immobile n. 5

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione C - Foglio 1
Particella 190 – Subalterno 6 - Natura C6 - AUTORIMESSE – Consistenza 1251 mq
Indirizzo VIA SANTANDRA'

Immobile n. 6

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione C - Foglio 1

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Particella 190 – Subalterno 8 - Natura D1 - OPIFICI

Indirizzo VIA SANTANDRA'

Immobile n. 7

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione C - Foglio 1

Particella 655 – Natura T - TERRENO – Consistenza 217 mq

Indirizzo VIA SANTANDRA' (A. URBANA)

Immobile n. 8

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 7

Particella 11 - Natura T - TERRENO – Consistenza 118 mq

Immobile n. 9

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 7

Particella 12 - Natura T - TERRENO – Consistenza 2260 mq

Immobile n. 10

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 7

Particella 118 - Natura T - TERRENO – Consistenza 42 mq

Immobile n. 11

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 7

Particella 119 - Natura T - TERRENO – Consistenza 2281 mq

Immobile n. 12

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 7

Particella 120 - Natura T - TERRENO – Consistenza 3091 mq

Immobile n. 13

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 7

Particella 358 - Natura T - TERRENO – Consistenza 131 mq

Immobile n. 14

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione C - Foglio 1

Particella 190 – Subalterno 12 - Natura E – ENTE COMUNE

Indirizzo VIA SANTANDRA'

A favore

Procedente

Relativamente all'unità negoziale n. 1 - Per il diritto di: USUFRUTTO'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: PROPRIETA'

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 4 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 2/6

Relativamente all'unità negoziale n. 5 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Contro

Esecutato 2

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: NUDA PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: ---

Relativamente all'unità negoziale n. 4 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/6

Esecutato 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 - Per il diritto di: USUFRUTTO

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: USUFRUTTO

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: ---

Relativamente all'unità negoziale n. 4 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/6

Altro Soggetto

Relativamente all'unità negoziale n. 5 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Elementi Sezione D

Si rimanda ai contenuti di quanto riportato nella nota.

● **Nota di iscrizione nn° 13921 / 9396 del 15/05/2020**

Atto giudiziario

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 6 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 11 mq
Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 7 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 11 mq
Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Immobile n. 3

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 5 - Natura A2 – ABITAZIONE CIVILE – Consistenza 8 vani
Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto FABBRICATI – Sezione B - Foglio 4
Particella 563 – Subalterno 8 - Natura E – ENTE COMUNE
Indirizzo VIA MONTEGRAPPA

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 8
Particella 715 - Natura R – FABBRICATO RURALE – Consistenza 24 mq

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI – Foglio 8
Particella 717 - Natura R – FABBRICATO RURALE – Consistenza 24 mq

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 11 - Natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Immobile n. 2

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 3 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 19 mq
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 3

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 4 - Natura C6 – AUTORIMESSE – Consistenza 17 mq
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 4

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto FABBRICATI – Sezione A - Foglio 6
Particella 96 – Subalterno 12 - Natura A2 – ABITAZIONE CIVILE – Consistenza 5.5 vani
Indirizzo VIA DEGLI ALPINI

Immobile n. 5

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI – Foglio 6
Particella 195 – Natura T – TERRENO – Consistenza 1327 mq

Immobile n. 6

Comune GIAVERA DEL MONTELLO - Catasto TERRENI – Foglio 6
Particella 212 – Natura T – TERRENO – Consistenza 434 mq

A favore

Procedente

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

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 4 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: ---

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 3/6

Contro

Esecutato 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 - Per il diritto di: USUFRUTTO

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: PROPRIETA'

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Per la quota di: ---

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/6

Esecutato 2

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

Per la quota di: 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: ---

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/6

Esecutato 3

Relativamente all'unità negoziale n. 3 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/6

Relativamente all'unità negoziale n. 4 - Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di: 1/1

Elementi Sezione D

Si rimanda ai contenuti di quanto riportato nella nota.

*** **

Ad esame generale delle scritture come sopra riassunte, si ritiene di poter evidenziare quantomeno i seguenti elementi con possibile necessità di approfondimento (attività che viene comunque ritenuta “esterna” all’oggetto della presente perizia di stima):

- con riferimento alle unità degli individuati Lotto “A” e Lotto “B”, è plausibile che il trasferimento delle quote di usufrutto e/o proprietà, dal **Precedente Proprietario** ad **Esecutato 1** ed **Esecutato 2** ed **Esecutato 3**, possa ricondursi alla successione per morte del primo, con relativa registrazione n° 14560/2011 (così riportato negli storici catastali); il relativo riferimento (Denuncia di Successione) non appare tuttavia incluso nella documentazione ipocatastale disponibile/dimessa in atti;
- con riferimento alle unità dell’individuato Lotto “B”, si prende atto dell’attivazione del pignoramento sulla quota complessiva pari al 50% della proprietà in quanto riconducibile al **Precedente Proprietario** (così riportato negli storici catastali) e quindi plausibilmente caduta

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

(come già accennato) in successione; malgrado i certificati storici catastali identifichino l'intestazione di quest'ultimo per la quota ½, si osserva tuttavia che l'analisi delle note di trascrizione disponibili in atti non consente di accertare tale effettivo stato di parziale proprietà per i mappali n° 715 e n° 717; per quanto rilevabile nei medesimi documenti, solo il mappale n° 714 sembra essere stato nelle disponibilità/proprietà di **Precedente Proprietario**, e da quest'ultimo alienato con atto di compravendita del 1991; ferma restando l'eventuale necessità di attivare (in altra sede) opportuni approfondimenti, la presente perizia propone in ogni caso una valutazione anche per il Lotto "B" in questione.

Punto 2d) – Acquisizione Atti di Provenienza

Lo scrivente ha ottenuto copia dell'atto di acquisizione della proprietà/usufrutto relativamente alle unità del Lotto "A" da parte di **Esecutato 1** ed **Esecutato 2** (**Allegato n° A1**) e copia dell'atto di acquisizione della proprietà relativamente alle unità del Lotto "C" da parte di **Esecutato 3** (**Allegato n° C1**).

Come in precedenza riferito, non è stato possibile individuare chiaramente gli estremi relativi all'eventuale trasferimento/conferimento/acquisizione delle unità del Lotto "B".

Con riferimento al primo elemento acquisito in relazione al Lotto "A" (**Allegato n° A1**), si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nello stesso:

[...]

congiuntamente e solidalmente donano e trasferiscono la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento, del fabbricato sovracostruito all'area descritta in catasto terreni al FOGLIO 10 del COMUNE DI POVEGLIANO - FOGLIO 10 - mappale. 563 di mq. 1505, risultante da riunione dei mappali 324 mq. 603 e 328 mq. 902, e precisamente donano:

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

[...]

B) alla figlia

seguenti unità immobiliari, con scoperto pertinenziale, il tutto così descritto:

N.C.E.U. del COMUNE DI POVEGLIANO

SEZIONE B - FOGLIO 4

m.n. 563 sub.5 - viale Montegrappa - piani S1-T - abitazione in corso di
definizione

m.n. 563 sub.6 - viale Montegrappa - piano T - categ. C/6 - classe U - mq.
11 - RC. 31,25

m.n. 563 sub.7 - viale Montegrappa - piano T - categ. C/6 - classe U -mq.
11 - RC. 31,25.

m.n. 563 sub.8 - viale Montegrappa - area scoperta di circa mq. 645 - bene
non censibile comune ai sub. 5 - 6 - 7 .

con la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, a'
sensi dell'art.1117 Codice Civile.

[...]

ART. 2 = Gli immobili s'intendono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di
diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione,
diritto, ragione, servitu' attive e passive inerenti , in particolare con le servitu'
che vengono a crearsi a seguito del trasferimento frazionato del fabbricato e
con quelle derivanti dalla lottizzazione a cui appartengono, e con immediata
trasfusione nelle parti donatarie della proprietà e del possesso di diritto e di
fatto.

[...]

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

ART. 4 = L'area in oggetto è pervenuta ai donanti giusta atti rispettivamente in data 23 marzo 1988 n. 25330 di mio rep. registrato a Treviso il 12 aprile 1988 n. 395 privati e in data 27 febbraio 1991 rep. 158791 notaio dr. Valvo, trascritto a Treviso il 16 marzo-1991 n. 8342/ 6350.

ART. 5 = A' sensi dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e delle vigenti norme in materia urbanistica edilizia, i donanti dichiarano che il fabbricato in oggetto è stato eseguito in base alla concessione edilizia n. 86/89 del 12 settembre 1990 e sua variante n. 86/89 A del 30 marzo 1993.

ART. 6 = I donanti, in riferimento ai fondi patrimoniali costituiti con atti notaio dr. Valvo rispettivamente in data 22 dicembre 1988 rep. 131116, trascritto a Treviso il 12 gennaio 1989 n. 1144/932 e in data 23 marzo 1998 rep. 237845, trascritto a Treviso il 1 aprile 1998 n.ri 6930/9455 , prestano reciproco consenso ai trasferimenti in oggetto e precisano che rimane in fondo patrimoniale l'usufrutto con quest'atto riservato.

[...]

Con riferimento al secondo elemento acquisito in relazione al Lotto “C” (**Allegato n° C1**), si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nello stesso:

[...]

ART.1 = Il signor accetta e compra

[...]

D) dal signor che vende e trasferisce la porzione

così censita in catasto:

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

N.C.T. del COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO

FOGLIO 6

m.n. 96	Ha 0.50.33
m.n. 152 ex 152/a	Ha 0.36.29 rd. 2,43 ra. 0.18
m.n. 195	Ha 0.13.27 rd. 0.89 ra. 0.07
m.n. 212	Ha 0.04.34 rd. 0.29 ra. 0.02
totali	Ha 1.04.23 rd. 3.61

(ettari uno, are quattro, centiare ventitre)

con sovrastante al mappale 96 un fabbricato rurale ad uso abitazione con due accessori staccati, il tutto così censito al

N.C.E.U. del COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO

SEZIONE A - FOGLIO 6

m.n. 96 sub.1 - via degli Alpini n. 47 - area scoperta
m.n. 96 sub.2 - via degli Alpini - piani T-1 - categ. A/7 - classe 1 - vani 12,5 - RC. 1.162,03
m.n. 96 sub.3 - via degli Alpini n. 47 - piano T - categ. C/6 - classe 1 - mq. 19 - RC. 46,12
m.n. 96 sub.4 - via degli Alpini n. 47 - piano T - categ. C/6 - classe 1 - mq. 17 - RC. 41,26

[...]

Il mappale 96 di mq. 5033 deriva per la sua consistenza da riunione dei mappali 96 mq. 265 - 153 mq. 725 - 328 mq. 340 - 329 mq. 2055 - 360 ex 152/b mq. 1648, giusta denuncia di cambiamento - mod. 3/SPC n. 29950 del 20 giugno 1991

[...]

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

ART. 2 = Gli immobili s'intendono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitu' attive e passive inerenti , con la servitu' di metanodotto gravante il mappale 171 del foglio 9, costituita con atto n data 1 giugno 1999, trascritto a Treviso il 25 giugno 1999 n.ri 22798/14801, e con immediata trasfusione nell'acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto.

[...]

ART.4 = Le parti venditrici garantiscono la piena proprietà ed il pacifico possesso dell'immobile rispettivamente venduto è la libertà dello stesso da ipoteche, livelli, pesi e vincoli di qualsiasi specie , fatta eccezione per le iscrizioni gravanti l'immobile di cui al punto C) , accese presso la

[...]

a) a' sensi dell' art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive, che le opere di costruzione del fabbricato principale e dei due corpi staccati di cui uno adibito a cantina, sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967

[...]

Dichiara inoltre che per le opere eseguite abusivamente è stata rilasciata la relativa concessione in sanatoria n. CCOND118 del 9 settembre 1999 , che i lavori di straordinaria manutenzione dell' annesso rustico sono stati eseguiti in base alla concessione edilizia n. C97/0079 di pratica del 10 settembre 1999

[...]

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto 2e) – Visure Ipocatastali Aggiornate

Lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione a nome di *Esecutato 1* ed *Esecutato 2* ed *Esecutato 3* plausibilmente collegabili agli immobili oggetto di pignoramento (**Allegati n° 3**). Si riportano nel seguito i contenuti.

Esecutato 1

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/1981 - Registro Particolare 24806 Registro Generale 30150

Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 7321 del 03/12/1981

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DONATARIO

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/1984 - Registro Particolare 13982 Registro Generale 16818

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/11/1987 - Registro Particolare 20969 Registro Generale 27594

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1989 - Registro Particolare 932 Registro Generale 1144

Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 131116 del 22/12/1988

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2421 del 29/03/2007 (SCIOGLIMENTO DI FONDO PATRIMONIALE)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/1989 - Registro Particolare 23388 Registro Generale 31499

Pubblico ufficiale DR. MAMMUCARI PAOLO Repertorio 38189 del 22/11/1989

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/03/1991 - Registro Particolare 6350 Registro Generale 8342

Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 158791 del 27/02/1991

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO CESSIONARIO

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/1993 - Registro Particolare 15292 Registro Generale 20255

Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 41148 del 27/07/1993

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO VENDITORE

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/1994 - Registro Particolare 21326 Registro Generale 29034

Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 44673 del 26/10/1994

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/1998 - Registro Particolare 679 Registro Generale 817

Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 52226 del 19/12/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO VENDITORE

10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/04/1998 - Registro Particolare 6930 Registro Generale 9455

Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 237845 del 23/03/1998

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2422 del 29/03/2007 (SCIOGLIMENTO FONDO PATRIMONIALE)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2006 - Registro Particolare 22451 Registro Generale 38703

Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 71854/39142 del 19/07/2006

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DONANTE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2006 - Registro Particolare 22452 Registro Generale 38704

Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 71854/39142 del 19/07/2006

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DONANTE

13. ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2007 - Registro Particolare 2841 Registro Generale 11424

Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 73164/40244 del 22/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7219 del 28/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

14. ISCRIZIONE CONTRO del 17/08/2007 - Registro Particolare 11473 Registro Generale 41570

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 101981/9847 del 09/08/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

15. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2013 - Registro Particolare 3694 Registro Generale 26820

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO EX SEZ. DIST. DI CONEGLIANO Repertorio 2515/2013 del 30/08/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

16. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2013 - Registro Particolare 3695 Registro Generale 26821

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO EX SEZ. DIST. DI CONEGLIANO Repertorio 2515/2013 del 30/08/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

17. ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2013 - Registro Particolare 4029 Registro Generale 28924

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO EX SEZ. DIST. DI CONEGLIANO Repertorio 2515/2013 del 30/08/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

18. ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2013 - Registro Particolare 4030 Registro Generale 28925

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO EX SEZ. DIST. DI CONEGLIANO Repertorio 2515/2013 del 30/08/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

19. ISCRIZIONE CONTRO del 26/08/2016 - Registro Particolare 5124 Registro Generale 28744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2074/2016 del 02/08/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2016 - Registro Particolare 19982 Registro Generale 29282

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8083/2016 del 19/07/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2020 - Registro Particolare 9396 Registro Generale 13921
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 2080/2020 del 24/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

Esecutato 2

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2006 - Registro Particolare 22452 Registro Generale 38704
Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 71854/39142 del 19/07/2006
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DONATARIO

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/06/2012 - Registro Particolare 13142 Registro Generale 17790
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 66 del 21/05/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI
Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2013 - Registro Particolare 3694 Registro Generale 26820
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO EX SEZ. DIST. DI CONEGLIANO Repertorio 2515/2013 del
30/08/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2013 - Registro Particolare 3695 Registro Generale 26821
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO EX SEZ. DIST. DI CONEGLIANO Repertorio 2515/2013 del
30/08/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 26/08/2016 - Registro Particolare 5124 Registro Generale 28744
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2074/2016 del 02/08/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2020 - Registro Particolare 9396 Registro Generale 13921
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 2080/2020 del 24/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Esecutato 3

