

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

TRIBUNALE DI TREVISO

**Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott. Leonardo BIANCO**

Procedura Esecuzione Immobiliare

R.G.E. n° 60 / 2023

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

INDICE DEL CONTENUTO

INCARICO	4
ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	5
RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	7
PREMESSA	7
ATTIVITÀ E DEFINIZIONI GENERALI	8
Punto 1) – Documentazione Disponibile	8
Punti 2a) – Verifica Documentazione - Elenco Note Pregiudizievoli	9
Punto 2b) – Acquisizione Mappe Censuarie e Certificati Destinazione Urbanistica	10
Punto 2c) – Acquisizione Atti Provenienza	11
Punto 2d) – Visure Ipocatastali Aggiornate	12
Punto 3) – Descrizione Compendi	16
Punto 4) – Conformità Descrizioni Attuali ed in Pignoramento	18
Punto 5) – Variazioni Catastali	18
Punto 6) – Indicazioni Strumenti Urbanistici	19
Punto 7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica – Dichiarazioni di Agibilità	19
Punto 8) – Verifica Opere Abusive	22
Punti 9) e 10) – Formazione Lotti / Divisibilità in Natura	23
Punto 11) – Stato di Occupazione	24
Punto 12) – Vincoli e Gravami	27
Punto 13) – Vincoli ed Oneri Condominiali	28
Punto 14) – Criteri di Stima	29
Punto 15) – Invio Elaborato Peritale	34
Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale	34
UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A”	35

ing. 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 A2c) – Acquisizione Atti Provenienza Specifici-----	35
Punto A2d) – Visure Ipocatastali Aggiornate Specifiche -----	35
Punto A3) – Descrizione Compendio Specifico -----	35
Punto A4) – Conformità Descrizione Specifica Attuale ed in Pignoramento -----	39
Punto A5) – Variazioni Catastali Specifiche-----	40
Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico Specifico -----	40
Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica Specifica – Dichiarazione di Agibilità-----	41
Punto A8) – Verifica Opere Abusive Specifiche-----	42
Punti A9) e A10) – Formazione Ulteriori Lotti / Divisibilità in Natura Specifica-----	42
Punto A11) – Stato di Occupazione Specifico -----	43
Punto A12) – Vincoli e Gravami Specifici-----	44
Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali Specifici -----	44
Punto A14) - Stime Specifiche e Valutazioni Conclusive -----	44
Punto A17a) – Documentazione Fotografica-----	45
Punto A17b) – Scheda Sintetica Dati -----	45
Punto A18) – Modalità Accesso ed Ispezione -----	45
ELENCO ALLEGATI -----	46

ing. 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 08/01/2024 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 notifica dell'incarico di Esperto Stimatore, conferito con dispositivo datato 08/01/2024, 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 nel pignoramento:

Debitore: *Esecutato*

Pignoramento: *Diritto Piena Proprietà*

Immobili:

“fabbricato ad uso civile abitazione con scoperto esclusivo, sito in comune di Trevignano, Piazza Indipendenza n. 11 (già Piazza Musano n. 4) catastalmente individuato come segue:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Trevignano - Sezione D Foglio 5

Mappale 112, Piazza Musano 4, piano T-1, Categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita € 171,46;

Mappale 419, sub 3, Piazza Musano 4.”

*** **

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

02/10/2024

ing. 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 alcuni impedimenti e preclusioni.

In tal modo, solo in data 23/04/2024 poteva essere effettuato un sopralluogo presso il compendio di cui trattasi.

In questa occasione risultavano presenti presso la sede in oggetto, oltre al *Custode*, anche *Esecutato*, che consentiva l'accesso dello scrivente e di proprio Collaboratore 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.

*** **

Si evidenzia che, al fine di reperire 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, vengono normalmente eseguite (in tutto o in parte, dipendentemente dalle specifiche esigenze di ogni singolo caso) le seguenti attività:

- ottenimento di copie degli eventuali atti di provenienza degli immobili in oggetto presso gli archivi dei Notai roganti e/o presso i competenti Archivi Notarili Distrettuali e/o presso gli atti di procedimento (**Allegati n° 1**);
- acquisizione di tutta la documentazione catastale generalmente disponibile per gli immobili in oggetto tramite il relativo Servizio Telematico dell'Agenzia delle Entrate (**Allegati n° 2**);
- ottenimento di visure tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per verificare le note di trascrizione e/o iscrizione attualmente registrate relativamente agli *Esecutati* ed ai conseguenti immobili in oggetto (**Allegati 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

❖ ❖ ❖

- presentazione di istanze all’Agenzia delle Entrate al fine di ottenere (per quanto possibile) informazioni relativamente all’eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato ivi registrati, con gli *Esecutati* come “dante causa”, e per richiedere (per quanto possibile, se applicabile) copia di eventuali contratti o estratti riassuntivi di ipotetico o probabile interesse (**Allegati n° 4**);
- richieste ed attuazione di accessi agli atti presso gli Uffici Edilizi 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**);
- ottenimento delle principali normative urbanistiche e/o edilizie così come disponibili presso i relativi siti Internet dei *Comuni* coinvolti (**Allegati n° 8**);
- sviluppo di eventuali elaborati e/o schemi e/o rilievi e/o documentazione particolare ritenuta utile per descrivere e/o evidenziare le principali caratteristiche degli immobili in oggetto (**Allegati n° 9**);
- ottenimento, presso servizi Internet normalmente disponibili, di immagini satellitari e/o viste aeree e/o d’inquadramento riferite alla localizzazione geografica degli immobili in oggetto (**Allegati n° 10**);
- ottenimento, a seguito di sopralluoghi e/o ispezioni, di riprese fotografiche esterne e/o interne relative agli immobili in oggetto (**Allegati n° 11**);
- ottenimento, presso servizi Internet normalmente disponibili (come ad esempio l’Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare, le Pubblicità Immobiliari, ecc.), di quotazioni tipiche per immobili similari a quelli in oggetto (**Allegati n° 12**);
- sviluppo di specifici tabulati riassuntivi dove vengono riportati tutti i principali dati di consistenza determinati per gli immobili in oggetto, ed i parametri/criteri di valutazione generale adottati nello specifico (**Allegati n° 13**).

*** **

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 AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

PREMESSA

Vengono nel seguito individuati e considerati i seguenti possibili “Lotti”:

- Lotto “A”:

abitazione consistente in porzione di fabbricati contigui collocati fronte strada, in precarie condizioni di conservazione e stabilità, sviluppata su n° 2 piani fuori terra con scoperto pertinenziale e sovraeretta costruzione prefabbricata in struttura metallica leggera (Mapp. n° 112 e n° 419 Sub 3), il tutto ubicato in Trevignano (TV), località/frazione Musano, Piazza Indipendenza n° 11.