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/2002 - Registro Particolare 18755 Registro Generale 26600
Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 62294 del 13/06/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRASVENDITA
Immobili siti in POVEGLIANO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/2002 - Registro Particolare 18756 Registro Generale 26601
Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 62294 del 13/06/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRASVENDITA
Immobili siti in POVEGLIANO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/2002 - Registro Particolare 18757 Registro Generale 26602
Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 62294 del 13/06/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRASVENDITA
Immobili siti in POVEGLIANO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/2002 - Registro Particolare 18758 Registro Generale 26603
Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 62294 del 13/06/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRASVENDITA
Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
5. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2002 - Registro Particolare 5458 Registro Generale 26604
Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 62295 del 13/06/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
6. ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2006 - Registro Particolare 6991 Registro Generale 27365
Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 71466/38809 del 29/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2006 - Registro Particolare 22451 Registro Generale 38703
Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 71854/39142 del 19/07/2006
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in POVEGLIANO(TV)
SOGGETTO DONATARIO

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

8. ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2007 - Registro Particolare 2841 Registro Generale 11424
Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 73164/40244 del 22/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in POVEGLIANO(TV)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7219 del 28/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 17/08/2007 - Registro Particolare 11473 Registro Generale 41570
Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 101981/9847 del 09/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in POVEGLIANO(TV)
SOGGETTO DEBITORE

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2012 - Registro Particolare 13142 Registro Generale 17790
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 66 del 21/05/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI
Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV)

11. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2012 - Registro Particolare 4965 Registro Generale 34266
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3311/2012 del 23/10/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in POVEGLIANO(TV)
SOGGETTO DEBITORE

12. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2013 - Registro Particolare 3694 Registro Generale 26820
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO EX SEZ. DIST. DI CONEGLIANO Repertorio 2515/2013 del
30/08/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV), POVEGLIANO(TV)
SOGGETTO DEBITORE

13. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2013 - Registro Particolare 3695 Registro Generale 26821
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO EX SEZ. DIST. DI CONEGLIANO Repertorio 2515/2013 del
30/08/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV), POVEGLIANO(TV)
SOGGETTO DEBITORE

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2016 - Registro Particolare 19982 Registro Generale 29282
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8083/2016 del 19/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2020 - Registro Particolare 9396 Registro Generale 13921
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 2080/2020 del 24/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV), POVEGLIANO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2020 - Registro Particolare 25310 Registro Generale 36993
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3236/2020 del 22/10/2020
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in POVEGLIANO(TV)

Per ogni eventuale utilità, si osserva che NON sembra vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella Documentazione Ipcastale in atti, fatta eccezione per la nota n° 16 a carico di *Esecutato 3*, della quale si riportano qui sotto i contenuti essenziali.

• **Nota di trascrizione nn° 36993 / 25310 del 10/11/2020**

Atto giudiziario

Decreto di trasferimento immobili

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 171 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5895 mq

Immobile n. 2

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 121 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5344 mq

Immobile n. 3

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 195 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3595 mq

Immobile n. 4

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 196 – Natura T – TERRENO – Consistenza 2121 mq

Immobile n. 5

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 198 – Natura T – TERRENO – Consistenza 3727 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Immobile n. 6

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 199 – Natura T – TERRENO – Consistenza 2087 mq

Immobile n. 7

Comune POVEGLIANO - Catasto TERRENI - Foglio 9
Particella 688 – Natura T – TERRENO – Consistenza 5780 mq

A favore

Nuovi Intestatari

Contro

Esecutato 3

Elementi Sezione D

Si rimanda ai contenuti riportati nella nota.

QUADRO A: TRASFERIMENTO PER VENDITA FORZATA NELLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 467/2016 R.G. DEL TRIBUNALE DI TREVISO - LOTTO 3 ...

La suddetta nota riguarda pertanto il compendio oggetto del presente pignoramento.

Punto 14) – Criteri di Stima

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione. In generale, nello stimare il valore di fabbricati e/o terreni viene normalmente applicato il Metodo di Confronto del Mercato, considerando (laddove applicabili) l'età, la qualità, l'ubicazione, la eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale.

In particolare, per i fabbricati la valutazione viene usualmente basata 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).

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Per i terreni viene altresì normalmente considerata la consistenza fondiaria (“effettiva” o “catastale”) e la eventuale capacità edificatoria residua (parziale o complessiva, laddove sussistente).

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare delle zone di interesse, con riferimento ad immobili di tipologia analoga, esaminando pure i parametri messi a disposizione (laddove applicabile) dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio e/o dalla Commissione Provinciale per la Determinazione della Identità di Espropriazione di Terreni (**Allegati n° 12**).

I prezzi medi di mercato considerati in sede di stima vengono riportati nei relativi tabulati di “Calcolo Consistenze Valori Immobili” (**Allegati n° 13**).

Nei casi 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 (se applicabile ai casi in oggetto) 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 terreni, dei fabbricati e delle loro finiture (laddove applicabile), del contesto urbano e delle dotazioni eventualmente installate;
- considerata la destinazione d’uso ed urbanistica attuale;
- considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se effettivamente applicabile ai casi 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 delle eventuali certificazioni energetiche (se effettivamente applicabile ai casi in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerato lo stato di conservazione e di eventuale conformità delle dotazioni installate (se effettivamente applicabile ai casi in oggetto, sulla base di quanto eventualmente

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

segnalato in perizia), così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;

- considerata la particolare strutturazione dei compendi in oggetto ed i contesti nei quali si inseriscono (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 terreni e/o 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;

sono state sviluppate le valutazioni secondo i dettagli di calcolo illustrati nei suddetti relativi tabulati (**Allegati n° 13**), che considerano la determinazione delle seguenti componenti.

Stima del Normale Valore di Mercato dei Compendi in Piena Proprietà

Valore riferito alla piena proprietà dei beni in oggetto che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell’effettivo stato di conservazione attuale, con eventuale necessità di completamenti e/o adeguamenti e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni funzionali e/o bonifiche di tipologia tuttavia “ordinaria/limitata” così come eventualmente segnalato in perizia, esclusi eventuali oneri per riscatti e/o affrancamenti e/o 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 (se applicabile ai casi in oggetto) vengono considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto, ovvero ininfluenti al fine di determinarne la consistenza oggetto di pieno godimento ed il relativo valore (viene altresì eventualmente considerata la consistenza e/o la qualità di eventuali beni comuni al fine di individuare il più opportuno prezzo unitario).

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Stima del Normale Valore di Mercato del Compendio al Netto di Eventuali Oneri

Dal valore in precedenza determinato (Normale Valore di Mercato del Compendio in Piena Proprietà) vengono detratti gli oneri stimati in relazione ai seguenti elementi:

- eventuale necessità di effettuare “adeguamenti” e/o “allineamenti” di carattere “catastale”, così come (nel caso) segnalato e descritto nei rispettivi capitoli **5**);
- eventuale necessità di effettuare completamenti e/o ripristini e/o adeguamenti e/o sanatorie di carattere edilizio/urbanistico, così come (nel caso) segnalato e descritto nei rispettivi capitoli **8**);
- eventuale necessità di affrontare oneri per “affrancamenti” e/o “riscatti”, atti a ricostituire la condizione di “piena proprietà”, così come (nel caso) segnalato e descritto nei rispettivi capitoli **12**);
- eventuale possibilità di riscontrare oneri di natura condominiale opponibili al successivo Acquirente, così come (nel caso) segnalato e descritto nei rispettivi capitoli **13**);
- eventuale possibilità di riscontrare altri probabili oneri e/o costi di varia natura opponibili al successivo Acquirente, così come (nel caso) segnalato e descritto nella presente perizia.

Considerazione dello Stato di Occupazione

Alla luce di quanto indicato nei rispettivi capitoli **11**) 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 comunque generalmente proposte delle valutazioni opzionali riferite allo stato di immobili considerati “liberi” oppure “occupati con titolo opponibile”.

Stima del Valore Nominale della Quota del Diritto Detenuto

Dal valore in precedenza determinato (Normale Valore di Mercato del Compendio al Netto 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Eventuali Oneri) viene individuata la componente che considera:

- la quota di pignoramento dei compensi in esame;
- la eventuale presenza (se applicabile ai casi in oggetto) di diritti reali detenuti da Terzi, come ad esempio la nuda proprietà, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, ecc. (le modalità di valutazione della relativa "incidenza" vengono sviluppate nel succitato tabulato).

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, nonché le modalità di cessione attraverso procedura competitiva giudiziaria (con generale difficoltà a visionare i beni, tempistica necessaria per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso dei beni, assenza di garanzie per i vizi sui beni conferiti, spese e/o costi accessori che potrebbero risultare a carico dell'acquirente per risoluzione di ulteriori adeguamenti e/o ripristini e/o oneri non inclusi nelle detrazioni già individuate, ecc.), impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei suindicati valori da portare 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 valori da porre a base d'asta così come definito negli appositi tabulati (**Allegati n° 13**).

Detti valori devono ritenersi già al netto degli eventuali oneri per riscatti e/o affrancamenti e/o sanatorie e/o adeguamenti e/o completamenti e/o ripristini e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni e/o bonifiche (se indicati, e considerando comunque tutte le riserve e peculiarità evidenziate), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta descritta in perizia). Tengono inoltre conto (se applicabile) degli eventuali possibili indicativi oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. c.c. che potrebbero essere posti a carico del futuro Acquirente.

Il tutto (o quant'altro risultasse infine applicabile sulla base delle condizioni presenti al momento

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

della vendita e/o sulla base delle diverse pattuizioni che venissero attivate e/o concordate in sede di istruttorie e/o risoluzioni di dettaglio delle eventuali “anomalie” e/o “problematiche” di gestione, che potrebbero pertanto evidenziare scenari e/o ipotesi risolutive anche differenti da quanto previsto nella presente perizia) si intende pertanto rimanente ad esclusivo carico del futuro Acquirente, essendo il relativo “impatto” già compensato, oltre che con la stima già operata di eventuali “detrazioni”, anche con adozione dell’ampio coefficiente riduttivo di prezzo introdotto per considerare l’assenza di conferimento di garanzie per eventuali vizi del bene venduto e per assenza di garanzie sul possibile trattamento delle eventuali “anomalie” e/o “problematiche” di gestione delle “non conformità” evidenziate in perizia ovvero che si rivelassero in fase successiva.

Punto 15) – Invio Elaborato Peritale

Copia del presente elaborato peritale viene consegnata/trasmessa al/ai Creditori Procedenti, al/agli eventuali Creditori Interventuti, al/ai Debitori/Esecutati (eventualmente rappresentati dal/dai Legali costituiti per visibilità) ed al Custode (tramite: consegna brevi manu o deposito presso cassetta postale o spedizione via posta raccomandata o spedizione via posta elettronica agli indirizzi disponibili/segnalati), assegnando termine per l’eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente.

Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale

Il presente elaborato peritale viene depositato telematicamente, entro il termine previsto.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A”

Punto A2d) – Acquisizione Atto Provenienza

Si rimanda ai contenuti del precedente **Punto 2d)**.

Punto A2e) – Visure Ipocatastali Aggiornate

Si rimanda ai contenuti del precedente **Punto 2e)**.

Punto A3) – Descrizione Compendio

Trattasi di:

civile abitazione sviluppata ai piani terra ed interrato di un complesso bi-familiare (che include ulteriore unità abitativa ai soprastanti piani primo e secondo), ubicata in Camalò di Povegliano (TV) Via Monte Grappa n° 2 (Mapp. n° 563 Sub 5), con incluse n° 2 unità per autorimessa interconnesse (Mapp. n° 563 Sub 6 e 7), e con incluso scoperto pertinenziale esclusivo (Mapp. n° 563 Sub 8);

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

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Povegliano - Sezione B - Foglio 4

Particella n° 563 – Sub 5 - Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 8 vani – Superficie catastale totale: 180 m² – Superficie catastale escluse aree scoperte: 176 m² - Rendita € 743,70 – Via Montegrappa n. 2 – Piano: S1-T.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- 2) Comune di Povegliano - Sezione B - Foglio 4
Particella n° 563 – Sub 6 - Categoria C/6 - Classe U – Consistenza 11 m² – Superficie catastale totale: 12 m² – Rendita € 31,25 – Via Montegrappa – Piano: T.
- 3) Comune di Povegliano - Sezione B - Foglio 4
Particella n° 563 – Sub 7 - Categoria C/6 - Classe U – Consistenza 11 m² – Superficie catastale totale: 12 m² – Rendita € 31,25 – Via Montegrappa – Piano: T.
- 4) Comune di Povegliano - Sezione B - Foglio 4
Particella n° 563 – Sub 8 - Categoria B.C.N.C. - *AREA SCOPERTA DI MQ 645
COMUNE AI SUB 5, 6 E 7* - Via Montegrappa - Piano: T.

Intestazione : *Esecutato 1*

Diritto: (8) Usufrutto per 1/1

Intestazione : *Esecutato 2*

Diritto: (2) Nuda Proprietà per 1/1

Confini: il compendio confina complessivamente:

a nord con Via Santandrà e con stesso mappale sub 4, a est con Via Montegrappa a sud con mappale n° 492, ad ovest con Vicolo Pompei e con stesso mappale sub 4, salvo altri e/o variati.

E' possibile individuare il sedime ove risulta collocato il complesso di appartenenza, identificato come segue:

Catasto Terreni:

- 5) Comune di Povegliano - Foglio 10
Particella n° 563 – Ente Urbano - Superficie 1505 m².

Si richiamano gli eventuali ulteriori elementi di interesse riportati negli atti di provenienza, laddove di specifica applicazione.

Si evidenzia che, sulla base delle informazioni fornite, i principali allacciamenti alle reti esterne e gli impianti tecnologici presenti/installati, con particolare riferimento all'impianto termico centralizzato, risulterebbero "comuni" con l'altra unità abitativa soprastante, in modo che il vano a destinazione "centrale termica" posto al piano interrato, ed il corrispondente "vano

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

scale/corridoio” che ne consente l’accesso, possono essere (al lato pratico) considerati come vere e proprie “parti comuni” (ancorchè ricadenti all’interno della proprietà esclusiva in oggetto).

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 l’apporto delle conseguenti rettifiche (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**):

<i>Descrizione</i>	<i>Stima Superficie Calpestabile</i>	<i>Stima Superficie Lorda</i>	<i>Stima Superficie Scoperto</i>
Abitazione PT	112,5	135,5	
Abitazione PS1 - Parte Comune	12	20	
Abitazione PS1 - Parte Esclusiva	32,5	40	
Garage PT	49	53	
Loggia 1	2,5	2,5	
Loggia 2	10	10	
Loggia 3	3	3	
Loggia 4	5	5	
Pompeiana 1	11	11	
Pompeiana 2	39	39	
Scoperto Esclusivo			645
Scoperto Esclusivo			
Superfici totali	276,5	319	645

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Superficie convenzionale/commerciale del lotto costituito dal nucleo abitativo con relativo terreno/scoperto con funzione strettamente “pertinenziale” (valutata secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso, considerando generalmente, le superfici lorde “legittimate”): **circa 245.5 mq.**

A tale componente si aggiunge la parte di terreno/scoperto (che complessivamente presenta un'estensione catastale di 645 m²) che può essere ritenuta “eccedente” la dimensione normalmente valutabile come “strettamente pertinenziale”, con relativa consistenza che viene determinata in circa 290 m² (vedi **Allegato n° A13**).

Questi dati vengono sostanzialmente confermati a seguito delle sommarie 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 di massima adottati.

Si rileva che, a seguito di sovrapposizione dello stato di fatto attuale sulle mappe catastali e sulle planimetrie edilizie disponibili (vedi **Allegati n° A9**), la conformazione sembra presentare alcune “anomalie” (es. esatto posizionamento e/o conformazione di pareti e/o di orizzontamenti e/o di fori/serramenti, di riseghe e/o rientranze, di nicchie, di posizionamento/conformazione di confini e/o di recinzioni, ecc.). Dette “anomalie” saranno peraltro trattate nei capitoli successivi.