*** **

Si riporta nel seguito la risposta ai singoli quesiti e disposizioni poste dall’ill.mo Giudice in sede d’incarico, anticipata dalle attività e definizioni generali che risultano normalmente applicabili nello sviluppo di una perizia di stima in ambito di esecuzione immobiliare.

ing. 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 E DEFINIZIONI GENERALI

Punto 1) – Documentazione Disponibile

Con il conferimento dell'incarico, viene consentito allo scrivente il collegamento al fascicolo telematico della Procedura, con relativa possibilità di accesso alla documentazione in atti. Nello specifico, sono risultati disponibili i seguenti elementi (eventualmente “rinominati” dallo scrivente con introduzione di omissis):

Atto di pignoramento immobiliare notificato.pdf
Atto di precetto in rinnovazione notificato 11.11.2022.pdf
Certificazione Notarile – [...].pdf
Costituzione [...] Trib. Tv. Esec Imm. Rg. 60.2023.pdf
doc 1 Gruppo Vicenza procura notarile 06 08 2018 dott. [...] notaio in Milano rep 42772 racc 19756.pdf
doc 2 nota iscrizione ipoteca dd 19.04.2006 reg 18953.pdf
doc 3 copia contartto vendita dd 04.07.2018 rogito n. 124531_9.011 Notaio [...].pdf
doc 4 nota trascrizione pignoramento.pdf
doc 5 raccomandata ar 18.07.2014.pdf
doc 6 comunicato GU n 177 del 31 07 2017.pdf
doc 7 DM 22 02 2018 estratto GU 123 29 maggio 2018.pdf
doc 8 comunicato cessione crediti BDI.pdf
DOC_1617128273.PDF
duplo nota trascrizione pignoramento.pdf
istanza di vendita [...].pdf
nota di deposito avviso 498.pdf
nota di deposito.pdf
Nota Iscrizione a Ruolo.pdf
Titolo.pdf
Trevignano.pdf

ing. 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

❖ ❖ ❖

Punti 2a) – Verifica Documentazione - Elenco Note Pregiudizievoli

Risulta normalmente disponibile in atti la “certificazione notarile, prevista dall’art. 567, comma 2 c.p.c.”, ed essa riporta usualmente (senza necessità di ulteriori approfondimenti nella presente sede) dettagli relativi alle seguenti argomentazioni (elenco indicativo che potrebbe rivelarsi non esaustivo e/o non completo):

- descrizione dei beni contenuti nell’atto di pignoramento;
- descrizione delle intestazioni catastali attuali;
- descrizione delle intestazioni della proprietà e cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza;
- osservazioni inerenti alla congruenza dei dati disponibili;
- descrizioni di eventuali vincoli e/o pesi;
- rilievo delle scritture pregiudizievoli iscritte/trascritte a carico degli immobili in oggetto.

In assenza della suddetta “certificazione notarile”, viene altresì alternativamente dimessa in atti la “documentazione ipocatastale” relativa agli immobili oggetto di esecuzione, nel qual caso viene riportata nella presente sede un’analisi riassuntiva relativa ai principali contenuti della stessa.

*** **

Nel caso in oggetto, risulta disponibile in atti la “certificazione notarile”, che specifica (fra le varie cose) la presenza delle seguenti scritture pregiudizievoli iscritte/trascritte a carico degli immobili in oggetto:

- ***Ipoteca volontaria n. 18953/4721 del 19/04/2008***
- ***Ipoteca giudiziaria n. 547/61 del 09/01/2015***
- ***Pignoramento Immobiliare n. 5412/3873 del 14/02/2023***

Si evidenzia che la sopra citata ipoteca giudiziaria risulta iscritta da ***Creditore Ipotecario*** apparentemente non intervenuto nella procedura in oggetto.

La medesima “certificazione notarile” elenca inoltre i seguenti aspetti di “storico” catastale:

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

L'immobile sezione D Foglio 5 particella 112 risulta variato in Piazza Indipendenza n° 4, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita di 171,46 Euro in base alla nota di variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
L'immobile sezione D Foglio 5 particella 112 risulta variato in Piazza Indipendenza n° 4, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita di 171,46 Euro in base alla nota di variazione toponomastica del 22.08.2014 protocollo n. tv0213755 in atti dal 22.08.2014 variazione di toponomastica (n. 117894.1/2014)

L'immobile sezione D Foglio 5 particella 112 risulta variato in Piazza Musano n° 4, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita di 171,46 Euro in base alla nota di variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario

L'immobile sezione D Foglio 5 particella 112 risulta variato in Piazza Musano n° 4, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita Lit.340 in base alla nota di impianto meccanografico del 30.06.1987

L'immobile sezione D Foglio 5 particella 112 risulta variato in Piazza Musano n° 4, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita Lit.340 in base alla nota di impianto meccanografico del 30.06.1987

L'immobile sezione D Foglio 5 particella 112 risulta variato in Piazza Indipendenza n° 4 in base alla nota di variazione toponomastica del 22.08.2014 in atti dal 22.08.2014 (n.117894/2014)

L'immobile sezione D Foglio 5 particella 112 risulta variato in Piazza Musano n° 4, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita di 171,46 Euro in base alla nota di variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

L'immobile sezione D Foglio 5 particella 112 risulta variato in Piazza Indipendenza n° 4, a/4 - appartamento di tipo popolare, rendita di 171,46 Euro in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

Punto 2b) – Acquisizione Mappe Censuarie e Certificati Destinazione Urbanistica

Si conferma che è stata ottenuta la completa documentazione catastale generalmente disponibile per gli immobili in oggetto tramite il relativo Servizio Telematico dell'Agenzia delle Entrate (**Allegati n° 2**).

Si riportano i contenuti dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n° 380/2001:

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né tra-scritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

ing. 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 relazione a tale specificazione, si conferma che NON è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle unità in oggetto (in quanto non includono “terreni” veri e propri, ovvero con caratteristiche non pertinenziali e con consistenza maggiore di 5000 m²).

Punto 2c) – Acquisizione Atti Provenienza

Lo scrivente ha ritrovato in atti di procedimento copia dello/degli atti di acquisizione delle proprietà in oggetto da parte dello/degli *Esecutati* (**Allegati n° 1**), così come segnalato nella “certificazione notarile” e/o nella “documentazione ipocatastale” in atti.

Si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nello/negli stessi atti:

...

```
vendono al signor _____ che acquista l'abitazione
composta da piano terra e primo in corso di ristrutturazione,
non ancora ultimata e priva di impianti energetici di
qualsiasi tipo e di infissi sia interni che esterni, con
scoperto esclusivo, sita in Comune di Trevignano, Piazza
Indipendenza n. 11 (già Piazza MUsano n. 4), così
catastalmente censita : -----
----- COMUNE DI TREVIGNANO -----
N.C.E.U. -----
----- Sezione D - Foglio 5 -----
Mapp. 112 - 419 sub 3 (graffati) Piazza Musano n. 4, p. T-1,
categ. A/4, cl. 4, vani 4, Rendita euro 171,46. -----
Confini : strada - mn. 806 - mn. 1346. -----
```

...

ing. 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

Le parti precisano inoltre che il fabbricato compravenduto comprende un vano ad uso W.C. posto al piano terra e non risultante dalla planimetria depositata in catasto. La parte venditrice si impegna a tenere indenne la parte acquirente da ogni spesa relativa all'accatastamento di detto vano rimborsando le spese, a tal scopo sostenute a semplice richiesta. -----

...
- attesta che la costruzione dell'immobile alienato è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, in seguito per ristrutturazione è stata rilasciata dal Comune di Trevignano, Permesso di costruire in data 19 gennaio 2007 pratica n. 006/2007, prot. n. 20346/2006 e comunicazione di inizio lavori pervenuta al Comune di Trevignano in data 20 febbraio 2008, che, non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria di cui alla detta normativa, e che, infine, per il detto immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori. -----

...
confermano di mantenere valida ed efficace la garanzia ipotecaria iscritta in data 19 aprile 2006 ai nn. 18953/4721 presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, in conformità alle previsioni di cui all'art. 1275 del codice civile. -----

Punto 2d) – Visure Ipocatastali Aggiornate

Lo scrivente ha effettuato visure telematiche tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione plausibilmente collegabili agli immobili oggetto di pignoramento (**Allegati n° 3**).