Si osserva che la eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni non censibili cointestati con altri soggetti diversi dagli Esecutati, ovvero con caratteristiche a ciò assimilabili (se applicabile al caso in oggetto), viene generalmente ritenuta ininfluyente 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.

Inquadramento Territoriale

Le unità immobiliari in oggetto si collocano su un fondo posizionato in una lottizzazione a destinazione abitativa, ubicate a poca distanza dal centro della frazione di Camalò, poste in prossimità di viabilità di zona “secondaria” (costituita dall'incrocio delle comunali Via

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Santandrà e Via Montegrappa).

Il contesto circostante risulta pertanto principalmente di tipologia “urbana”, riscontrando a breve raggio numerose edificazioni civili inserite in un tessuto specificamente coerente.

Il fondo in oggetto e la relativa unità abitativa risultano direttamente raggiungibili per mezzo della suddetta viabilità secondaria/laterale, costituita da Via Montegrappa.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle specifiche immagini di inquadramento territoriale (vedi **Allegato n° A10**).

Fondo/Terreno/Scoperto di Pertinenza

Presenta una conformazione sostanzialmente irregolare, ottenuta a seguito della plausibile “divisione” dell’intero complesso originale divenuto in seguito bi-familiare.

La porzione in oggetto si colloca indicativamente sulla parte est del fondo originale.

Presenta n° 1 accesso carraio e n° 1 accesso pedonale (con cancelli elettroattuati) sul fronte est costituito da Via Montegrappa, accessi/cancelli intervallati dall’inserimento di recinzioni posta a confine con l’adiacente marciapiede pubblico e costituite da murature in calcestruzzo e/o da murette in calcestruzzo sormontate da rete metallica.

Ulteriori recinzioni risultano plausibilmente presenti anche presso i lati di confinamento sud ed ovest, con relative piantumazioni di schermo.

Risultano altresì privi di recinzioni e quindi di materializzazione i confini di divisione degli scoperti (sub 4 e sub 8) del medesimo complesso, con particolare riferimento pertanto ai lati nord e nord-ovest dell’unità sub 8 in oggetto.

Quest’ultima risulta in larga parte attrezzata a prato/giardino pertinenziale, includendo anche elementi di arredo urbano e sporadica piantumazione di alberi ad alto fusto, con eccezione della parte in aderenza perimetrale al fabbricato e della maggior parte della porzione a sud che risultano generalmente pavimentate con piastrelle ceramiche (in condizioni non completamente ottimali).

Su quest’ultima porzione a sud si registra peraltro la sovrastante presenza di n° 2 pergolati con strutture portanti in legno (regolarmente legittimati), che allo stato attuale risultano tuttavia

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

inidoneamente dotati di elementi di copertura costituiti da arelle in cannette e da teli plastici (elementi pertanto non legittimati).

Ulteriori dettagli nelle planimetrie di riferimento (**Allegati n° A9**) e nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

Abitazione

Il bene immobile in questione fa riferimento ad una unità abitativa inserita all'interno di un complesso che si sviluppa complessivamente con n° 3 piani fuori terra e n° 1 piano interrato.

L'unità in questione si colloca propriamente ai piani terra ed interrato.

Le strutture portanti verticali risultano plausibilmente realizzate in muratura e/o in cemento armato. I solai interpiano risultano plausibilmente realizzati con classiche strutture in latero-cemento. La copertura del fabbricato, pur afferendo direttamente ad altra distinta unità soprastante, presenta struttura portante con travature in legno e rivestimento in tegole/coppi.

Sulla parte est del piano terra si registra la presenza di un porticato, aperto sui tre lati e dotato di colonne in cemento armato a supporto del soprastante poggiolo di altra proprietà, che consente di raggiungere la porta principale d'ingresso (struttura in legno con inserimento di specchiature vetrate).

Essa immette direttamente nel principale e molto ampio vano interno a destinazione "soggiorno/pranzo/cucina", dove si registra tuttora l'installazione del mobilio della cucina che si caratterizza, in particolare, con l'inserimento di un'isola centrale (con stufa a legna, forno, piano cottura e cappa aspirante) avente elementi costitutivi in muratura (quindi difficilmente "asportabili").

Sui lati nord e sud si registra la presenza di porte-finestre che consentono di accedere ad altrettanti porticati esterni.

Ulteriori elementi di particolarità risultano costituiti dalla presenza di un caminetto integrato nella muratura perimetrale e dalla realizzazione del tamponamento della porzione centrale del soffitto (probabilmente conseguente alle precedenti azioni di "divisione" delle due unità abitative del complesso) con inserimento di elementi/travature in legno a vista.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Il vano principale risulta quindi collegato (tramite porta interna) con un corridoio/disimpegno interno che consente di accedere a n° 1 vano con destinazione “camera matrimoniale” (dotato di porta-finestra per accesso su porticato con tenda avvolgibile collocato a sud e piccola cassaforte murata) e n° 1 vano a destinazione “bagno” (con mobile integrato dotato di doppio lavello ovale, specchio integrata nella parete, vasca idromassaggio angolare, bidet, wc).

Altezza indicativa dei locali: circa 265/270 cm.

Sul lato opposto alla porta principale risulta presente una porta secondaria che consente di raggiungere lo scoperto a sud e quindi la porta di accesso al vano scale che conduce al piano interrato. Il relativo sbarco al piano inferiore risulta costituito da un corridoio interno, e questo consente di raggiungere: n° 1 vano con destinazione “centrale termica” (che accoglie le principali componenti ed impianti tecnologici con uso, come già detto, “comune” con la distinta unità abitativa soprastante), n° 1 vano con destinazione “lavanderia” (che accoglie parzialmente altre componenti ed impianti tecnologici con uso “comune”, come le unità di addolcimento dell’acqua, l’impianto di aspirazione centralizzato, il quadro degli impianti di illuminazione esterni, il quadro degli impianti citofonici, ecc.), n° 1 vano con destinazione “magazzino/ripostiglio” (dove risulta tuttavia installato anche un lavello) e n° 1 vano con destinazione “dispensa” ma risultato altresì attualmente attrezzato come “bagno” (con lavello su colonna ceramica, piatto doccia con box, bidet, wc).

Tutti i vani del piano interrato risultavano dotati di finestrate di tipo “a bocca di lupo”

Altezza indicativa dei locali: circa 235/240 cm.

L’abitazione risultava (al momento del sopralluogo):

dotata di impianto elettrico apparentemente in buone condizioni generali, registrando tuttavia l’indicazione per cui la relativa utenza (con contatore collocato in corrispondenza al confine di proprietà), e quindi l’impiantistica di base, risulterebbero “comune” con la distinta unità abitativa soprastante;

dotata di impianto di riscaldamento ambientale e per l’ACS, costituito da caldaia Lamborghini, serbatoio bollitore e componenti funzionali collocate al piano interrato, registrando tuttavia la suddetta indicazione di utilizzo “comune”, con collegamento a sistemi radianti a pavimento al

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

piano terra, ad elementi radianti “scaldasalviette” nei bagni, ad elementi elettroconvettori nei vani al piano interrato, il tutto regolato da termostati di zona;

dotata di collegamenti alla rete elettrica, alla rete idrica ed alla rete gas;

dotata di impianti idro-sanitari a servizio di “bagni” e “cucina” in buone condizioni.

Finitura esterna: intonaco e tinteggiature al civile e con parziale inserimento di elementi in cemento armato a vista, il tutto in condizioni discrete.

Finitura interna: intonaco e tinteggiature e rasature al civile, in condizioni discrete (fatte salve le necessità di normale ripristino e manutenzione anche per presenza di cavillature/crepature).

Pavimentazioni: nel soggiorno/pranzo/cucina e nel bagno al piano terra in marmo/granito (tipo “jacaranda/juparana/salomè”), nella camera al piano terra in legno (listoni tipo “noce”), al piano interrato generalmente in piastrelle (gres e/o ceramica); tutte in buone condizioni.

Porta principale e porte interne di tipologia comune con struttura in legno, in discrete condizioni.

Serramenti esterni: struttura in legno con vetro-camera privi di oscuranti, in condizioni discrete.

Al momento del sopralluogo l’abitazione appariva apparentemente “disabitata/inutilizzata”, con presenza dei soli componibili della cucina al piano terra e di limitato mobilio/suppellettili al piano interrato (quest’ultimo in larga parte utilizzato per il deposito/magazzinaggio di materiali e/o effetti personali di vario tipo).

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

Si prevede in ogni caso la necessità di attuare alcuni normali/ordinari interventi manutentivi, mentre assume eventualmente “straordinarietà” la necessità di operare un’adeguata segregazione e separazione operativa degli impianti tecnologici attualmente condivisi (così riferito) con la soprastante unità distinta (necessità che potrà probabilmente prevedere anche l’attivazione ed implementazione di autonomi “allacciamenti” alle relative reti esterne).

Ulteriori dettagli nelle planimetrie di riferimento (**Allegati n° A9**) e nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Unità Autorimessa

Il corpo principale del complesso presenta una superfetazione/ampliamento in corrispondenza al fronte nord-ovest, il piano terra essendo dedicato allo spazio necessario per realizzare n° 2 unità interconnesse a formale destinazione “autorimessa”.

L’elemento presenta strutture portanti in muratura e/o cemento armato e/o acciaio, con tamponamenti in muratura realizzati in corrispondenza alla parete di fondo e solo parzialmente in corrispondenza alle pareti laterali. La pavimentazione risulta realizzata in piastrelle ceramiche.

Il piano superiore accoglie un ampliamento della separata unità abitativa soprastante, raggiungibile tramite una scala a chiocciola esterna collocata presso il sedime/scoperto di quest’ultima.

In difformità allo stato legittimato, si registra, all’interno del comparto, la realizzazione di una parete divisoria con strutture in cartongesso (ed inserimento di n° 2 finestre con n° 1 porta), posta trasversalmente allo sviluppo in profondità, in modo da non consentire l’utilizzo come autorimessa (realizzando invece un non previsto vano aggiuntivo ad utilizzo magazzino/lavanderia). Si ritiene necessaria la rimessa in pristino della configurazione legittimata anche per dotare idoneamente l’unità abitativa in oggetto di opportuna autorimessa.

Altezza de locale: circa 265 cm.

L’unità di presentava, al momento del sopralluogo, provvista di dotazioni impiantistiche minimali, in condizioni di conservazione sommariamente discrete.

Si prevede in ogni caso la necessità di attuare alcuni normali/ordinari interventi manutentivi, mentre assume eventualmente “straordinarietà” la necessità di operare la rimozione della sopra descritta parete divisorie e la messa in pristino dello stato legittimato.

Ulteriori dettagli nelle planimetrie di riferimento (**Allegati n° A9**) e nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto A4) – Conformità Descrizione Attuale ed in Pignoramento

Il pignoramento riporta le descrizioni catastali per gli immobili in oggetto che individuano puntualmente le unità di cui trattasi.

Si ritiene in tal modo che i dati disponibili risultino in ogni caso sufficienti ed idonei per la univoca individuazione dell'intero compendio come sopra descritto.

Punto A5) – Variazioni Catastali

Il confronto fra lo stato di fatto attuale (tipicamente evidenziato negli **Allegati n° A9**) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° A2**) consente di individuare solamente la possibile presenza di alcune limitate “divergenze” e/o “anomalie” (come, a titolo d'esempio generale, l'esatto posizionamento e/o conformazione di pareti e/o di orizzontamenti e/o di fori/serramenti, di riseghe e/o rientranze, di nicchie, di posizionamento/conformazione di confini e/o di recinzioni, ecc.), con entità tuttavia che non appare così significativa da incidere in maniera rilevante sulle principali consistenze catastali.

Rientrano fra dette “anomalie” l'indicazione delle altezze dei vari locali, che potrebbero subire delle differenziazioni rispetto alla realtà riscontrabile, ed eventualmente anche la destinazione d'uso di un vano al piano interrato.

Si ritiene tuttavia che i suddetti elementi possano essere sommariamente valutati come sostanzialmente “ininfluenti”, in quanto (ad opinione dello scrivente) non alterano la principale consistenza e non pregiudicano la possibile destinazione d'uso in altro modo praticabile.

L'intestazione catastale risulta, per quanto verificabile, adeguatamente aggiornata 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico

Gli immobili di cui trattasi non comprendono “terreni” veri e propri, ovvero elementi non pertinenziali con consistenza superiore a 5000 mq (in congruenza alle previsioni dell’art. 30 D.P.R. n° 380/2001).

Si è ritenuto pertanto non necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell’area in oggetto.

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

“Zona territoriale omogenea C2/16 – Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate o da riconvertire.

Non si rileva (dalla cartografia urbanistica disponibile) la presenza di ulteriori particolari “vincoli”, fatte salve le prescrizioni riportate nella normativa definita e/o applicabile.

Alla luce dei parametri suesposti, si ritiene improbabile l’identificazione di eventuale capacità edificatoria residua in relazione al fondo/terreno/scoperto residuo (vedi anche **Allegati n° A9**).

Si richiamano inoltre 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 (laddove e se applicabile).

Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità

La richiesta di accesso agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata del **Comune** ha consentito di ottenere 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 fornito 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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

- Relazione ex Legge 373/1976 con data 02/05/1990, relativa all'isolamento termico;
- Concessione n° 86/89 Prot. 808 del 12/09/1990, relativa ad esecuzione di fabbricato residenziale a due piani fuori terra;
- Verbale di collaudo di strutture in cemento armato del 24/02/1993;
- Autorizzazione di variante alla concessione n° 86/89, con Prot. 6207 del 30/03/1993;
- Relazione ex Legge 373/1976 con data 11/03/1995, relativa a progetto e relazione impianto termico;
- Certificato di regolare esecuzione del 16/03/1994;
- Di.Co. impianto idro-termo-sanitario del 07/04/1994;
- Di.Co. impianto elettrico del 22/04/1994;
- Certificato di abitabilità n° 4/95 del 27/02/1995;
- Autorizzazione allo scarico n° 22 del 27/02/1995 (recapito in vasca imhoff e pozzo perdente, successivamente viene indicato l'allacciamento alla rete di lottizzazione);
- Autorizzazione n° 98/090 del 04/09/1998, relativa alla costruzione di pergolato aperto;
- Permesso di costruire Pratica n° 2006/016 Prot. 2231 del 24/02/2006, relativo ad ampliamento di edificio residenziale con ricavo di secondo alloggio;
- Relazione ex Legge 10/1991 con data 05/07/2006, relativa all'isolamento termico;
- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. 2508 del 12/3/2007, relativa alla richiesta di apertura di nuovo accesso carraio e pedonale (non risulta disponibile l'asseverazione di "collaudo" finale a conclusione delle opere).

*** **

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

- NON risulta disponibile eventuale documentazione relativa alla Certificazione Energetica (anche perché all'epoca dell'edificazione non sussisteva ancora normativa di riferimento su tale aspetto), mentre risulta disponibile documentazione inerente al contenimento dei

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- consumi energetici congruente alle normative vigenti all'epoca degli interventi realizzativi;
- NON risulta disponibile l'eventuale progetto strutturale, ma risulta comunque disponibile il Certificato di Collaudo Statico delle strutture;
- NON vi sono elementi per stabilire l'eventuale idoneità (soprattutto dal punto di vista antisismico) relativamente alle norme attualmente in vigore;
- per le unità immobiliari in oggetto risulta disponibile Permesso/Certificato di Abitabilità e/o Agibilità, ma lo stesso risulta riferito alla configurazione precedente all'ultimo ampliamento ed ottenimento di n° 2 unità abitative distinte;
 - NON risulterebbe ancora completamente definita l'ultima pratica (D.I.A.) relativa alla realizzazione di un secondo accesso carraio e pedonale;
 - sulla base delle informazioni e/o documentazioni reperite presso gli Uffici Comunali, NON risulterebbe la presenza di eventuali pratiche di “condono” ancora da definire;
 - sono risultate disponibili Dichiarazioni di Conformità (Di.Co.) relative alle dotazioni impiantistiche installate, ma le stesse risultano riferite alla configurazione precedente all'ultimo ampliamento ed ottenimento di n° 2 unità abitative distinte;
- si evidenzia che gli stati di effettiva funzionalità e/o conformità alle normative attualmente vigenti, per le dotazioni impiantistiche attualmente presenti/installate, NON possono essere in ogni caso stabiliti e soprattutto “certificati” nella presente sede (lo stato generale è apparso sommariamente discreto, ma non si esclude la necessità di introdurre consistenti “aggiornamenti/adeguamenti/integrazioni”, soprattutto nella fase in cui si attivasse l'opportuna/necessaria segregazione degli impianti attualmente “comuni”); in tal modo, è necessario che l'eventuale Acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (molto probabilmente richiesti) adempimenti e/o adeguamenti e/o ripristini di Legge anche a livello documentale (implicazioni che vengono già considerate ipoteticamente incluse nella formulazione delle valutazioni proposte).

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto A8) – Verifica Opere Abusive

A seguito dei rilievi svolti (vedi **Allegati n° A9**), e del confronto con la documentazione “edilizia” (vedi **Allegati n° A6**), si ritiene che lo stato di fatto attuale presenti (apparentemente) alcuni elementi di “divergenza” rispetto allo stato documentato e quindi “legittimato”.

Si ritiene in particolare necessario procedere alla messa in pristino (e quindi ripristino della configurazione legittimata) relativamente ai seguenti elementi:

- asportazione della copertura in corrispondenza ai n° 2 pergolati eretti presso la porzione sud dello scoperto;
- demolizione della parete trasversale che impedisce l’adeguato utilizzo delle unità a destinazione autorimessa.

Si ritiene inoltre opportuno procedere alla “regolarizzazione” delle planimetrie edilizie relative ai piani terra ed interrato, dove si rilevano limitate divergenze dell’attuale stato di fatto rispetto allo stato legittimato, con l’occasione aggiornando anche la destinazione d’uso dell’attuale “bagno” attrezzato al piano interrato (vedi **Allegati n° A9**).

Si ritiene che il costo complessivo per apportare i suddetti “aggiornamenti” (sia fisici, che documentali, comprese le eventuali spese tecniche e/o oneri e/o sanzioni) possa sommariamente stimarsi in **circa € 5.000,00**.

Parallelamente, è già stata evidenziata anche la necessità di operare un’adeguata segregazione e separazione operativa degli impianti tecnologici attualmente condivisi (così riferito) con la soprastante unità distinta, necessità che potrà probabilmente prevedere anche l’attivazione ed implementazione di autonomi “allacciamenti” alle relative reti esterne, oltre che richiedere la predisposizione di apposita documentazione.

Si ritiene che il costo complessivo per apportare le suddette “modifiche” (sia fisiche, che documentali, comprese le eventuali spese tecniche e/o oneri e/o sanzioni) possa sommariamente stimarsi in **circa € 10.000,00**.

Fermo restando quanto sopra evidenziato, non si esclude poi la eventuale presenza di altre “divergenze” e/o “difformità” e/o “esigenze”, con entità che viene comunque al momento

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

ritenuta non particolarmente rilevante e sostanzialmente ininfluenza dal punto di vista della produzione di eventuali ulteriori sensibili oneri per ripristini e/o adeguamenti.

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

Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti

Si ritiene che la conformazione dei beni pignorati di cui al presente compendio presenti oggettive opportunità di essere considerata (ai fini della logica “razionalità” e maggiore “appetibilità”) in lotto unico, essendo peraltro dette unità praticamente “complementari”.

Punto A10) – Quota Pignoramento - Divisibilità in Natura

I principali immobili in oggetto, costituiti dalle fondamentali unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risultano complessivamente pignorati per l’intero della piena proprietà (vedi atti del procedimento).

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione esistente, ancorchè in ipotesi fisicamente “divisibile in natura”, non viene tuttavia ritenuta “opportunamente divisibile” (ai fini della oggettiva “razionalità” e maggiore “appetibilità”).

Si sottolinea che la eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni non censibili cointestati con altri differenti soggetti ovvero con caratteristiche a ciò assimilabili (se effettivamente applicabile al caso in oggetto) è stata ritenuta ininfluenza al fine 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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.

Punto A11) – Stato di Occupazione

In fase di rilievo peritale sono state eseguite ispezioni presso il compendio in oggetto.

In tali occasioni l'accesso veniva consentito da *Esecutato 1* e da *Esecutato 2*, alla presenza del *Custode*.

Gli immobili si presentavano apparentemente “disabitati/inutilizzati”, con presenza dei soli componibili della cucina al piano terra e di limitato mobilio/suppellettili al piano interrato (quest'ultimo in larga parte utilizzato per il deposito/magazzinaggio di materiali e/o effetti personali di vario tipo).

La determinazione del formale “stato di occupazione o liberazione” di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la “disponibilità” e/o la “validità” di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati, con chiare caratteristiche ed in data certa, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate. E' tuttavia noto che, per gli elementi in oggetto, non esiste una vera e propria banca dati con strutturazione assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è possibile effettuare una “ricerca” sulla base dei dati catastali e/o censuari degli immobili. E' altresì possibile effettuare ricerche per “nominativo”, individuando unicamente l'eventuale registrazione di contratti aventi gli eventuali interessati come “danti causa”, ma ancora senza alcuna indicazione immediata sugli immobili coinvolti in tali transazioni. I dati sugli eventuali immobili coinvolti possono essere talvolta 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

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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 trova difficilmente consistenza (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 finalizzata alla “verifica” di esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato con *Esecutato 1* o *Esecutato 2* o *Esecutato 3* come “danti causa”, stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data attuale.

In conseguenza, l’UT di Montebelluna dell’Agenzia delle Entrate non ha segnalato implicazioni di tal genere a carico degli immobili in oggetto (vedi **Allegati n° 4**).

Difformemente, l’UT di Treviso dell’Agenzia delle Entrate ha invece segnalato quanto segue (vedi **Allegati n° 4**):

... In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti da lei indicati, le comunichiamo che è stato possibile individuare n. 2 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d’esecuzione, come da tabella che segue:

Estremi di registrazione				Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema)	Tipologia documentazione allegata alla presente risposta (*)
Anno	S.	N.	Ufficio		
2010	3	1851	Treviso Cod. 844	<input type="checkbox"/> in corso <input checked="" type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input checked="" type="checkbox"/> testo atto
2010	3	1853	Treviso Cod. 844	<input type="checkbox"/> in corso <input checked="" type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input checked="" type="checkbox"/> testo atto

Ad esame dei relativi allegati, emerge che i suddetti contratti (comunque indicati come “risolti”) non riguardino il compendio/Lotto “A” in oggetto, mentre risulta altresì coinvolto il successivo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

compendio/Lotto “C” (sebbene con la medesima indicazione di “risolti/conclusi”).

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 non occupazione” degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede “tecnica” 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:

- è stato ottenuto riscontro sostanzialmente “negativo” da parte delle UU.TT. di Montebelluna e di Treviso dell’Agenzia delle Entrate all’istanza relativa alla verifica di eventuali contratti di locazione/comodato formalmente registrati con *Esecutato 1* o *Esecutato 2* o *Esecutato 3* come “danti causa” in relazione al compendio/Lotto “A” in oggetto;
- al momento dell’ispezione, gli immobili si presentavano apparentemente “disabitati”, includendo limitati arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di plausibile “inutilizzo”.

Vi sono pertanto taluni “indizi” per ipotizzare (ma senza l’assoluta certezza “formale”) che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente “liberi”, fatti salvi eventuali differenti riferimenti che potrebbero derivare da altre verifiche e/o approfondimenti.

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

Punto A12) – Vincoli e Gravami

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano generalmente vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, fatto salvo però quanto eventualmente in seguito evidenziato e/o specificato (se vengono effettivamente riportate

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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, anche in questo caso fatto salvo però 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 negli atti di provenienza (vedi capitoli precedenti), e fatti salvi gli eventuali obblighi e/o servitù derivanti dall'eventuale inserimento in contesto condominiale (condizione che appare allo stato attuale parzialmente applicabile al caso in oggetto, soprattutto con riferimento alla “comunione” dei principali allacciamenti e delle principali dotazioni impiantistiche con la distinta unità abitativa soprastante).

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda alle segnalazioni riportate nell'apposito capitolo precedente.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti parimenti riportati nell'apposito capitolo precedente.

Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali

Si ritiene che la configurazione/collocazione dei beni in oggetto non risulti congruente all'esistenza di una completa gestione di tipo “condominiale”, attivata da un eventuale Amministratore esterno.

E' già stata in ogni evidenza la problematica inerente alla plausibile “comunione” dei principali allacciamenti e delle principali dotazioni impiantistiche con la distinta unità abitativa soprastante.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto A14) - Stime

Per quanto attiene ai criteri di stima applicati dallo scrivente, si richiamano le puntuali specificazioni descrittive ed esplicative riportate nei capitoli introduttivi.

Riassunto Valutazioni

Si riportano i principali valori riassuntivi sviluppati nell'apposito tabulato (**Allegato n° A13**).

Valore complessivo piena proprietà compendio	€ 202.000,00
Valore nominale compendio al netto di possibili riscatti e/o oneri e/o costi	€ 187.000,00

Caso del Compendio Considerato "Libero"

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto)	€ 158.500,00
--	---------------------

Caso del Compendio Considerato "Occupato"

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto)	€ 127.000,00
--	---------------------

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto A17a) – Documentazione Fotografica

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 A17b) – Scheda Sintetica Dati

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, in sostanziale riassunto dei contenuti sopra esposti, viene riportata in allegato (**Allegato n° A14**).

Punto A18) – Modalità Accesso ed Ispezione

Le attività di accesso/ispezione sono state concordate ed attivate senza particolari problematiche e/o impedimenti.

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “B”

Punto B2d) – Acquisizione Atto Provenienza

Si rimanda ai contenuti del precedente **Punto 2d)**.

Punto B2e) – Visure Ipotecali Aggiornate

Si rimanda ai contenuti del precedente **Punto 2e)**.

Punto B3) – Descrizione Compendio

Trattasi di:

n° 2 limitate porzioni terreno attrezzate ad orto/prato incluse nello scoperto del complesso condominiale “Condominio Mario Fiori” in Camalò di Povegliano (TV) Via Mario Fiori n° 11 (Mapp. n° 715 e 717).

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

Catasto Terreni:

- 1) Comune di Povegliano - Foglio 8
Particella n° 715 - Qualità FABB. RURALE – Superficie 24 m²
- 2) Comune di Povegliano - Foglio 8
Particella n° 717 - Qualità FABB. RURALE – Superficie 24 m²

Intestazione: **Precedente Proprietario**

Diritto: (1) Proprietà per 1/2

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Intestazione: *Altro Proprietario*

Diritto: (1) Proprietà per 1/2

Confini: il mapp. 715 confina a nord con il mapp. 714, ad est con il mapp. 1204, a sud con il mapp. 716, ad ovest con il mapp. 105;
il mapp. 717 confina a nord con il mapp. 716, ad est con il mapp. 1204, a sud con il mapp. 718, ad ovest con il mapp. 105;
salvo altri e/o variati.

Si richiamano le considerazioni già svolte nei capitoli introduttivi in riferimento al Lotto di cui trattasi. Ovvero, si prende atto dell'attivazione del pignoramento sulla quota complessiva pari al 50% della proprietà in quanto riconducibile al *Precedente Proprietario* (così riportato negli storici catastali) e quindi plausibilmente caduta in successione; malgrado i certificati storici catastali identifichino l'intestazione di quest'ultimo per la quota $\frac{1}{2}$, si osserva tuttavia che l'analisi delle note di trascrizione disponibili in atti non consente di accertare tale effettivo stato di proprietà per i mappali n° 715 e n° 717; per quanto rilevabile nei medesimi documenti, solo il mappale n° 714 sembra essere risultato nelle disponibilità/proprietà di *Precedente Proprietario*, e da quest'ultimo alienato con atto di compravendita del 1991.

Ferma restando tale puntualizzazione, e l'eventuale necessità di attivare (in altra sede) opportuni approfondimenti, la presente perizia propone in ogni caso una valutazione anche per il Lotto "B" in questione.

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**), appurato che vi sono fabbricati sovraeretti sulle porzioni in oggetto, con introduzione di 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 l'apporto delle conseguenti rettifiche (se di entità ritenuta effettivamente rilevante e significativa).

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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

Descrizione	Stima Superficie Calpestabile	Stima Superficie Lorda	Stima Superficie Scoperto	Tipo	Grado	Coeff.	Superficie Convenzionale Lorda
Superfici totali	0	0	0	[mq]			
Superficie catastale del lotto				Vedi Visure			48
Superficie effettiva del lotto				Vedi Stima Grafica su Planimetria			47
Superficie considerata				Superficie catastale del lotto			48
Superficie coperta							0
Superficie scoperta complessiva							48
Superficie scoperto non pertinenziale (terreno)							48

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Inquadramento Territoriale

Le unità immobiliari in oggetto si collocano su un fondo posizionato in una lottizzazione a destinazione abitativa che accoglie il complesso condominiale “Condominio Mario Fiori”, ubicate a pochissima distanza dal centro della frazione di Camalò, poste in prossimità di viabilità di zona “principale” (costituita dalla provinciale SP 55 - Via Mario Fiori).

Il contesto circostante risulta pertanto principalmente di tipologia “urbana”, riscontrando a breve raggio un cospicuo numero di edificazioni civili inserite in un tessuto specificamente coerente.

Il fondo in oggetto e le relative porzioni di scoperto in oggetto risultano direttamente raggiungibili per mezzo della suddetta viabilità, transitando attraverso lo scoperto comune condominiale.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle specifiche immagini di inquadramento territoriale (vedi **Allegato n° B10**).

Porzioni di Scoperto

Si tratta di n° 2 elementi, non confinanti, con caratteristiche e consistenze sostanzialmente analoghe, appartenenti alle dotazioni del complesso condominiale sopra indicato, collocate sulla parte est del relativo fondo di inclusione.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Si collegano in effetti con lo scoperto comune condominiale, rappresentato dal mapp. n° 105, che consente di raggiungerli per mezzo di un passaggio pedonale ricavato lateralmente.

Risultano principalmente attrezzati/utilizzati come prato e/o giardinetto e/o orto, generalmente confinati con recinzioni costituite da reti metalliche e dotate di cancelli d'accesso.

Al momento delle ispezioni non presentavano caratteristiche di completo e totale abbandono e/o incuria, per cui è possibile che gli stessi risultino regolarmente utilizzati e/o coltivati da Altro Proprietario oppure da *Altri Condomini* oppure da *Terzi* non meglio identificabili e/o identificati.

Ulteriori dettagli nelle planimetrie di riferimento (**Allegati n° B9**) e nella documentazione fotografica (**Allegato n° B11**).

Punto B4) – Conformità Descrizione Attuale ed in Pignoramento

Il pignoramento riporta le descrizioni catastali per gli immobili in oggetto che individuano puntualmente le unità di cui trattasi.

Si ritiene in tal modo che i dati disponibili risultino in ogni caso sufficienti ed idonei per la univoca individuazione dell'intero compendio come sopra descritto.

Punto B5) – Variazioni Catastali

Il confronto fra lo stato di fatto attuale (tipicamente evidenziato negli **Allegati n° B9**) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° B2**) non consente di individuare eventuali sostanziali “divergenze” e/o “anomalie” relativa alla conformazione e/o alla consistenza.

L'intestazione catastale risulta, per quanto verificabile, NON aggiornata allo stato di “diritto” descritto nel pignoramento (**Allegati n° B2**), considerando tuttavia che neppure quest'ultimo risulta chiaramente confermabile (si richiamano le puntualizzazioni precedenti).

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto B6) – Indicazioni Strumento Urbanistico

Gli immobili di cui trattasi non comprendono “terreni” veri e propri, ovvero elementi non pertinenziali con consistenza superiore a 5000 mq (in congruenza alle previsioni dell’art. 30 D.P.R. n° 380/2001).