Si riportano nel seguito i contenuti delle visure.

ing. 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

❖ ❖ ❖

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 21/10/1998 - Registro Particolare 21364 Registro Generale 31259
Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Repertorio 74094 del 07/10/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 20/07/2000 - Registro Particolare 5207 Registro Generale 28216
Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Repertorio 83700 del 12/07/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 3089 del 27/07/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/07/2015.
Cancellazione totale eseguita in data 17/08/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 16/01/2001 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 1817
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/485 del 06/08/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/03/2008 - Registro Particolare 5377 Registro Generale 8234
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO SEZ. DIST. DI MONTEBELLUNA Repertorio 2039 del 15/06/2007
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)

5. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 10/07/2008 - Registro Particolare 17271 Registro Generale 27385
Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Repertorio 124531/9011 del 04/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TREVIGNANO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE

6. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/12/2013 - Registro Particolare 26633 Registro Generale 38083
Pubblico ufficiale MALVAGNA MAURIZIO Repertorio 69818/30196 del 24/12/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)
SOGGETTO VENDITORE

ing. 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

❖ ❖ ❖

7. ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2014 - Registro Particolare 1534 Registro Generale 10332
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3673 del 07/04/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da *DECRETO INGIUNTIVO*

Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV), TREVIGNANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4218 del 19/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2014 - Registro Particolare 4152 Registro Generale 27095
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4805/2014 del 08/10/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da *DECRETO INGIUNTIVO*

Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV), TREVIGNANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4219 del 19/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 901 del 28/02/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 28/11/2014 - Registro Particolare 4914 Registro Generale 32924
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 3509 del 12/03/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da *ORDINANZA EX ART. 186 TER CPC*

Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV), TREVIGNANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4214 del 19/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 899 del 28/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1127 del 09/03/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 09/01/2015 - Registro Particolare 61 Registro Generale 547

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17/2015 del 09/01/2015

IPOTECA GIUDIZIALE* derivante da *DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV), TREVIGNANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2015 - Registro Particolare 444 Registro Generale 3054
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22/2015 del 28/01/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da *DECRETO INGIUNTIVO*

Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV), TREVIGNANO(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

❖ ❖ ❖

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4217 del 19/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 903 del 28/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1643 del 11/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3784 del 03/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 403 del 25/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3279 del 27/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 5892 del 08/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 5918 del 12/11/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 08/09/2015 - Registro Particolare 4282 Registro Generale 25644

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5270 del 30/10/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV), TREVIGNANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4215 del 19/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 898 del 28/02/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. ISCRIZIONE CONTRO del 08/09/2015 - Registro Particolare 4283 Registro Generale 25645

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5492 del 13/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV), TREVIGNANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4213 del 19/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 900 del 28/02/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2023 - Registro Particolare 3873 Registro Generale 5412

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8422 del 20/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TREVIGNANO(TV)

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2023 - Registro Particolare 20256 Registro Generale 28210

Pubblico ufficiale TREVISO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 315426/88888 del 21/07/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ing. 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 siti in MONTEBELLUNA(TV), VIDOR(TV)

Per ogni eventuale utilità, si allegano i dettagli della Nota n° 10 (**Allegati n° 3**), evidenziando ulteriormente che la relativa ipoteca giudiziaria risulta iscritta da **Creditore Ipotecario** apparentemente non intervenuto nella procedura in oggetto.

Punto 3) – Descrizione Compendi

Con riferimento alle sezioni della perizia in cui vengono determinate e/o valutate le caratteristiche e le consistenze degli immobili in oggetto, si riportano le seguenti specificazioni.

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano usualmente in appositi tabulati (**Allegati n° 13**) gli elementi stimati dall'esame e considerazione delle eventuali mappe e/o planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° 2**) e/o delle eventuali planimetrie presenti in elaborati grafici depositati/disponibili presso gli Uffici Comunali (**Allegati n° 6**), con opportuni arrotondamenti (entità tipicamente pari a circa $\pm 0.5 \text{ m}^2$), valutata eventualmente la presenza di rilevanti “deviazioni” e/o “difformità” rispetto allo stato di fatto riscontrato in sopralluogo (se segnalate nelle specifiche sezioni della perizia – rimandando nel caso anche agli **Allegati n° 9**) con l'apporto delle conseguenti rettifiche (se di entità ritenuta effettivamente significativa).

Si evidenzia che non rientrano fra dette “deviazioni” e/o “difformità” le eventuali possibili presenze di “anomalie” limitate (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.), ovvero con entità che non appaia così significativa e tale da incidere in maniera rilevante sulle principali consistenze, sull'utilizzabilità e/o sulle possibili destinazioni d'uso in altro modo praticabili.

Rientrano in quest'ultimo ambito anche le indicazioni delle “altezze” dei vari locali, che potrebbero subire delle differenziazioni rispetto alla realtà riscontrabile.

I dati geometrici di base derivano peraltro sostanzialmente da sommarie rilevazioni e misurazioni

ing. 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

❖ ❖ ❖

effettuate in sopralluogo, con eventuali ulteriori “deviazioni” e/o “divergenze” che possono risultare fisiologicamente riferibili alla “tolleranza” di costruzione e/o alla “approssimazione” ed “incertezza” dei sistemi di misura di massima adottati.

Si evidenzia che vengono ritenute in ogni caso ininfluenti le “deviazioni” rientranti nelle “tolleranze” stabilite dall’art. 24 bis del D.P.R. n° 380/2001.

Per quanto concerne la determinazione delle c.d. “superfici convenzionali/commerciali”, normalmente sviluppate in relazione a fabbricati con relativi terreni/scoperti aventi funzione strettamente “pertinenziale”, si evidenzia che dette valutazioni sono state eseguite assorbendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso, ovvero in altre pubblicazioni e/o specifiche normative similari, considerando, generalmente, le superfici lorde “legittimate”.

In caso di “porzioni di terreno/scoperto” contenenti fabbricati, con estensione che può ritenersi tuttavia “eccedente” la dimensione normalmente valutabile come “strettamente pertinenziale”, oppure di “terreni” privi di fabbricati, la relativa consistenza viene determinata/stimata nelle specifiche sezioni della perizia, basandosi sui dati catastali disponibili oppure su rilievi appositamente eseguiti. Parallelamente, viene inoltre valutata, nelle stesse sezioni della perizia, anche l’eventuale capacità edificatoria residua.

In ultimo, si osserva che la eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni “condominiali”, oppure di beni comuni non censibili cointestati con altri soggetti diversi dallo/dagli *Esecutati*, oppure di unità immobiliari con caratteristiche a ciò assimilabili (se applicabile ai casi in oggetto), ovvero di elementi/beni su cui (normalmente) non può essere all’evidenza liberamente esercitato l’esclusivo godimento (anche eventualmente “limitato” o “parziale”), viene generalmente ritenuta ininfluenta al fine della determinazione delle consistenze complessive dei rispettivi lotti.