Si è ritenuto pertanto non necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell’area in oggetto.

Presso il sito Internet del **Comune** (**Allegati n° B8**) risultano in ogni caso disponibili alcuni riferimenti che consentono di rilevare come le porzioni in oggetto ricadano in zona che gli strumenti urbanistici (quantomeno le parti disponibili) identificano come segue:

“Zona territoriale omogenea B/31 – Parti del territorio totalmente edificate.

Non si rileva (dalla cartografia urbanistica disponibile) la presenza di ulteriori particolari “vincoli”, fatte salve le prescrizioni riportate nella normativa definita e/o applicabile.

Alla luce dei parametri suesposti, si ritiene altamente improbabile l’identificazione di eventuale capacità edificatoria residua in capo agli elementi in oggetto (vedi anche **Allegati n° B9**).

Punto B7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità

La natura degli elementi in oggetto (porzioni di terreno prive di fabbricati sovraeretti) NON ha necessitato di inoltrare richiesta di accesso agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata del **Comune**.

A fronte della totale mancanza di eventuali edificazioni, non vi sono pertanto neppure necessità di effettuare verifiche in ordine a legittimazioni e/o titoli abilitativi di vario genere.

Punto B8) – Verifica Opere Abusive

In coordinamento a quanto rilevato nel punto precedente (appurata la totale mancanza di eventuali edificazioni sovraerette), si determina conseguentemente anche l’inesistenza di eventuali opere abusive.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto B9) – Formazione Ulteriori Lotti

La conformazione dei beni in oggetto presenterebbe effettivamente la possibilità di considerazione di n° 2 lotti distinti (il mapp. n° 715 ed il mapp. n° 717).

Data la esigua consistenza di ciascuno, e quindi, induttivamente, anche dell'insieme, si ritiene che la conformazione dei beni pignorati di cui al presente compendio presenti oggettive opportunità di essere considerata (ai fini della logica “razionalità” e maggiore “appetibilità”) in lotto unico, essendo peraltro dette unità sufficientemente “complementari”.

Punto B10) – Quota Pignoramento - Divisibilità in Natura

I principali immobili in oggetto, costituiti dalle fondamentali unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risultano complessivamente pignorati per una metà della piena proprietà (vedi atti del procedimento).

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione esistente, ancorchè in ipotesi fisicamente “divisibile in natura”, non viene tuttavia ritenuta “opportunamente divisibile” (ai fini della oggettiva “razionalità” e maggiore “appetibilità”).

Si sottolinea che la eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni non censibili cointestati con altri differenti soggetti ovvero con caratteristiche a ciò assimilabili (se effettivamente applicabile al caso in oggetto) è stata 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.

Punto B11) – Stato di Occupazione

In fase di rilievo peritale sono state eseguite ispezioni presso il compendio in oggetto.

In tali occasioni la possibilità di accesso risultava sostanzialmente “libera”, ancorchè attuata alla presenza del *Custode*.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Anche se gli immobili (limitate porzioni di terreno) apparivano in quel frangente non presidiati, si rilevava tuttavia che gli stessi non presentavano caratteristiche di completo e totale abbandono e/o incuria, per cui è possibile che gli stessi risultino regolarmente utilizzati e/o coltivati da **Altro Proprietario** oppure da **Altri Condomini** oppure da **Terzi** non meglio identificabili e/o identificati.

Si da atto che sono state richieste informazioni a riguardo anche al rintracciato Amministratore Condominiale (vedi **Allegati n° B5**), ma lo stesso non ha al momento fatto pervenire eventuali riscontri e/o documentazione utile.

La determinazione del formale “stato di occupazione o liberazione” di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la “disponibilità” e/o la “validità” di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati, con chiare caratteristiche ed in data certa, presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate. E’ tuttavia noto che, per gli elementi in oggetto, non esiste una vera e propria banca dati con strutturazione assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è possibile effettuare una “ricerca” sulla base dei dati catastali e/o censuari degli immobili. E’ altresì possibile effettuare ricerche per “nominativo”, individuando unicamente l’eventuale registrazione di contratti aventi gli eventuali interessati come “danti causa”, ma ancora senza alcuna indicazione immediata sugli immobili coinvolti in tali transazioni. I dati sugli eventuali immobili coinvolti possono essere talvolta 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 trova difficilmente consistenza (ad opinione dello scrivente) l’eventuale “giudizio” o “interpretazione”

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

di un Esperto Stimatore “tecnico”.

Quanto sopra premesso, lo scrivente conferma di avere comunque presentato istanza presso l’Agenzia delle Entrate territoriale finalizzata alla “verifica” di esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato con *Esecutato 1* o *Esecutato 2* o *Esecutato 3* come “danti causa”, stipulati nel periodo compreso fra la possibile data di acquisizione e la data attuale.

In conseguenza, l’UT di Montebelluna dell’Agenzia delle Entrate non ha segnalato implicazioni di tal genere a carico degli immobili in oggetto (vedi **Allegati n° 4**).

Difformemente, l’UT di Treviso dell’Agenzia delle Entrate ha invece segnalato quanto segue (vedi **Allegati n° 4**):

... In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti da lei indicati, le comunichiamo che è stato possibile individuare n. 2 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d’esecuzione, come da tabella che segue:

Estremi di registrazione				Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema)	Tipologia documentazione allegata alla presente risposta (*)
Anno	S.	N.	Ufficio		
2010	3	1851	Treviso Cod. 844	<input type="checkbox"/> in corso <input checked="" type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input checked="" type="checkbox"/> testo atto
2010	3	1853	Treviso Cod. 844	<input type="checkbox"/> in corso <input checked="" type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input checked="" type="checkbox"/> testo atto

Ad esame dei relativi allegati, emerge che i suddetti contratti (comunque indicati come “risolti”) non riguardino il compendio/Lotto “B” in oggetto, mentre risulta altresì coinvolto il successivo compendio/Lotto “C” (sebbene con la medesima indicazione di “risolti/conclusi”).

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 non occupazione” 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede “tecnica” 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:

- è stato ottenuto riscontro sostanzialmente “negativo” da parte delle UU.TT. di Montebelluna e di Treviso dell’Agenzia delle Entrate all’istanza relativa alla verifica di eventuali contratti di locazione/comodato formalmente registrati con *Esecutato 1* o *Esecutato 2* o *Esecutato 3* come “danti causa” in relazione al compendio/Lotto “B” in oggetto;
- al momento dell’ispezione, gli immobili non presentavano apparentemente aspetto di totale abbandono e/o incuria;
- l’Amministratore Condominiale, opportunamente interpellato, non ha purtroppo fornito riscontri e quindi eventuali informazioni utili per ricostruire lo stato di eventuale “possesso/utilizzo” attuale.

Vi sono pertanto taluni “indizi” per ipotizzare (ma senza l’assoluta certezza “formale”) che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente “occupati/utilizzati” da *Altro Proprietario* oppure da *Altri Condomini* oppure da *Terzi* non meglio identificabili e/o identificati, fatti salvi eventuali differenti riferimenti che potrebbero derivare da altre verifiche e/o approfondimenti.

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

Punto B12) – Vincoli e Gravami

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

Non risulta l’esistenza, per le sole unità immobiliari in oggetto, di diritti demaniali (di superficie

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto, anche in questo caso fatto salvo però 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 nella sola documentazione disponibile (se effettivamente presente), e fatti salvi gli eventuali obblighi e/o servitù derivanti dall'inserimento in contesto condominiale (condizione che appare certamente applicabile nel caso in oggetto, anche se la mancanza di riscontri da parte dell'Amministratore non consente di conoscere i relativi regolamenti e l'ipotetica presenza di pendenze).

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda alle segnalazioni riportate nell'apposito capitolo precedente.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti parimenti riportati nell'apposito capitolo precedente.

Punto B13) – Vincoli ed Oneri Condominiali

Si ritiene che la configurazione/collocazione dei beni in oggetto risulti congruente all'esistenza di una gestione di tipo "condominiale", attivata da un Amministratore esterno.

Si ribadisce, come già osservato, la mancanza di riscontri da parte di quest'ultimo alla richiesta di informazioni e di documentazione utile per le relative ricostruzioni e valutazioni.

Punto B14) - Stime

Per quanto attiene ai criteri di stima applicati dallo scrivente, si richiamano le puntuali specificazioni descrittive ed esplicative riportate nei capitoli introduttivi.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Riassunto Valutazioni

Si riportano i principali valori riassuntivi sviluppati nell'apposito tabulato (**Allegato n° B13**).

Valore complessivo piena proprietà compendio € 2.400,00

Valore nominale compendio al netto di possibili riscatti e/o oneri e/o costi € 2.400,00

Caso del Compendio Considerato "Libero"

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto) € 1.000,00

Caso del Compendio Considerato "Occupato"

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto) € 850,00

Punto B17a) – Documentazione Fotografica

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

Punto B17b) – Scheda Sintetica Dati

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, in sostanziale riassunto dei contenuti sopra esposti, viene riportata in allegato (**Allegato n° B14**).

Punto B18) – Modalità Accesso ed Ispezione

Le attività di accesso/ispezione sono state concordate ed attivate senza particolari problematiche e/o impedimenti.

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “C”

Punto C2d) – Acquisizione Atto Provenienza

Si rimanda ai contenuti del precedente **Punto 2d)**.

Punto C2e) – Visure Ipocatastali Aggiornate

Si rimanda ai contenuti del precedente **Punto 2e)**.

Punto C3) – Descrizione Compendio

Trattasi di:

complesso agrituristico denominato “Ca’ sul/del Bosc”, ubicato in Giavera del Montello (TV) Via degli Alpini n° 47, costituito da n° 1 fabbricato principale che accoglie le unità a destinazione ricettiva ed abitativa (Mapp. n° 96 Subb. 11 e 12), da n° 1 fabbricato accessorio che accoglie n° 2 unità interconnesse a destinazione autorimessa (Mapp. n° 96 Subb. 3 e 4), da n° 1 fabbricato completamente interrato nel pendio di inserimento a destinazione cantina/magazzino (Mapp. n° 96 Sub 11), dal terreno e scoperto circostante attrezzato a cortile e/o vialetti di accesso e transito e/o prato e/o bosco (Mapp. n° 96 – 195 – 212).

Il compendio principale risulta catastalmente individuato come segue (**Allegati n° C2**):

Catasto Fabbricati:

- 1) Comune di Giavera del Montello - Sezione A - Foglio 6
Particella n° 96 – Sub 11 - Categoria D/10 - Rendita € 2.010,00 – Via degli Alpini n. 47 – Piano: S1-T-1.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- 2) Comune di Giavera del Montello - Sezione A - Foglio 6
Particella n° 96 – Sub 12 - Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 5.5 vani – Superficie catastale totale: 104 m² – Superficie catastale escluse aree scoperte: 101 m² - Rendita € 525,49 – Via degli Alpini n. 47 – Piano: 1.
- 3) Comune di Giavera del Montello - Sezione A - Foglio 6
Particella n° 96 – Sub 3 - Categoria C/6 - Classe 1 – Consistenza 19 m² – Superficie catastale: 19 m² – Rendita € 46,12 – Via degli Alpini n. 47 – Piano: T.
- 4) Comune di Giavera del Montello - Sezione A - Foglio 6
Particella n° 96 – Sub 3 - Categoria C/6 - Classe 1 – Consistenza 17 m² – Superficie catastale: 17 m² – Rendita € 41,26 – Via degli Alpini n. 47 – Piano: T.

Catasto Terreni:

- 5) Comune di Giavera del Montello - Foglio 6
Particella n° 195 - Qualità BOSCO CEDUO – Classe 3 – Superficie 1327 m²
R.D. € 0,89 – R.A. € 0,07
- 6) Comune di Giavera del Montello - Foglio 6
Particella n° 212 - Qualità BOSCO CEDUO – Classe 3 – Superficie 434 m²
R.D. € 0,29 – R.A. € 0,02

Intestazione : **Esecutato 3**

Diritto: (1) Proprietà per 1/1

Confini: il compendio confina complessivamente:
a nord con Via Santandrà e con stesso mappale sub 4, a est con Via Montegrappa a sud con mappale n° 492, ad ovest con Vicolo Pompei e con stesso mappale sub 4, salvo altri e/o variati.

E' possibile individuare il sedime ove risulta collocato il complesso dei fabbricati e pertinenze, identificato come segue:

Catasto Terreni:

- 7) Comune di Giavera del Montello - Foglio 6
Particella n° 96 - Qualità ENTE URBANO – Superficie 8631 m²

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Si richiamano gli eventuali ulteriori elementi di interesse riportati negli atti di provenienza, laddove di specifica applicazione.

Si osserva che il fondo in oggetto risulta dotato di n° 2 accessi distinti, che confluiscono sulla viabilità principale di zona, entrambi costituiti da stradine vicinali/private tipicamente sterrate che attraversano alcuni fondi/mappali confinanti fino a raggiungere il confine di proprietà.

La documentazione disponibile non consente di rilevare la stipulazione di eventuali “servitù” formali a riguardo, né se le suddette “stradine” siano state in qualche modo assunte/indirizzate all’eventuale utilizzo pubblico/comune.

A prescindere, si ritiene che la configurazione in essere possa ipotizzare quantomeno l’esistenza di eventuali necessarie “servitù di fatto”, in corrispondenza a detti percorsi, al fine di consentire il legittimo accesso al fondo dalla pubblica viabilità e di non ottenere un’inapplicabile situazione di interclusione.

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano in apposito tabulato (**Allegato n° C13**) gli elementi stimati dall’esame e considerazione delle eventuali planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° C2**) e/o delle eventuali planimetrie presenti presso elaborati grafici depositati in Comune (**Allegati n° C6**), 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° C9**) con l’apporto delle conseguenti rettifiche (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° C13**):

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

<i>Descrizione</i>	<i>Stima Superficie Calpestabile</i>	<i>Stima Superficie Lorda</i>	<i>Stima Superficie Scoperto</i>
Fabbricato Principale - Piano Terra	182	226	
Fabbricato Principale - Piano Primo	111	136,5	
Veranda (da ripristinare in Pergola)	8	8	
Terrazza	9	9	
Fabbricato Accessorio - Piano Terra	37	46	
Fabbricato Accessorio - Piano Ribassato	6	9	
Fabbricato Cantina Interrata	79	95,5	
Scoperto Esclusivo			10120
Scoperto Esclusivo			
Superfici totali	432	530	10120

Superficie convenzionale/commerciale del lotto costituito dal nucleo ricettivo/abitativo con relativo terreno/scoperto con funzione strettamente “pertinenziale” (valutata secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso, considerando generalmente, le superfici lorde “legittimate”): **circa 487.75 mq.**

A tale componente si aggiunge la parte di terreno/scoperto (che, escluse le parti “coperte”, presenta complessivamente un’estensione catastale stimata in circa 10120 m², a fronte di una consistenza catastale lorda di 10392 m²) che può essere ritenuta “eccedente” la dimensione normalmente valutabile come “strettamente pertinenziale”, con relativa consistenza che viene determinata in circa 9395 m² (vedi **Allegato n° C13**).

La stessa presenta capacità edificatoria “fittiziamente” residua pari a complessivi 800 m³, come stabilito nell’apposita scheda urbanistica n° 7 (vedi **Allegati n° C8**), dei quali circa 240 m³ risulterebbero già “utilizzati/impegnati” in riferimento all’ultimo ampliamento assentito.

I suddetti dati vengono sostanzialmente confermati a seguito delle sommarie 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 di massima adottati.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Si rileva che, a seguito di sovrapposizione dello stato di fatto attuale sulle mappe catastali e sulle planimetrie edilizie disponibili (vedi **Allegati n° C9**), la conformazione sembra presentare alcune “anomalie” (es. esatto posizionamento e/o conformazione di pareti e/o di orizzontamenti e/o di fori/serramenti, di riseghe e/o rientranze, di nicchie, di posizionamento/conformazione di confini e/o di recinzioni, ecc.). Dette “anomalie” saranno peraltro trattate nei capitoli successivi. Si osserva che la eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni non censibili cointestati con altri soggetti diversi dagli Esecutati, ovvero con caratteristiche a ciò assimilabili (se applicabile al caso in oggetto), viene generalmente 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.

Inquadramento Territoriale

Le unità immobiliari in oggetto si collocano su un fondo posizionato sul versante sud della nota collina del Montello, in area boschiva sufficientemente isolata ma in ogni caso connessa alla principale viabilità di zona (Via degli Alpini) che collega il centro di Giavera del Montello alla soprastante “dorsale” collinare (SP n° 144).

Il fondo risulta dotato di n° 2 accessi distinti, che confluiscono sulla medesima viabilità principale, di cui n° 1 (costituito da stradina vicinale/privata tipicamente sterrata che attraversa alcuni fondi/mappali confinanti fino a raggiungere il confine di proprietà con relativo cancello) con sviluppo diretto (in senso nord-sud) verso il suddetto asse viario principale, e n° 1 (parimenti costituito da stradina vicinale/privata tipicamente sterrata che attraversa alcuni fondi/mappali confinanti fino a raggiungere il confine di proprietà con relativo cancello) con sviluppo indiretto (in senso est-ovest) verso la strada secondaria (ancora sterrata) denominata Via Carretta (ovvero Presa n° 6). In quest'ultimo caso, si registra la presenza di una sbarra metallica in corrispondenza all'innesto della succitata stradina vicinale/privata sulla suddetta Via Carretta.

Il fondo si conforma alla generale morfologia geologica di zona, che accompagna la presenza di pianori (soprattutto in corrispondenza alla parte nord-ovest) a pendii sviluppati anche con

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

pendenze alternate (tuttavia generalmente degradanti in senso nord-ovest verso sud-est).

Il fondo risulta in ogni caso generalmente ubicato in posizione sovrarelevata, rispetto alla succitata viabilità circostante.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle specifiche immagini di inquadramento territoriale (vedi **Allegato n° C10**).

Fondo/Sedime/Terreno/Scoperto di Pertinenza

Presenta nel complesso una conformazione sostanzialmente regolare e rettangolare, con accesso principale (diretto su Via degli Alpini) posizionato sulla parte nord-est e con accesso secondario (indiretto tramite Via Carretta) posizionato sulla parte nord-ovest.

I medesimi accessi risultano governati, come già accennato, da cancelli metallici carrai elettroattuati e telecomandati, nonché dotati di relativi punti citofonici e di impianti di videosorveglianza.

Le confinazioni risultano generalmente materializzate con inserimento di reti metalliche (supportate da paletti metallici o in legno) e/o staccionate in legno.

La strutturazione del compendio risulta evidentemente congruente a quella del complesso agrituristico, anche se viene segnalato che la relativa attività risulterebbe interrotta dall'anno 2015 circa.

La parte nord-ovest, raggiungibile direttamente da Via Carretta, presenta una conformazione di sostanziale “pianoro”, ed essa risulta/risultava in effetti principalmente dedicata a zona di “parcheggio” per l'attività agrituristica. Nella stessa area si registra l'installazione di un impianto di stoccaggio interrato per combustibile GPL, a servizio delle relative utenze (cottura e centrale termica).

Nella parte sud-ovest si individua un ulteriore “pianoro”, con installazione di vari “giochi per bambini” che versano attualmente in condizioni di conservazione non ottimali.

Nella parte centrale e meridionale si rileva la presenza dei fabbricati del compendio, che includono n°1 fabbricato principale (che accoglie l'unità ricettiva ed una unità abitativa posta al piano primo), n° 1 fabbricato accessorio (che accoglie n° 2 unità interconnesse a destinazione

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

autorimessa), n° 1 fabbricato completamente interrato nel pendio di inserimento (a destinazione cantina/magazzino, con porta d'ingresso che sbocca su uno dei vialetti esterni).

I percorsi ed i vialetti di collegamento della zona “fabbricati” ai rispettivi accessi risultano generalmente realizzati in terreno battuto e/o rivestiti in ghiaino e/o pavimentati in calcestruzzo.

L'area (“cortile”) strettamente pertinenziale e prospiciente ai medesimi fabbricati risulta altresì generalmente pavimentata con lastre in porfido, mentre i marciapiedi perimetrali/circostanti risultano generalmente pavimentati con piastrelle ceramiche e/o lastre in porfido.

Il sedime/scoperto accoglie ancora elementi di arredo urbano di vario tipo (es. fontanelle, cordonate, muri contenimento, staccionate, griglie, punti luce esterni, contenitori rifiuti, ecc.), oltre ai seguenti:

- n° 1 fabbricato “leggero” separato, con struttura e copertura in legno, a destinazione “pergola/tettoia”, con superficie stimata in circa 40 m², apparentemente “non legittimato” (anche se comunque in qualche modo descritto/riportato in uno “stato di fatto” delle pratiche edilizie istruite e nella specifica scheda urbanistica n° 7 riguarda il complesso);
- n° 1 fabbricato “leggero” addossato al fabbricato accessorio, con struttura in legno e copertura in lamiera metallica, a destinazione “legnaia”, apparentemente “non legittimato”;
- n° 1 casetta in legno di limitate dimensioni ad uso “gioco bambini”.

Ulteriori dettagli nelle planimetrie di riferimento (**Allegati n° C9**) e nella documentazione fotografica (**Allegato n° C11**).

Fabbricato Principale

Il bene in questione include le principali unità immobiliari del compendio a destinazione ricettiva ed abitativa.

Il fabbricato presenta sostanzialmente n° 2 corpi di fabbrica accostati, in cui il primo (coincidente con l'edificazione originale di maggiore anzianità) si sviluppa con n° 2 piani fuori terra, ed il secondo (coincidente con un recente ampliamento) si sviluppa con n° 1 piano fuori terra.

Le strutture verticali risultano plausibilmente realizzate in muratura (laterizio e/o pietrame) e/o

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

con inserimento di elementi in cemento armato. Gli orizzontamenti, così come le coperture (con manti in coppi), presentano strutture portanti in legno, in larghissima parte a vista ed in minima parte dotate di controsoffittature, con inserimento di travature in acciaio per rompitratta e/o di rinforzo e/o con funzione di architrave su aperture/fori. Le pareti divisorie interne risultano realizzate in muratura e/o in cartongesso.

La parte in ampliamento/superfettazione al piano terra, in particolare, presenta una concezione strutturale evidentemente “moderna” (con presenza di ampie vetrate sul fronte sud-est), assecondando comunque lo stile generalmente “rustico” dell’insieme.

L’unità dedicata ed attrezzata espressamente per l’attività agrituristica si sviluppa principalmente al piano terra di entrambi i suddetti corpi di fabbrica, includendo alcuni locali di “servizio” (così individuati anche catastalmente) al piano primo.

L’unità dedicata ad abitazione civile si colloca altresì interamente al piano primo del corpo principale, registrando la realizzazione anche di una terrazza esterna.

L’assieme di n° 2 unità immobiliari distinte all’interno di un unico organico fabbricato ha determinato la necessità di individuazione catastale di alcuni spazi “comuni”, nella fattispecie coincidenti con una porzione (tuttavia non materializzata da eventuali pareti) del piano terra avente funzione di “ingresso/disimpegno”, dal vano scala interna, e dal disimpegno di sbarco di quest’ultima al piano primo. E’ evidente che la distinta funzione “formale” delle parti “comuni” non riveste alcuna implicazione nella identificazione della consistenza complessiva del bene, nel momento in cui il fabbricato viene considerato come un tutt’uno in capo alla medesima proprietà (condizione che appare “logicamente” applicabile nel caso in esame).

L’accesso principale (con porta in legno sormontata da una piccola pensilina a sbalzo) si colloca nella parte centrale, fronte sud-est del corpo “originale”.

Immette nell’ingresso dell’unità ricettiva, al lato del quale (a destra ed a sinistra, con varchi ad arco contornati con mattoni faccia-a-vista) si aprono n° 2 vani che svolgono/solvevano la funzione di “sale da convito”. Il secondo di questi accoglie pure una stube in muratura/maiolica ed un caminetto in muratura.

Lo spazio “ingresso” si raccorda poi con il vano scala interno, al fianco del quale 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

posizionato l'accesso ad un vano "antibagno" (dove si registra l'avvenuta asportazione del lavello), a sua volta collegato a n° 1 vano "wc" (con turca) e n° 1 vano "bagno disabili" (con lavello sospeso, wc e doccetta).

La seconda "sala convito" consente invece di accedere direttamente all'ampio vano "cucina" (con piano del pavimento sensibilmente ribassato rispetto ai locali circostanti), dove si registra la completa asportazione delle relative apparecchiature ed attrezzature di preparazione e cottura, con parziale danneggiamento dei rivestimenti laterali in piastrelle ceramiche e delle componenti impiantistiche di servizio/allacciamento.

La seconda "sala convito" consente altresì di accedere anche alla terza e più ampia "sala convito", ovvero quella ottenuta a seguito del più recente ampliamento/superfetazione monopiano in corrispondenza al fronte nord-est del fabbricato originale.

All'interno di quest'ultima risultano ricavati anche i "locali di servizio igienico" ad uso della clientela, che prevedono la presenza di un "antibagno" (dove si registra l'avvenuta asportazione del lavello) e di un "bagno disabili" (con lavello sospeso e wc).

Il vano "cucina" ed il locale "terza sala convito" convergono su un ulteriore vano comunicante, che assolve alla funzione di "disimpegno" con porta esterna/via di fuga collocata sul fronte nord-ovest del fabbricato.

Il piano terra si completa con un ultimo vano, collocato sulla parte sud-ovest e raggiungibile esternamente tramite relativa porta dedicata, attrezzato a "centrale termica" del complesso, dove si registra l'avvenuta asportazione della caldaia e pure (probabilmente) di altre componenti funzionali.

L'altezza tipica interna dei vani del piano terra risulta variabile, da circa 2.20 m a circa 3.30 m, essendo l'altezza maggiormente riscontrabile pari a circa 2.50 m.

Da verificare l'eventuale idoneità dell'altezza di alcuni locali "bagno" (circa 2.20 m) che potrebbe risultare incompatibile (salvo eventuali "deroghe") con le prescrizioni igienico-sanitarie per la relativa destinazione d'uso.

La scala interna summenzionata (con struttura in legno) consente di accedere al piano superiore, con sbarco costituito da un piccolo "disimpegno" che si raccorda ad un "corridoio" che si

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

sviluppa secondo l'asse longitudinale del fabbricato.

Detto “corridoio” consente di raggiungere i vari vani/locali del piano, principalmente a destinazione abitativa, che includono: n° 1 ampio vano “cucina-soggiorno”, n° 1 vano “ripostiglio” ma in realtà attrezzato a “lavanderia” (con scaldabagno a gas a basamento, mobile lavatoio con vasca inox e attacchi lavatrice), n° 1 vano “bagno” (con piatto doccia ricavato sul pavimento a mosaico, colonna erogatrice attrezzata e relativo box in cristallo, bidet e wc, mentre il lavello risulta asportato), n° 2 vani “camera” con metratura “matrimoniale”, n° 1 vano “antibagno” (dove si registra un mobile/armadio integrato e l'avvenuta asportazione del lavello), n° 1 vano “bagno di servizio” (con lavello sospeso e wc) e n° 1 vano a destinazione “spogliatoio personale”.

Il vano “cucina-soggiorno” presenta infine una porta perimetrale, che consente di accedere ad una “terrazzata esterna”, dotata di parapetti in vetro e muratura.

L'altezza tipica interna dei vani del piano primo risulta variabile, da circa 2.30 m a circa 2.55 m, essendo l'altezza maggiormente riscontrabile pari a circa 2.55 m.

Il fabbricato risultava (al momento del sopralluogo):

dotato di impianto elettrico apparentemente in discrete condizioni generali, registrando tuttavia la plausibile avvenuta asportazione di talune componenti e/o apparati e/o quadri non meglio identificabili;

dotato di strutturazioni di impianti citofonici e di videosorveglianza, registrando tuttavia l'avvenuta asportazione delle componenti terminali interne;

dotato di strutturazione di impianti televisivi, con installazione di antenna parabolica in copertura;

dotato di strutturazione di impianto di riscaldamento ambientale centralizzato e per l'ACS, riscontrando tuttavia l'avvenuta asportazione della caldaia principale, di plausibili componenti funzionali della centrale termica, di quasi tutti gli elementi radianti locali (in parte giacenti, al momento delle ispezioni, smontati e collocati presso la tettoia/ pergola separata esterna, mentre è rimasto installato un unico termoconvettore al piano primo); risulta altresì presente uno scaldabagno a gas a basamento, installato al piano primo;

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

dotato di unità di climatizzazione di tipo “split” in corrispondenza alla prima ed alla terza “sala convito”;

dotato di unità di riscaldamento locale a legna, coincidenti in n° 1 stube e n° 1 caminetto collocati al piano terra;

dotato di impianto di stoccaggio e di alimentazione di combustibile GPL (plausibilmente in comodato d’uso), con serbatoio installato interrato presso lo scoperto esterno;

dotato di collegamento/allacciamento alla rete idrica;

dotato di impianti fognari plausibilmente “autonomi”;

dotato di impianti idro-sanitari a servizio di “bagni” e “cucina” in discrete condizioni, registrando tuttavia l’avvenuta asportazione di molti sanitari.

Finitura esterna: intonaco e tinteggiature al civile (esclusa porzione con pietra e mattoni faccia-a-vista su parete nord-est), il tutto in condizioni discrete (anche se con evidenti necessità di ripristino locale).

Finitura interna: intonaco e/o tinteggiature e/o rasature al civile, in condizioni tutto sommato discrete (fatte salve anche in questo caso le necessità di normale ripristino e manutenzione, anche e soprattutto in relazione agli intervenuti danneggiamenti collegati alle asportazioni operate).

Pavimentazioni: generalmente in ceramica/gres/cotto al piano terra e nei bagni; con riporto di prefinito in pvc negli altri vani del piano primo.

Rivestimenti: in legno sulla scala interna; in piastrelle ceramiche e/o porfido su scala e marciapiedi esterni; in piastrelle ceramiche sulla terrazza al piano primo; soglie e davanzali generalmente in marmo.

Porte principali: tipologia comune, struttura in legno e/o in lega leggera anodizzata.

Porte interne: si registra l’avvenuta asportazione della maggior parte delle porte interne (alcune delle quali lasciate giacenti smontate al piano terra), in taluni casi con rimozione anche delle relative cassematte.

Finestre piano primo: in molti casi dotate di rialzo/parapetto costituito da ringhiera metallica in ferro battuto.

Serramenti esterni: struttura in legno con vetro-camera (in condizioni discrete), dotati

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

generalmente di oscuri esterni a doppio battente e talvolta (dove non presente l'oscuro) di inferriate esterne in ferro battuto.

Serramenti vetrata/veranda: struttura in legno con vetro-camera, generalmente privi di oscuranti, in buone condizioni.

In ultimo si segnala che, sul fronte sud-est, la prevista e legittimata “pergola” risulta in realtà inidoneamente trasformata in “veranda”, con inserimento di serramenti/vetrature laterali, di porta d'accesso e di struttura di copertura in legno con manto in coppi. Si profila pertanto la necessità di produrre l'opportuna rimessa in pristino di tale elemento.

Al momento del sopralluogo le unità in oggetto apparivano apparentemente “disabitate/inutilizzate”, con pressochè totale assenza di mobilio e/o suppellettili e/o apparecchiature e/o attrezzature (fatti salvi gli elementi come sopra segnalati), ed anzi con consistente modifica ed asportazione di molte componenti funzionali e di finitura.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente discreti, con evidenza tuttavia, oltre alle “carenze” fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva, anche delle consistenti “alterazioni” come sopra citate.