Ai fini estimativi, le componenti relative alla quota di proprietà degli eventuali suddetti elementi/beni vengono pertanto considerate formalmente incluse nel valore del compendio principale, essendo altresì valutata la loro valenza e/o consistenza e/o qualità e/o decoro al fine di individuare il più opportuno prezzo unitario da applicare al medesimo compendio principale.

ing. 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 4) – Conformità Descrizioni Attuali ed in Pignoramento

Si osserva che la verifica in oggetto viene normalmente svolta nella “certificazione notarile”.

A prescindere, l’analisi riportata nelle relative sezioni **(4)** della perizia viene indirizzata a stabilire quale dei seguenti casi risulti plausibilmente applicabile:

- a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Punto 5) – Variazioni Catastali

Il confronto viene normalmente svolto fra lo stato di fatto attuale (eventualmente evidenziato indicativamente negli **Allegati n° 9**) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° 2**).

Viene ritenuta generalmente “ininfluente” (in quanto, ad opinione dello scrivente, non in grado di alterare le principali consistenze e non in grado di pregiudicare la destinazione d’uso in altro modo praticabile) la possibile presenza di 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 che non appaia così significativa e tale da incidere in maniera rilevante sulle principali caratteristiche catastali.

Rientrano fra dette limitate “anomalie” anche l’indicazione delle altezze dei vari locali, che potrebbero subire delle differenziazioni rispetto alla realtà riscontrabile, ed eventualmente anche la destinazione d’uso dei vani (quando non sostanzialmente “differenziata”).

Si osserva che NON viene prevista l’eventuale “regolarizzazione” ante vendita, qualora la stessa

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

possa essere eseguita dall'**Aggiudicatario** dopo il trasferimento del bene.

Viene altresì valutata la possibile necessaria introduzione di variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, procedendo tuttavia solo previa autorizzazione del Giudice.

Punto 6) – Indicazioni Strumenti Urbanistici

Come già riferito, la richiesta e l'ottenimento di Certificati di Destinazione Urbanistica viene normalmente attivata solo in presenza di “terreni” veri e propri, ovvero elementi non pertinenziali con consistenza superiore a 5000 m² (in congruenza alle previsioni dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001), oppure nei casi particolari in cui venisse ritenuto opportuno.

In tali evenienze, nelle relative sezioni **(6)** di perizia vengono riportati i principali parametri descritti nei relativi certificati.

Negli altri casi, vengono esclusivamente riportati, nelle stesse sezioni **(6)** di perizia, i principali riferimenti “generici” rilevabili nella sola documentazione/normativa urbanistica risultata disponibile presso i siti Internet dei **Comuni** coinvolti (**Allegati n° 8**), ivi inclusa anche l'indicazione dei soli eventuali “vincoli” allo stesso modo identificabili.

Si richiamano in ogni caso le eventuali specificazioni (atti d'obbligo e/o convenzioni e/o vincoli e/o servitù) descritte nella documentazione disponibile e/o negli atti di provenienza (laddove e se applicabile).

Punto 7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica – Dichiarazioni di Agibilità

La richiesta di accesso agli atti, presso gli Uffici Edilizia Privata dei **Comuni** coinvolti, consente normalmente (laddove applicabile) di ottenere la documentazione resa disponibile, contenente

ing. 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

❖ ❖ ❖

plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e relative ad interventi edilizi sugli immobili in oggetto (**Allegati n° 6**).

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

Tanto precisato, si evidenzia pertanto che i riferimenti fondamentali, descritti e/o citati nelle relative sezioni (**7**) di perizia, riguardano esclusivamente i soli elementi rinvenuti presso la suddetta documentazione esibita e/o esaminata dallo scrivente.

Si riportano inoltre le seguenti specificazioni:

- con riferimento alle “certificazioni di abitabilità o di agibilità” per i fabbricati eventualmente coinvolti, si evidenzia che l’analisi svolta riguarda unicamente la verifica di presenza o meno, presso la documentazione resa disponibile, di elementi a ciò congruenti;
NON può tuttavia escludersi che i suddetti elementi, quand’anche disponibili, si riferiscano in realtà a configurazioni non aderenti allo stato di fatto attuale;
- con riferimento alle “caratteristiche strutturali” dei fabbricati eventualmente coinvolti, si evidenzia che l’analisi svolta riguarda unicamente la verifica di presenza o meno, presso la documentazione resa disponibile, di elementi congruenti a Progetti e/o Dichiarazioni di Regolare Esecuzione e/o Certificati di Collaudo;
NON può tuttavia escludersi che i suddetti elementi, quand’anche disponibili, si riferiscano a configurazioni non aderenti allo stato di fatto attuale;
NON vi sono inoltre generalmente elementi per stabilire l’eventuale idoneità (soprattutto dal punto di vista antisismico) relativamente alle norme attualmente in vigore, appurato che NON vengono svolte nella presente sede analisi e/o indagini e/o sondaggi di dettaglio per verificare l’effettiva consistenza e/o adeguatezza delle strutture in essere;
- con riferimento alle “caratteristiche energetiche” dei fabbricati eventualmente coinvolti, si evidenzia che l’analisi svolta riguarda unicamente la verifica di presenza o meno, presso la documentazione resa disponibile, di elementi congruenti ad Attestati di Prestazione Energetica e/o Attestati di Qualificazione Energetica e/o Progetti di Isolamento Termico conformi alle normative vigenti all’epoca della edificazione e/o della introduzione 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 ristrutturazioni e/o consistenti modificazioni dell'involucro edilizio;
in riscontro, NON vengono svolte nella presente sede analisi e/o indagini e/o sondaggi di dettaglio per verificare l'effettiva consistenza e/o conformità dello stato di fatto all'eventuale stato "documentato";

in tal modo, NON possono essere in ogni caso stabilite e soprattutto "certificate" nella presente sede peritale le effettive "caratteristiche energetiche" per i fabbricati eventualmente coinvolti, né viene richiesta in questa sede l'eventuale produzione di Attestato di Prestazione Energetica relativo allo stato di fatto attuale;

- con riferimento alle "caratteristiche delle dotazioni impiantistiche" dei fabbricati eventualmente coinvolti, si evidenzia che l'analisi svolta riguarda unicamente la presenza o meno, presso la documentazione resa disponibile, di elementi congruenti a Progetti e/o Schemi d'Impianto e/o Dichiarazioni di Conformità (Di.Co.) e/o Dichiarazioni di Rispondenza (Di.Ri);

NON può peraltro escludersi che quest'ultima documentazione, quand'anche disponibile, si riferisca a configurazioni non aderenti allo stato di fatto attuale;

si evidenzia inoltre che gli stati di effettiva funzionalità e/o conformità alle normative attualmente vigenti, per le dotazioni impiantistiche eventualmente presenti/installate (laddove effettivamente applicabile), NON possono essere in ogni caso stabiliti e soprattutto "certificati" nella presente sede, osservando che, anche quando lo stato generale apparisse sommariamente "buono" o "discreto", NON si può escludere la necessità di introdurre consistenti aggiornamenti e/o adeguamenti e/o integrazioni.

In definitiva, è sempre necessario che l'eventuale **Acquirente/Aggiudicatario** 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 induttivamente incluse nella formulazione delle valutazioni proposte in perizia, dove viene considerata l'applicazione di opportuni abbattimenti di prezzo per il 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 8) – Verifica Opere Abusive

Richiamati i contenuti del punto 7) dell'Art. 173 bis disp. Att. c.p.c.:

... in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria ...

si specifica che l'individuazione di eventuali “opere abusive” viene normalmente svolta tramite confronto fra i rilievi attuati (vedi **Allegati n° 9**) e la documentazione “edilizia” di riferimento eventualmente disponibile (vedi **Allegati n° 6**).