Si prevede pertanto la necessità di attuare alcuni normali/ordinari interventi manutentivi, mentre assume eventualmente “straordinarietà” la necessità di operare le adeguate integrazioni e/o ripristini e/o ristrutturazioni in corrispondenza alle parti oggetto delle succitate “asportazioni”.

Si evidenzia che l'introduzione delle sopracitate “asportazioni” e/o “modifiche” e/o “manomissioni” risulta peraltro collegabile ad esplicita “denuncia/esposto”, presentato da *Esecutato 3* nei confronti di *Esecutato 2* (vedi **Allegato n° C9.s**).

Ulteriori dettagli nelle planimetrie di riferimento (**Allegati n° C9**) e nella documentazione fotografica (**Allegato n° C11**).

Fabbricato Accessorio

Collocato a sud rispetto al fabbricato principale, si sviluppa con n° 1 piano fuori terra di ampia altezza (a pianta rettangolare), ed include n° 1 piccolo vano interrato (raggiungibile tramite scala

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

esterna).

L'elemento presenta strutture portanti plausibilmente in muratura e/o cemento armato (esternamente intonacate e tinteggiate al civile), copertura con strutture in legno a vista (manto in coppi), pavimentazioni realizzate in piastrelle ceramiche (riconoscendo l'inserimento di un sensibile dislivello fra zone distinte, intervallate da una caditoia a griglia).

La destinazione “formale” del piano terra prevederebbe l'utilizzo come autorimessa strutturata a doppio vano. A tale scopo, la parete nord prevede effettivamente la presenza di un portone a battente, dotato di struttura metallica con rivestimento in legno. Un secondo portone, collocato sulla stessa parete e con caratteristiche analoghe, assolve in realtà alla sola funzione di “abbellimento”, in quanto il retrostante foro risulta interamente murato.

La distribuzione interna del piano terra presenta in effetti la configurazione di un unico vano intercomunicante, con inserimento centrale di una pilastratura portante e di una semi-parete divisoria, con presenza di rivestimenti in piastrelle estesi parzialmente anche alle pareti laterali, con disponibilità di alcune finestre perimetrali dotate di serramenti in pvc e vetro-camera (oltre che di zanzariere ed inferrate esterne in ferro battuto), con disponibilità inoltre di minime installazioni impiantistiche (impianto elettrico con cablaggi e punti luce, in larga parte distribuito con cavidotti esterni, predisposizione per lavello con presenza di scaldacqua elettrico, predisposizione per installazione climatizzatore “split”).

Altezza tipica interna variabile, da circa 2.80 m a circa 3.85 m.

Come detto, al di sotto del piano principale risulta ricavato un piccolo vano accessorio interrato (raggiungibile tramite scala esterna e porta metallica), sostanzialmente privo di dotazioni di pregio/rilievo, utilizzato/utilizzabile come magazzino/deposito.

L'unità di presentava, al momento del sopralluogo, apparentemente “inutilizzata”, con pressochè totale assenza di mobilio e/o suppellettili e/o apparecchiature e/o attrezzature (fatti salvi gli elementi come sopra segnalati), ed anzi con possibile modifica e/o asportazione di alcune componenti funzionali e di finitura.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente discreti, con evidenza tuttavia, oltre alle “carenze” fisiologicamente presenti

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva, anche di possibili “alterazioni” come sopra citate.

Si prevede in ogni caso la necessità di attuare alcuni normali/ordinari interventi manutentivi, mentre assume eventualmente “straordinarietà” la necessità di operare le adeguate integrazioni e/o ripristini e/o ristrutturazioni in corrispondenza alle parti oggetto di possibili “modifiche” e/o “asportazioni”.

Ulteriori dettagli nelle planimetrie di riferimento (**Allegati n° C9**) e nella documentazione fotografica (**Allegato n° C11**).

Fabbricato Magazzino/Cantina Interrata

Collocato ad ovest rispetto al fabbricato principale, si sviluppa con un unico piano (a pianta sostanzialmente rettangolare) inserito interamente all’interno del pendio che lo assorbe, con porta di accesso che sbocca su uno dei vialetti esterni in corrispondenza ad un muro di contenimento della scarpata.

L’elemento, di recente realizzazione e/o ampliamento, presenta strutture portanti (verticali ed orizzontali) plausibilmente interamente in cemento armato (internamente intonacate e tinteggiate al civile), con pavimentazioni realizzate in cemento quarzato e liscio.

La distribuzione interna evidenzia la presenza di un piccolo vano ingresso che si raccorda direttamente con il principale vano operativo. Quest’ultimo comunica (tramite porta interna) con ulteriore vano terminale e con piccolo vano “bagno/servizio” (con lavello su colonna e wc).

La realizzazione di un dislivello sul solaio di copertura ha consentito di introdurre n° 2 finestre contigue intermedie (struttura in pvc ed inferrata esterna), raccordate con un’apertura a bocca di lupo che volge sul pianoro/scoperto soprastante.

La funzione e destinazione dell’unità in oggetto appare razionalmente quella del “magazzino/cantina”, con presenza di minime dotazioni impiantistiche ed accessorie.

Altezza tipica interna variabile, da circa 2.10 m a circa 2.95 m.

L’unità di presentava, al momento del sopralluogo, apparentemente “inutilizzata”, con pressochè totale assenza di mobilio e/o suppellettili e/o apparecchiature e/o attrezzature.

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente discreti, con evidenza tuttavia delle “carenze” fisiologicamente presenti in costruzioni simili per caratteristiche ed anzianità costruttiva, oltre al degrado conseguito da un’installazione completamente interrata e con limitate possibilità di aerazione e/o ricambio ambientale/climatico.

Si prevede in ogni caso la necessità di attuare alcuni normali/ordinari interventi manutentivi.

Ulteriori dettagli nelle planimetrie di riferimento (**Allegati n° C9**) e nella documentazione fotografica (**Allegato n° C11**).

Punto C4) – Conformità Descrizione Attuale ed in Pignoramento

Il pignoramento riporta le descrizioni catastali per gli immobili in oggetto che individuano puntualmente le unità di cui trattasi.

Si ritiene in tal modo che i dati disponibili risultino in ogni caso sufficienti ed idonei per la univoca individuazione dell’intero compendio come sopra descritto.

Punto C5) – Variazioni Catastali

Il confronto fra lo stato di fatto attuale (tipicamente evidenziato negli **Allegati n° C9**) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° C2**) consente di individuare la possibile presenza di alcune limitate “divergenze” e/o “anomalie” (come, a titolo d’esempio generale, l’esatto posizionamento e/o conformazione di pareti e/o di orizzontamenti e/o di fori/serramenti, di riseghe e/o rientranze, di nicchie, di posizionamento/conformazione di confini e/o di recinzioni, ecc.), con entità tuttavia che non appare così significativa da incidere in maniera rilevante sulle principali consistenze catastali.

Rientrano fra dette “anomalie” l’indicazione delle altezze dei vari locali, che potrebbero subire

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

delle differenziazioni rispetto alla realtà riscontrabile, ed eventualmente anche la destinazione d'uso di alcuni vani.

Si ritiene tuttavia che i suddetti elementi possano essere sommariamente valutati come sostanzialmente “ininfluenti”, in quanto (ad opinione dello scrivente) non alterano (come detto) la principale consistenza e non pregiudicano la possibile destinazione d'uso in altro modo praticabile.

Si deve poi registrare, tuttavia, la mancata disponibilità di planimetria relativa al vano interrato del fabbricato accessorio.

Si ritiene in tal modo opportuno/necessario procedere alla predisposizione e deposito delle adeguate integrazioni della documentazione catastale, con l'occasione aggiornando anche gli elementi di dettaglio relativi a quella già disponibile (tipicamente evidenziati negli **Allegati n° C9**).

Si ritiene che il relativo costo possa essere sommariamente stimato in circa € **2.000,00**.

L'intestazione catastale risulta, per quanto verificabile, adeguatamente aggiornata allo stato di “diritto” vigente (**Allegati n° C2**).

Punto C6) – Indicazioni Strumento Urbanistico

Gli immobili di cui trattasi comprendono “terreni” veri e propri, ovvero elementi non pertinenziali con consistenza superiore a 5000 mq (in congruenza alle previsioni dell'art. 30 D.P.R. n° 380/2001).

Si è ritenuto pertanto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area in oggetto.

Tale documento è stato prodotto (**Allegato n° C7**), e riporta i seguenti contenuti fondamentali:

[...]

CERTIFICA

che i mappali ricadenti nel territorio comunale oggetto della domanda sono così classificati:

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Foglio	Mappale	PRG Vigente
6	195	E1 – ambito di pertinenza “Agriturismo Ca’ sul Bosco”, scheda n° 7, elaborato P11
6	212	E1 – ambito di pertinenza “Agriturismo Ca’ sul Bosco”, scheda n° 7, elaborato P11
6	96	E1 – ambito di pertinenza “Agriturismo Ca’ sul Bosco”, scheda n° 7, elaborato P11

I mappali sopraccitati, nel P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 29/04/2021, sono interessati da “STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE”.

I mappali sopraccitati ricadono in zona sottoposta a *vincolo paesaggistico* ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” – D.M. 14 aprile 1975 e *vincolo idrogeologico forestale* ai sensi dell’art. 1 del R.D.L. n. 3267/1939.

I mappali sopraccitati ricadono nel *Sito di Importanza Comunitaria (SIC)* “IT3240004 Montello” ai sensi della direttiva comunitaria 92/43/Cee, del D.P.R. n° 357/1997 e sono soggetti all’applicazione della D.G.R. n° 1400 del 29 agosto 2017.

Parte dei mappali sopraccitati, relativamente al *Sito di Importanza Comunitaria (SIC)* “IT3240004 Montello”, sono interessati dall’Habitat 91L0 “Querceti di rovere illirici”.

La Sez. A, Foglio n. 6, mappale n. 96 del Catasto Urbano corrisponde al Foglio n. 6, mappale n. 96 del Catasto Terreni.

[...]

Nello stesso certificato vengono inoltre riprese le principali norme urbanistiche e prescrizioni applicabili nella fattispecie, con particolare riferimento ai contenuti della Scheda n° 7 dove viene indicata la disponibilità di ulteriore capacità edilizia residua (ferme restando le puntualizzazioni e specificazioni evidenziate) per complessivi 800 m³, dei quali circa 240 m³ risulterebbero già “utilizzati/impegnati” in riferimento all’ultimo ampliamento assentito.

Presso il sito Internet del *Comune* (**Allegati n° C8**) risultano in ogni caso disponibili alcuni dei riferimenti normativi completi citati nel suddetto Certificato.

Si ritiene che gli elementi di cui sopra identifichino e descrivano in maniera adeguata i

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

particolari riferimenti e specificità e “vincoli” applicabili alla situazione di cui trattasi.

Si richiamano inoltre 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 (laddove e se applicabile).

Punto C7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità

La richiesta di accesso agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata del **Comune** ha consentito di ottenere la documentazione resa disponibile, contenente plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e relative ad interventi edilizi sugli immobili in oggetto (**Allegati n° C6**).

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

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

- Autorizzazione per costruzioni edilizie Prot. n° 1920/50/1966 del 18/07/1966, per ampliamento fabbricato urbano;
- Permesso di abitabilità n° 50/1966 del 03/01/1968;
- Concessione edilizia in sanatoria n° CCOND118 Prot. 1137 del 09/09/1999, per modifica fori esterni al fabbricato e recupero costruzione già adibita a portico e fienile con garage (condono in sanatoria L. 47/1985 e successive modificazioni);
- Concessione ad eseguire attività edilizia Pratica n° C97/0079 Prot. n° 4812 del 10/09/1999, per lavori di straordinaria manutenzione di annesso rustico;
- Autorizzazione di agibilità Pratica n° CCOND118 Prot. n° 6914 del 25/11/1999;
- Denuncia inizio attività Pratica n° 2002/117 Prot. n° 7645 del 09/09/2002, per manutenzione straordinaria fabbricato;
- Di.Co. impianti elettrici con data 22/01/2003;
- Concessione in sanatoria attività edilizia n° 017/2003 del 18/02/2003 Pratica n° 2002/128

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- Prot. n° 6662, per sanatoria edilizia a seguito di errata rappresentazione in elaborati grafici riguardanti fabbricato ubicato in via deli Alpini;
- Di.Co. impianto adduzione gas GPL con data 28/02/2003;
 - Di.Co. impianto idrico sanitario, termico, gas GPL con data 28/02/2003;
 - Concessione ad eseguire attività edilizia n° 019/2003 del 04/03/2003 Pratica n° 2002/137 Prot. n° 6936, per lavori di intervento per cambio di destinazione d'uso con ricavo di agriturismo al piano terra e realizzazione modifiche interne e prospettiche;
 - Relazione tecnica di impianto ed isolamento termico ex Legge 10/1991 con data 20/03/2003;
 - Relazione di collaudo statico con data 10/04/2003;
 - Certificato di collaudo relativo a D.I.A. Pratica n° 2002/117 del 09/09/202, con data 11/04/2003;
 - Autorizzazione di agibilità n° 022/2003 del 17/04/2003 Pratica n° 2002/137 n° 3798;
 - Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n° 045/2003 del 10/04/2003 Pratica n° 2003/041 Prot. n° 1908, per installazione di un serbatoio GPL interrato con capacità complessiva 5 mc;
 - Autorizzazione allo scarico Pratica n° 2002/137 Prot. 3804 del 17/04/2003;
 - Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n° 056/2003 del 12/05/2003 Pratica n° 2002/189 Prot. n° 9986, per intervento manutentivo su viabilità di accesso a fabbricati da adibirsi ad agriturismo;
 - Permesso di costruire n° 025/2005 del 15/06/2005 Pratica n° 2005/002 Prot. n° 109, per ampliamento locale interrato per ricavo di locale tecnico;
 - Permesso di costruire n° 002/2008 del 17/01/2008 Pratica n° 2007/135 Prot. n° 135, per ampliamento attività agrituristica Ca' sul Bosco;
 - Relazione tecnica di impianto ed isolamento termico ex Legge 10/1991 con data 04/02/2008;
 - Permesso di costruire n° 020/2008 del 28/05/2008 Pratica n° 2008/041 Prot. n° 2820, per variante al p.c. 025/2005 per ampliamento locale interrato per ricavo di “magazzino di pertinenza di attività agrituristica non autonomamente utilizzabile”;
 - Relazione di collaudo statico con data 10/07/2008;
 - Permesso di costruire n° 042/2008 del 25/09/2008 Pratica n° 2008/089 Prot. n° 5368, 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

variante al p.c. 002/2008 per ampliamento attività agrituristica “Ca’ sul Bosco”;

- Di.Co. impianto idrico, termo, sanitario, con data 13/01/2010;
- Di.Co. impianto elettrico su ampliamento attività, con data 05/02/2010;
- Di.Co. impianto elettrico porzione di appartamento al piano primo, con data 19/02/2010;
- Di.Co. impianto elettrico magazzino interrato, con data 20/02/2010;
- Relazione di collaudo statico con data 22/02/2010;
- Attestato di qualificazione energetica con data 30/05/2010;
- Autorizzazione allo scarico Pratica n° 2008/089 Prot. 4328 del 07/06/2010;
- Certificato di agibilità n° 9/2010 del 07/06/2010 Pratica n° 2008/041 Prot. n° 003144, relativo a mapp. n° 96 sub 11 (parte);
- Certificato di agibilità n° 10/2010 del 07/06/2010 Pratica n° 2008/089 Prot. n° 003143, relativo a mapp. n° 96 sub 11-12;
- Pratica edilizia n° 2013/104 con comunicazione del 06/06/2013 relativa all’installazione di un serbatoio GPL interrato da 2.25 mc.