Nelle relative sezioni **(8)** di perizia viene quindi riportata l'indicazione delle possibili (così individuate) “illegittime difformità” ritenute di consistenza “sostanziale”, ribadendo che non rientrano normalmente in quest'ambito le eventuali possibili presenze di ulteriori limitate “anomalie”, ovvero aspetti con entità che non appaia così significativa e tale da incidere in maniera rilevante sulle principali consistenze edilizie e/o urbanistiche, sull'utilizzabilità e/o sulle possibili destinazioni d'uso in altro modo praticabili.

Si deve peraltro considerare che i dati geometrici di base derivano sempre da sommarie rilevazioni e misurazioni effettuate in sopralluogo, con eventuali ulteriori “deviazioni” e/o “divergenze” che possono risultare fisiologicamente riferibili alla “tolleranza” di costruzione e/o alla “approssimazione” ed “incertezza” dei sistemi di misura di massima adottati.

Si ribadisce che vengono ritenute automaticamente ed in ogni caso ininfluenti le “deviazioni” rientranti nelle “tolleranze” stabilite dall'art. 24 bis del D.P.R. n° 380/2001.

ing. 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 relazione alle (così individuate) eventuali “illegittime difformità”, vengono poi riportate le ipotetiche modalità di “risoluzione” (per possibile sanatoria e/o messa in pristino) ritenute possibilmente applicabili, e la stima indicativa dei relativi presumibili costi di larga massima (generalmente inclusivi di spese tecniche e/o sanzioni e/o oblazioni e/o spese vive per lavorazioni di ripristino e/o adeguamento e/o smaltimento, ecc.).

Fermo restando quanto sopra evidenziato, NON si esclude in ogni caso la eventuale presenza anche di altre “divergenze” e/o “difformità” e/o “necessità”, con entità che viene comunque ritenuta apparentemente ed ipoteticamente non particolarmente rilevante e probabilmente ininfluente 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 dallo scrivente, appurato che, con le sole informazioni e le definizioni disponibili nella presente sede, non può esserne oggettivamente “garantita” l’applicabilità con assoluta certezza delle determinazioni specificate in perizia. E’ infatti noto che, la “formalizzazione” di una eventuale ipotesi “risolutiva” (per sanatoria o messa in pristino) prevederebbe l’instaurazione di una adeguata ufficiale “istruttoria” presso i competenti Pubblici Uffici, con produzione di tutta la documentazione tecnica di dettaglio ed a corredo. Procedura evidentemente non attivabile/perseguibile nella presente sede peritale. Allo stesso modo, non è garantito che gli eventuali strumenti urbanisti, vigenti alla data di perizia, non subiscano importanti modifiche e/o revisioni nel momento futuro in cui l’eventuale **Acquirente/Aggiudicatario** andrà ad attivare le eventuali pratiche di “sanatoria”.

Permane pertanto, in definitiva, sempre una possibile condizione di “rischio” a carico dell’eventuale **Acquirente/Aggiudicatario**, collegata al mancato conferimento di garanzie in sede di vendita di un bene all’interno di una procedura esecutiva.

Punti 9) e 10) – Formazione Lotti / Divisibilità in Natura

Si evidenzia che i criteri di valutazione per la formazione di eventuali “Lotti” considerano, non

ing. 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

❖ ❖ ❖

solamente il concetto di “comoda divisibilità” fisica delle unità immobiliari coinvolte (secondo le definizioni normalmente condivise in giurisprudenza), ma anche il concetto di “opportunità” della ipotetica “divisione”, che potrebbe risultare “fisicamente” fattibile, ma che potrebbe essere ritenuta non razionalmente applicabile ai fini del conferimento della maggiore “appetibilità” e/o “commerciabilità” dei beni.

Si ribadisce che la eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni “comuni”, oppure di beni comuni non censibili cointestati con altri soggetti diversi dallo/dagli *Esecutati*, oppure di unità immobiliari con caratteristiche a ciò assimilabili (se applicabile ai casi in oggetto), ovvero di elementi/beni su cui (normalmente) non può essere all’evidenza liberamente esercitato l’esclusivo godimento (anche eventualmente “limitato” o “parziale”), viene generalmente ritenuta ininfluenza al fine della determinazione delle consistenze complessive dei rispettivi lotti.

Punto 11) – Stato di Occupazione

In fase di rilievo peritale vengono normalmente eseguite ispezioni presso i compendi in oggetto, ed in tali occasioni viene registrata la concessione dell’accesso e lo stato di eventuale “abitazione e/o utilizzo” apparente degli immobili in oggetto, valutando se quest’ultimo corrisponda o meno ad una plausibile normale “occupazione” continuativa (anche in base alla presenza o assenza di arredi e/o mobilio e/o suppellettili e/o effetti personali e/o materiali di vario tipo, ecc.).

La determinazione del formale “stato di occupazione o non occupazione” 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 e modalità di aggiornamento assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è generalmente esaustivamente possibile ottenere l’effettuazione di una “ricerca” sulla base dei soli dati catastali e/o censuari degli immobili avendo la certezza della consistenza e

ing. 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

❖ ❖ ❖

correttezza dei riscontri ottenuti.

E' altresì possibile richiedere l'effettuazione di ricerche per "nominativo", individuando unicamente l'eventuale registrazione di contratti aventi gli eventuali interessati come "danti causa", ma ancora con la possibilità di non ottenere un'indicazione immediata e soprattutto "certa/esatta" sugli immobili eventualmente 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.

Tale stato di generale "incertezza" risulta, se vi fosse ulteriormente bisogno, puntualmente evidenziato dalla seguente "nota di chiarimento" che accompagna usualmente la fornitura di "dati" da parte dell'Agenzia delle Entrate:

L'attività di ricerca in Anagrafe Tributaria si concretizza in una indagine "per soggetto", finalizzata a individuare gli estremi degli atti del registro presenti a sistema per il medesimo, con l'obiettivo di verificare quanti e quali dati di dettaglio del contratto sono eventualmente presenti in altra separata banca dati (banca dati specifica atti del registro). Non è possibile fare una ricerca generalizzata ed illimitata nel tempo che parta da estremi catastali. Si tenga conto inoltre, al riguardo, che l'obbligo di comunicare in sede di registrazione gli estremi catastali degli immobili oggetto di locazione/comodato è stato introdotto solo dal 1° luglio 2010 e che, comunque, nei casi in cui il contribuente omette la comunicazione fiscale di "adempimenti successivi" (risoluzioni anticipate, proroghe, subentri e cessioni) la banca dati risulta non aggiornata. La varietà ed eterogeneità dei dati presenti a sistema e delle possibili correlazioni tra i medesimi determina, in sostanza, l'impossibilità per l'Ufficio di fornire certezza legale in merito alle conclusioni caso per caso raggiunte. La presente risposta non assume quindi valore "certificativo" in senso stretto e i risultati comunicati sono da intendersi validi salvo e sino a prova contraria (non vi è un unico pubblico registro o una banca dati "integrata" informatizzata che rappresenti già in sé il fatto che si intende appurare, cioè presenza o assenza di contratti di locazione/affitto/comodato, in essere o meno, riferiti a un dato immobile).

Inoltre, anche nel caso in cui venisse rinvenuta copia della documentazione relativa ad eventuali

ing. 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

❖ ❖ ❖

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, si conferma che, nella presente sede peritale, viene normalmente ed in ogni caso presentata istanza presso l’Agenzia delle Entrate territoriale finalizzata alla “verifica” di esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato con lo/gli *Esecutati* come “dante causa”, stipulati nel periodo indicativamente compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data odierna.

In conseguenza, vengono quindi riportati gli eventuali “riscontri” e/o “informazioni” ottenute dal medesimo UT dell’Agenzia delle Entrate (**Allegati n° 4**), esplicitando riassuntivamente (a solo titolo informativo, non impegnativo) le seguenti “notizie” raccolte durante lo svolgimento delle operazioni peritali:

- gli esiti derivati dai suddetti “riscontri” dell’Agenzia delle Entrate;
- lo stato visivamente rilevato in fase di ispezione;
- qualora risulti apparentemente e/o formalmente applicabile, le informazioni inerenti allo stato di eventuale occupazione da parte di coniuge separato o di ex coniuge, acquisendo (nel caso) il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- la valutazione generale ipoteticamente formulabile con le sole informazioni di cui sopra.

Il tutto ferme restando le determinazioni e le specificazioni in precedenza evidenziate, ovvero 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 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”), osservando peraltro che ulteriori elementi a riguardo possono in ogni caso essere eventualmente ancora forniti e/o aggiunti dal *Custode* incaricato, in conformità alle disposizioni allo stesso conferite 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

❖ ❖ ❖

Punto 12) – Vincoli e Gravami

L'implicazione in oggetto riguarda l'identificazione di eventuale esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, con rilevazione dell'eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Il tutto come previsto anche dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c., ovvero:

... la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli ...

Nelle relative sezioni **(12)** di perizia viene pertanto evidenziata, laddove rilevata (per quanto possibile e per quanto chiaramente constatabile), l'eventuale presenza di “vincoli” come sopra descritti, osservando che:

- la costituzione di eventuali limitazioni e/o gravami e/o pesi e/o convenzioni e/o servitù “generali” viene normalmente “cercata” nella sola documentazione risultante disponibile (atti di provenienza, atti notarili, scritture registrate, documentazione reperita presso i Pubblici Uffici, ecc.);
- la presenza di eventuali “formalità pregiudizievoli” viene comunque trattata nelle apposite distinte sezioni **(2)** di perizia;
- la definizione di eventuali “prescrizioni” di carattere “urbanistico” viene comunque trattata nelle apposite distinte sezioni **(6)** di perizia;
- la sussistenza di eventuali “implicazioni” di carattere “condominiale” viene comunque trattata nelle apposite distinte sezioni **(13)** di perizia.

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto 13) – Vincoli ed Oneri Condominiali

L'implicazione in oggetto riguarda l'accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'**Acquirente/Aggiudicatario**, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. Att. c.p.c., ovvero:

... l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ...

E' evidente che l'attivazione dei relativi approfondimenti deriva, innanzitutto dalla rilevazione di una effettiva configurazione dei beni immobili in oggetto all'interno di un contesto "condominiale", e quindi dalla individuazione del relativo "**Amministratore**", al quale viene normalmente inoltrata istanza per ottenere le seguenti "informazioni" e "documentazioni":

- eventuale esistenza di regolamento condominiale con relative tabelle millesimali;
- eventuali delibere e/o accordi e/o scritture con definizione di oneri o azioni particolari, come l'assegnazione di spazi condominiali/comuni, l'utilizzo di spazi condominiali/comuni, ecc.;
- eventuale stato debitorio (rapporto economico dare/avere) associato alle posizioni in esame, con indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
- eventuale stato debitorio (rapporto economico dare/avere) associato alle posizioni in esame, con indicazione delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- eventuale stato debitorio (rapporto economico dare/avere) associato alle posizioni in esame, con indicazione delle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (che ipoteticamente cade nell'anno in corso);
- indicazioni sul corso di eventuali procedimenti giudiziari, attivati dal Condominio e/o dai Condòmini e/o dai Comproprietari, o riguardanti il Condominio e/o i Condòmini e/o i Comproprietari, e coinvolgenti pertanto pure i beni immobili in oggetto;

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- altro di eventuale interesse ai fini della descrizione e della vendita dei beni in oggetto.

E' peraltro possibile che i dati come sopra ottenuti (qualora effettivamente forniti) consentano di individuare unicamente un "probabile" importo medio annuo delle spese fisse di gestione condominiale. L'entità delle eventuali spese condominiali, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, non risulta altresì di immediata determinazione (ad opinione dello scrivente), poiché risulta incognito il futuro esatto istante in cui si presenterà il requisito invocato per effettuare la relativa ripartizione di dettaglio. Si può pertanto unicamente stimare (ipoteticamente e sommariamente) che questo importo risulti indicativamente pari a n° 2 normali annualità "medie" (come sopra stabilite) eventualmente non saldate.

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

Punto 14) – Criteri di Stima

Si osserva che, in sede di stima, lo scrivente si è generalmente attenuto a metodi e principi valutativi di normale accettazione e/o applicazione.

In linea di massima, la stima del valore di fabbricati e/o terreni prevede usualmente l'applicazione del Metodo di Confronto del Mercato, considerando (laddove applicabili) l'età, la qualità, l'ubicazione, la eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e/o di manutenzione e/o di conduzione e/o di conservazione e cura 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 o di altre pubblicazioni analoghe).

ing. 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).

Viene quindi usualmente 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) da Servizi normalmente disponibili, come ad esempio la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio e/o i Tabulati della Commissione Provinciale per la Determinazione della Identità di Espropriazione di Terreni (**Allegati n° 12**).

I prezzi medi di mercato “rimodulati”, 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 segnalato

ing. 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 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 insediatesi nel contesto circostante, constatazione dello stato di “decoro” e “finitura” generale dello stesso contesto, ecc.);
- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per 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;

vengono sviluppate le valutazioni secondo i dettagli di calcolo illustrati nei succitati 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), ovvero di elementi/beni su cui (normalmente) non può essere all’evidenza liberamente esercitato l’esclusivo godimento (anche eventualmente “limitato” o “parziale”), vengono considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto, essendo altresì considerata la valenza e/o la consistenza e/o la qualità e/o il decoro di tali eventuali beni “comuni” al fine di individuare il più opportuno prezzo unitario da applicare al collegato compendio stimato.

ing. 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 nelle rispettive sezioni **(5)** di perizia;
- 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 nelle rispettive sezioni **(8)** di perizia;
- 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 nelle rispettive sezioni **(12)** di perizia;
- eventuale possibilità di riscontrare oneri di natura condominiale opponibili al successivo Acquirente, così come (nel caso) segnalato e descritto nelle rispettive sezioni **(13)** di perizia;
- eventuale possibilità di riscontrare altri probabili oneri e/o costi di varia natura opponibili al successivo *Acquirente/Aggiudicatario*, così come (nel caso) segnalato e descritto nella presente perizia.