*** **

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

- NON risulta disponibile eventuale documentazione relativa alla Certificazione Energetica (anche perché all’epoca dell’edificazione non sussisteva ancora normativa di riferimento su tale aspetto), mentre risulta disponibile documentazione inerente alla qualificazione energetica ed al contenimento dei consumi energetici congruente alle normative vigenti all’epoca degli ultimi interventi di ampliamento realizzati;
- Risultano disponibili vari progetti strutturali relativi alle ultime opere di ampliamento eseguite, con relativi Certificati di Collaudo Statico delle strutture;
NON vi sono tuttavia elementi per stabilire l’eventuale idoneità (soprattutto dal punto di vista antisismico) relativamente anche alle norme attualmente in vigore;
- per le unità immobiliari in oggetto risultano disponibili vari Permessi/Certificati di Abitabilità e/o Agibilità, apparentemente riferiti alle configurazioni congruenti con le ultime

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

recenti pratiche edilizie di ampliamento;

- sulla base delle informazioni e/o documentazioni reperite presso gli Uffici Comunali, NON risulterebbe la presenza di eventuali pratiche di “condono” ancora da definire;
- sono risultate disponibili varie Dichiarazioni di Conformità (Di.Co.) relative alle dotazioni impiantistiche (impianti elettrici ed idro-termo-sanitari e gas) installate nelle configurazioni congruenti con le ultime recenti pratiche edilizie di ampliamento;

si evidenzia che gli stati di effettiva funzionalità e/o conformità alle normative attualmente vigenti, per le dotazioni impiantistiche attualmente presenti/installate, NON possono essere in ogni caso stabiliti e soprattutto “certificati” nella presente sede, anche in relazione alla constatata avvenuta asportazione e/o modificazione e/o manomissioni di varie componenti ed apparecchiature; risulta in tal modo oggettivamente necessaria l’introduzione di consistenti “aggiornamenti/adequamenti/integrazioni”, nel momento in cui l’eventuale Acquirente procederà, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche e (certamente richiesti) adempimenti e/o adeguamenti e/o ripristini funzionali e di Legge anche a livello documentale (implicazioni che vengono già considerate ipoteticamente incluse nella formulazione delle valutazioni proposte).

Punto C8) – Verifica Opere Abusive

A seguito dei rilievi svolti (vedi **Allegati n° C9**), e del confronto con la documentazione “edilizia” (vedi **Allegati n° C6**), si ritiene che lo stato di fatto attuale presenti (apparentemente) alcuni elementi di “divergenza” rispetto allo stato documentato e quindi “legittimato”.

Si ritiene in particolare necessario procedere alla messa in pristino (e quindi ripristino della configurazione legittimata) relativamente ai seguenti elementi:

- abbattimento del fabbricato leggero identificato come “pergolato separato”, attualmente configurato peraltro a “tettoia”, con consistenza stimata in circa 40 m², in quanto apparentemente non regolarmente e/o palesemente “autorizzato”;
- abbattimento del fabbricato leggero addossato al fabbricato accessorio, in 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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

apparentemente non regolarmente e/o palesemente “autorizzato”;

- verifica della congruità della destinazione d’uso di alcuni vani, con particolare riferimento alla conformità delle altezze disponibili alle applicabili prescrizioni igienico-sanitarie, con attivazione delle necessarie variazioni laddove evidenziate;
- sanatoria delle dimensioni reali/effettive relative al fabbricato magazzino/cantina interrata, che risultano (per quanto appurabile) leggermente eccedenti la conformazione “autorizzata” (vedi **Allegato n° C9.r**).

Si ritiene inoltre opportuno procedere alla “regolarizzazione” delle planimetrie edilizie anche del fabbricato principale (vedi **Allegati n° C9.o e C9.p**) e del fabbricato accessorio (vedi **Allegato n° C9.q**), laddove sono sommariamente identificabili alcune limitate anomalie relative alle conformazioni interne.

Si ritiene che il costo complessivo per apportare i suddetti “ripristini” ed “aggiornamenti” (sia fisici, che documentali, comprese le eventuali spese tecniche e/o oneri e/o sanzioni) possa sommariamente stimarsi in **circa € 10.000,00**.

L’entità dei costi relativi alle possibili opere di adeguamento/ripristino/integrazione, per sopperire alle “asportazioni” e/o “modifiche” e/o “manomissioni” fisicamente introdotte, viene altresì compensata in sede di stima, introducendo un’opportuna riduzione degli applicabili valori unitari.

Fermo restando quanto sopra evidenziato, non si esclude poi la eventuale presenza di altre “divergenze” e/o “difformità” e/o “esigenze”, con entità che viene comunque al momento ritenuta non particolarmente rilevante e sostanzialmente ininfluyente dal punto di vista della produzione di eventuali ulteriori sensibili oneri per ripristini e/o adeguamenti.

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

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto C9) – Formazione Ulteriori Lotti

Si ritiene che la conformazione dei beni pignorati di cui al presente compendio presenti oggettive opportunità di essere considerata (ai fini della logica “razionalità” e maggiore “appetibilità”) in lotto unico, essendo peraltro dette unità praticamente “complementari” nella formazione ed identificazione di un “complesso agrituristico” adeguatamente organico.

Punto C10) – Quota Pignoramento - Divisibilità in Natura

I principali immobili in oggetto, costituiti dalle fondamentali unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risultano complessivamente pignorati per l'intero della piena proprietà (vedi atti del procedimento).

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione esistente, ancorchè in ipotesi fisicamente “divisibile in natura”, non viene tuttavia ritenuta “opportunamente divisibile” (ai fini della oggettiva “razionalità” e maggiore “appetibilità”).

Si sottolinea che la eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni non censibili cointestati con altri differenti soggetti ovvero con caratteristiche a ciò assimilabili (se effettivamente applicabile al caso in oggetto) viene normalmente ritenuta ininfluyente 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.

Punto C11) – Stato di Occupazione

In fase di rilievo peritale sono state eseguite ispezioni presso il compendio in oggetto.

In tali occasioni l'accesso veniva consentito da *Esecutato 3*, alla presenza del *Custode*.

Gli immobili si presentavano apparentemente “disabitati/inutilizzati”, con la sostanziale assenza

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

di eventuali componenti di mobilio e/o arredo e/o suppellettili, anzi, con la constatata avvenuta “asportazione” e/o “modifica” e/o “manomissione di vari apparati funzionali ed accessori.

La determinazione del formale “stato di occupazione o liberazione” di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la “disponibilità” e/o la “validità” di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati, con chiare caratteristiche ed in data certa, presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate. E’ tuttavia noto che, per gli elementi in oggetto, non esiste una vera e propria banca dati con strutturazione assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è possibile effettuare una “ricerca” sulla base dei dati catastali e/o censuari degli immobili. E’ altresì possibile effettuare ricerche per “nominativo”, individuando unicamente l’eventuale registrazione di contratti aventi gli eventuali interessati come “danti causa”, ma ancora senza alcuna indicazione immediata sugli immobili coinvolti in tali transazioni. I dati sugli eventuali immobili coinvolti possono essere talvolta 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 trova difficilmente consistenza (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 finalizzata alla “verifica” di esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato con *Esecutato 1* o *Esecutato 2* o *Esecutato 3* come “danti causa”, stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data attuale.

In conseguenza, l’UT di Montebelluna dell’Agenzia delle Entrate non ha segnalato implicazioni

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

di tal genere a carico degli immobili in oggetto (vedi **Allegati n° 4**).

Difformemente, l'UT di Treviso dell'Agenzia delle Entrate ha invece segnalato quanto segue (vedi **Allegati n° 4**):

... In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti da lei indicati, le comunichiamo che è stato possibile individuare n. 2 contratti (locazione, affitto o comodato) riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione, come da tabella che segue:

Estremi di registrazione				Situazione apparente contratto (secondo dati a sistema)	Tipologia documentazione allegata alla presente risposta (*)
Anno	S.	N.	Ufficio		
2010	3	1851	Treviso Cod. 844	<input type="checkbox"/> in corso <input checked="" type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input checked="" type="checkbox"/> testo atto
2010	3	1853	Treviso Cod. 844	<input type="checkbox"/> in corso <input checked="" type="checkbox"/> risolto/concluso <input type="checkbox"/> non determinabile	<input checked="" type="checkbox"/> interrogazione mod.69 o RLI <input checked="" type="checkbox"/> testo atto

Ad esame dei relativi allegati, emerge che i suddetti contratti (comunque indicati come “risolti/conclusi”) riguardino effettivamente anche il compendio/Lotto “C”.

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 “tecnica” 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:

- è stato ottenuto riscontro sostanzialmente “positivo”, da parte del solo U.T. di Treviso dell'Agenzia delle Entrate, all'istanza relativa alla verifica di eventuali contratti di locazione/comodato formalmente registrati con *Esecutato 1* o *Esecutato 2* o *Esecutato 3* come

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

“danti causa” in relazione al compendio/Lotto “C” in oggetto;

- i contenuti degli allegati forniti, che indicano l’esistenza di n° 2 contratti d’affitto, segnalano tuttavia perentoriamente che gli stessi contratti risulterebbero “risolti/conclusi”;
- al momento dell’ispezione, gli immobili si presentavano apparentemente “disabitati”, con la sostanziale assenza di eventuali componenti di mobilio e/o arredo e/o suppellettili, anzi, con la constatata avvenuta “asportazione” e/o “modifica” e/o “manomissione di vari apparati funzionali ed accessori, quindi con le caratteristiche di plausibile “inutilizzo”.

Vi sono pertanto taluni “indizi” per ipotizzare (ma senza l’assoluta certezza “formale”) che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente “liberi”, fatti salvi eventuali differenti riferimenti che potrebbero derivare da altre verifiche e/o approfondimenti.

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

Punto C12) – Vincoli e Gravami

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano generalmente vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, fatto salvo però quanto eventualmente in seguito evidenziato e/o specificato (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, anche in questo caso fatto salvo però 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 negli atti di provenienza (vedi capitoli precedenti), e fatti salvi gli eventuali obblighi e/o servitù derivanti dall’eventuale inserimento in contesto

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

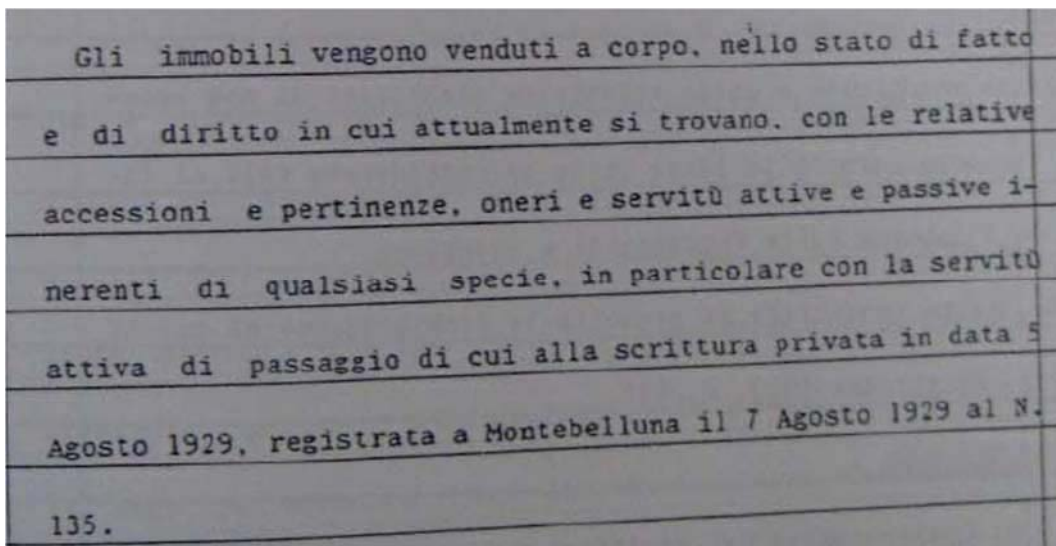
❖ ❖ ❖

condominiale (condizione che tuttavia non appare applicabile al caso in oggetto).

Si osserva che il fondo in oggetto risulta dotato di n° 2 accessi distinti, che confluiscono sulla viabilità principale di zona, entrambi costituiti da stradine vicinali/private tipicamente sterrate che attraversano alcuni fondi/mappali confinanti fino a raggiungere il confine di proprietà.

La documentazione disponibile non consente di rilevare la stipulazione di eventuali “servitù” formali a riguardo, né se le suddette “stradine” siano state in qualche modo assunte/indirizzate all’eventuale utilizzo pubblico/comune.

Si segnala che la documentazione edilizia, esaminata dallo scrivente, contiene fortuitamente anche copia di atto di compravendita precedente rispetto all’ultimo atto di provenienza (vedi **Allegati n° C1**). Per ogni utilità, si evidenzia che tale documento riporta la seguente specificazione (di non facile riscontro e rintracciabilità):



Gli immobili vengono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerenti di qualsiasi specie, in particolare con la servitù attiva di passaggio di cui alla scrittura privata in data 5 Agosto 1929, registrata a Montebelluna il 7 Agosto 1929 al N. 135.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda alle segnalazioni riportate nell’apposito capitolo precedente.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti parimenti riportati nell’apposito capitolo precedente.

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto C13) – Vincoli ed Oneri Condominiali

Si ritiene che la configurazione/collocazione dei beni in oggetto non risulti congruente all'esistenza di una completa gestione di tipo "condominiale", attivata da un eventuale Amministratore esterno.

Punto C14) - Stime

Per quanto attiene ai criteri di stima applicati dallo scrivente, si richiamano le puntuali specificazioni descrittive ed esplicative riportate nei capitoli introduttivi.

Riassunto Valutazioni

Si riportano i principali valori riassuntivi sviluppati nell'apposito tabulato (**Allegato n° C13**).

Valore complessivo piena proprietà compendio € 339.500,00

Valore nominale compendio al netto di possibili riscatti e/o oneri e/o costi € 327.500,00

Caso del Compendio Considerato "Libero"

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto) € 278.000,00

Caso del Compendio Considerato "Occupato"

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto) € 222.500,00

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto C17a) – Documentazione Fotografica

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° C11**).

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 C17b) – Scheda Sintetica Dati

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, in sostanziale riassunto dei contenuti sopra esposti, viene riportata in allegato (**Allegato n° C14**).

Punto C18) – Modalità Accesso ed Ispezione

Le attività di accesso/ispezione sono state concordate ed attivate senza particolari problematiche e/o impedimenti.

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

ELENCO ALLEGATI

(CON NUMERAZIONE NON NECESSARIAMENTE CONSECUTIVA)

Allegato 00 - Legenda Parti

Allegato 03 - Scritture Pubblicità Immobiliare

Allegato 04 – Documentazione Occupazione

Allegato 12 - Riferimenti Quotazioni Tipiche

Lotto A

Allegato A01 - Atto Provenienza

Allegato A02 - Documentazione Catastale

Allegato A06 - Pratiche Edilizie

Allegato A08 - Normativa Urbanistica

Allegato A09 - Documentazione Particolare

Allegato A10 - Inquadramento Territoriale

Allegato A11 - Foto

Allegato A13 - Tabulato Determinazione Consistenze Valori

Allegato A14 - Scheda Dati Ordinanza Vendita

Lotto B

Allegato B02 - Documentazione Catastale

Allegato B05 - Documentazione Amministrazione Condominiale

Allegato B08 - Normativa Urbanistica

Allegato B09 - Documentazione Particolare

Allegato B10 - Inquadramento Territoriale

Allegato B11 - Foto

Allegato B13 - Tabulato Determinazione Consistenze Valori

Allegato B14 - Scheda Dati Ordinanza Vendita

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Lotto C

Allegato C01 - Atto Provenienza

Allegato C02 - Documentazione Catastale

Allegato C06 - Pratiche Edilizie

Allegato C07 - Certificato Destinazione Urbanistica

Allegato C08 - Normativa Urbanistica

Allegato C09 - Documentazione Particolare

Allegato C10 - Inquadramento Territoriale

Allegato C11 - Foto

Allegato C13 - Tabulato Determinazione Consistenze Valori

Allegato C14 - Scheda Dati Ordinanza Vendita

Montebelluna (TV), li 23 novembre 2021

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