Considerazione dello Stato di Occupazione

Alla luce di quanto indicato nelle rispettive sezioni **(5)** di perizia, si conferma 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 si 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 ipoteticamente “liberi” oppure “occupati” (intendendosi in quest’ultimo caso con “titolo opponibile alla Procedura”).

ing. 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 Valore Nominale della Quota del Diritto Detenuto

Dal valore in precedenza determinato (Normale Valore di Mercato del Compendio al Netto di Eventuali Oneri) viene individuata la componente che considera:

- la quota di pignoramento dei compendi 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 nei tabulati **Allegati n° 13**).

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare 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 o i compendi in oggetto ritiene 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.

ing. 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 tutto (o quant'altro risultasse infine applicabile sulla base delle condizioni presenti al momento della vendita e/o sulla base delle diverse pattuizioni che venissero attivate e/o concordate in sede di istruttorie e/o risoluzioni di dettaglio delle eventuali “anomalie” e/o “problematiche” di gestione, che potrebbero pertanto evidenziare scenari e/o ipotesi risolutive anche differenti da quanto previsto nella presente perizia) si intende pertanto rimanente ad esclusivo carico del futuro **Acquirente/Aggiudicatario**, 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 (eventualmente rappresentati dal/dai Legali), al/agli eventuali Creditori Interventuti (eventualmente rappresentati dal/dai Legali costituiti), al/ai Debitori/Esecutati (eventualmente rappresentati dal/dai Legali costituiti) 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 il termine stabilito per l'eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente.

Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale

Il presente elaborato peritale viene depositato telematicamente, completo degli allegati, 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 A2c) – Acquisizione Atti Provenienza Specifici

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

Punto A2d) – Visure Ipocatastali Aggiornate Specifiche

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

Punto A3) – Descrizione Compendio Specifico

Trattasi di:

abitazione consistente in porzione di fabbricati contigui collocati fronte strada, in precarie condizioni di conservazione e stabilità, sviluppata su n° 2 piani fuori terra con scoperto pertinenziale e sovraeretta costruzione prefabbricata in struttura metallica leggera (Mapp. n° 112 e n° 419 Sub 3), il tutto ubicato in Trevignano (TV), località/frazione Musano, Piazza Indipendenza n° 11.

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

Catasto Fabbricati:

- 1) Comune di Trevignano - Sezione Urbana D - Foglio 5
Particella n° 112 graffata con n° 419 Sub 3 - Categoria A/4 – Classe 4 - Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale: 101 m² – Superficie catastale escluse aree scoperte: 101 m²
Rendita € 171,46 – Piazza Indipendenza n. 4 – Piano: 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

(Si tratta dell'abitazione con lo scoperto esclusivo).

Intestazione : **Esecutato**

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

Confini: si riportano i confini già indicati nell'atto di provenienza:

strada - mn. 806 - mn. 1346

Più precisamente si individuano i seguenti:

a nord con strada, ad est con mapp. n° 600 e 306, a sud con mapp. n° 114, ad ovest con mapp. n° 105 e 106, salvo altri e/o variati.

E' possibile individuare il sedime ove risulta collocato il fabbricato e relativo scoperto, identificato come segue:

Catasto Terreni:

2) Comune di Trevignano - Foglio 23

Particella n° 112 – Qualità ENTE URBANO – Consistenza 200 m²

Si richiamano gli eventuali ulteriori elementi di interesse riportati negli atti di provenienza.

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, ferme restando le precisazioni riportate nel precedente **Punto 3)**, si identificano riassuntivamente i seguenti parametri fondamentali (con unità di misura "m²", per il dettaglio rimandando ai contenuti riportati nell'**Allegato n° A13)**:

Descrizione	Stima Superficie Calpestabile	Stima Superficie Lorda	Stima Superficie Scoperto
Abitazione PT	50	63	
Abitazione P1	46	57	
Accessorio	7	7	
Scoperto Esclusivo			130
Scoperto Esclusivo			
Superfici totali	103	127	130

ing. 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: **circa 134.4 m².**

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 particolari “anomalie”, ovvero aspetti con entità apparentemente significativa e tale da incidere in maniera non trascurabile sulle principali consistenze edilizie e/o urbanistiche e/o catastali.

Si rimanda in ogni caso ai contenuti dei successivi capitoli specifici, laddove fosse ritenuto necessario riportare ulteriori specificazioni sul trattamento di tali eventuali “anomalie”.

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Inquadramento Territoriale

Le unità immobiliari in oggetto si collocano in zona inclusa nel centro urbano della località/frazione Musano, ubicata a sud-est rispetto al centro comunale di Trevignano (TV), a pochissima distanza dalla relativa chiesa.

L’area risulta caratterizzata dalla presenza di costruzioni a destinazione principalmente abitativa, derivate dallo sviluppo del locale centro storico a matrice principalmente rurale, posizionandosi ad immediato ridosso del principale asse viario di zona (ovvero via Villette-Canova), e collocandosi a poca distanza dalla zona in cui si realizza (all’altezza dell’abitato di Postioma) l’incrocio fra la Statale Feltrina e l’antico tracciato della Postumia Romana.

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

Unità Abitativa

Come chiaramente illustrato dalle immagini di inquadramento (vedi **Allegato n° A10**), l’unità abitativa in oggetto occupa una porzione di fabbricati contigui disposti fronte strada, ovvero posti a sud dell’asse viario di zona (via Villette-Canova, localmente identificata con Piazza Indipendenza).

La porta d’ingresso principale nord apre proprio sul marciapiede del suddetto asse viario.

Uno stacco fra detti fabbricati costituisce altresì il varco d’accesso (con relativo cancello metallico

ing. 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 doppia anta battente) alla corte pertinenziale interna collocata a sud del fabbricato. Quest'ultimo si sviluppa su n° 2 piani fuori terra, con estensioni e soprattutto altezze sensibilmente limitate.

Al piano terra si registra la presenza dei seguenti vani “formalmente” indicati:
ingresso, cucina, soggiorno, bagno (che costituisce sostanzialmente una superfetazione).

Altezza indicativa sotto tavolato: circa 2.20/2.25 m (circa 2.40/2.45 nel vano bagno)

Al piano primo (raggiungibile tramite scala interna) si registra la presenza dei seguenti vani “formalmente” indicati:

disimpegno, camera, camera.

Altezza indicativa variabile da circa 1.80 m a circa 3.80 m.

Il fabbricato ed i relativi vani presentano strutture verticali generalmente in muratura di pietrame/sasso, e strutture di orizzontamento (solai e coperture) generalmente in legno.

Il tutto (anche in riferimento alle pavimentazioni, serramenti, finiture generali, dotazioni impiantistiche) in pessimo stato di conservazione e pure precarie condizioni di stabilità, come inequivocabilmente illustrato dalla documentazione fotografica (vedi **Allegato n° A11**).

Non a caso, nel periodo compreso fra il 2006 ed il 2012 sono stati richiesti e concessi vari interventi edilizi relativi alla integrale ristrutturazione, e pure demolizione e ricostruzione (con ampliamento), dell'intero edificio, riscontrando che le lavorazioni effettivamente attivate si sono però apparentemente limitate alla sola demolizione di intonaci e di controsoffittature interne, con rimozione di serramenti e della maggior parte delle componenti impiantistiche.

Nel 2014, a seguito di specifica ulteriore richiesta presentata da *Esecutato*, è stato in effetti “dichiarato” dal Comune di Trevignano che:

“il fabbricato sito in piazza Indipendenza n. 11 e catastalmente individuato in Comune di Trevignano Sezione D Foglio 5 - Mappale 112 + 419 sub 3 è INAGIBILE con decorrenza dalla data odierna.

Se ne dispone pertanto lo sgombero. la messa in sicurezza ed il divieto a qualsiasi utilizzo, anche temporaneo.

La presente si intende efficace anche nei confronti di chiunque vanti titoli e/o diritti sul predetto

ing. 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, per il quale il richiedente - con la sottoscrizione della domanda - ne assume la rappresentanza a qualsiasi titolo.

Si rilascia, su domanda di parte, per gli usi consentiti dalla legge.“.

Di fatto, si riscontra pertanto la disponibilità attuale di un compendio la cui principale valenza consiste nella possibilità di “recupero” della volumetria esistente.

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

Elemento Accessorio

Risulta costituito da un box prefabbricato, realizzato con struttura metallica leggera, apparentemente utilizzato per il ricovero di autoveicoli e/o come magazzino, collocato in prossimità del confine ovest dello scoperto pertinenziale.

Si riscontra che detto elemento non risulta descritto nelle planimetrie catastali, mentre risulta adeguatamente rappresentato nella documentazione inerente alle pratiche edilizie istruite nel periodo 2006-2012.

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

Punto A4) – Conformità Descrizione Specifica Attuale ed in Pignoramento

Il pignoramento riporta la descrizione catastale come attualmente definita.

Si ritiene in tal modo che i dati disponibili risultino sufficienti ed idonei per la univoca individuazione del compendio di cui trattasi, rilevando che la documentazione catastale generale risulta solo parzialmente aggiornata e/o completa.

ing. 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 A5) – Variazioni Catastali Specifiche

Ferme restando le precisazioni riportate nel precedente **Punto 5)**, si ritiene che lo stato di fatto attuale (tipicamente evidenziato negli **Allegati n° A9**) presenti alcune “difformità” sostanziali e/o chiaramente rilevanti rispetto ai dati/planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° A2**).

Si ritiene in tal modo necessario il generale aggiornamento delle planimetrie catastali.

Parallelamente, si registra che l’estratto di mappa riporta inidoneamente una “graffatura” fra la sagoma del fabbricato in oggetto ed il confinante sedime del mapp. n° 600, nel mentre (si ritiene) detta “graffatura” dovrebbe più opportunamente coinvolgere il sedime del mapp. n° 112.

Si ritiene che il costo complessivo per gli aggiornamenti catastali possa indicativamente stimarsi in circa € 1.500,00.

L’intestazione catastale risulta altresì, per quanto verificabile, adeguatamente aggiornata allo stato di “diritto” vigente (**Allegati n° A2**).

Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico Specifico

Ferme restando le precisazioni riportate nel precedente **Punto 6)**, si è ritenuto non necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica per l’area e/o i fabbricati in oggetto.

Presso il sito Internet del **Comune** risultano disponibili alcuni riferimenti (**Allegati n° A8**) che consentono di rilevare (quantomeno in relazione alle parti disponibili) il seguente inquadramento urbanistico:

“Zona territoriale omogenea A – Centro Storico” - Art. 14 N.T.O.

Non si rileva (dalla cartografia urbanistica disponibile) la presenza di ulteriori particolari “vincoli”.

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

ing. Remo Davanzo

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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

Ferme restando le precisazioni riportate nel precedente **Punto 7)**, si rilevano quantomeno i seguenti riferimenti fondamentali rinvenuti presso la sola documentazione resa disponibile dai Pubblici Uffici (**Allegati n° A6**):

- Permesso di Costruire n° 006/2007, Pratica n° 2006/268, del 19/01/2007, relativo a ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale;
- Permesso di Costruire n° 009/2009, Pratica n° 2008/306, del 02/02/2009, relativo a variante in corso d'opera del precedente P.d.C. n° 006/2007;
- Permesso di Costruire n° 072/2013, Pratica n° 2012/372, del 25/06/2013, relativo a ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento fabbricato residenziale ai sensi L.R. 14/2009 e L.R. 13/2011;
- Dichiarazione di Inagibilità Prot. n° 2117 del 03/03/2014.

*** **

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

- il fabbricato è stato formalmente dichiarato “INAGIBILE”;
- il fabbricato NON risulta provvisto di documentazione tecnica relativa ad eventuale Certificazione o Qualificazione Energetica, né risulta disponibile eventuale documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici, al progetto degli isolamenti termici, al progetto degli impianti di condizionamento installati;
- NON risulta disponibile l'eventuale progetto strutturale, né l'eventuale Collaudo Statico;
- per l'unità in oggetto risulta dichiarata la sua Inagibilità;
- NON sono risultate disponibili Di.Co. (Dichiarazioni di Conformità) e/o progetti relativi alle dotazioni impiantistiche installate, anche perché sostanzialmente inesistenti;
- sulla base delle informazioni e/o documentazione reperita presso gli Uffici Comunali, NON risulterebbe la presenza di eventuali pratiche di “condono” ancora da definire.

ing. 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 Specifiche

Ferme restando le precisazioni riportate nel precedente **Punto 8)**, non si rilevano possibili “difformità illegittime” con consistenza particolarmente rilevante.

A seguito di sovrapposizione dell’effettivo stato di fatto attuale (tipicamente evidenziato negli **Allegati n° A9)**, sugli elaborati progettuali disponibili (tipicamente inclusi negli **Allegati n° A6)**, con particolare riferimento agli “stati di fatto” ivi descritti (gli stati di “progetto” e/o “variante” non hanno infatti trovato compimento), si rileva la presenza di eventuali minimali “anomalie” planimetriche (che nello specifico possono riferirsi alla esatta conformazione delle pareti divisorie interne, al posizionamento di fori e/o porte interne, al posizionamento di fori e/o aperture perimetrali, ecc.), con entità che non sembra comunque alterare in modo significativo le principali consistenze edilizie e/o urbanistiche globali.

Si ritiene in tal modo non necessaria l’eventuale “regolarizzazione” dello stato di fatto attuale, essendo altresì pacificamente necessaria l’esecuzione di una integrale “ristrutturazione” del compendio.

Appurato che i precedenti interventi “concessi” non hanno trovato compimento ed ultimazione entro i termini stabiliti, non si può peraltro stabilire che gli stessi risultino ulteriormente proponibili e parimenti “accettati” anche in caso di ri-presentazione attuale, dovendosi adeguare alle prescrizioni ed alle norme che risulteranno vigenti al momento della relativa istruttoria.

Punti A9) e A10) – Formazione Ulteriori Lotti / Divisibilità in Natura Specifica

Ferme restando le precisazioni riportate nei precedenti **Punto 9) e 10)**, si ritiene che la conformazione dei beni di cui al compendio in oggetto (unità abitativa con collegato accessorio e scoperto pertinenziale), che risultano complessivamente pignorati per l’intero della piena proprietà (vedi atti del procedimento), ancorchè in ipotesi fisicamente “divisibili in natura”, presenti oggettive opportunità di essere considerata (ai fini della oggettiva “razionalità” e maggiore

ing. 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

❖ ❖ ❖

“appetibilità”) in lotto unico, essendo peraltro le unità immobiliari di appartenenza “praticamente complementari”.

Punto A11) – Stato di Occupazione Specifico

Ferme restando tutte le precisazioni riportate nel precedente **Punto 11)**, si riportano le seguenti considerazioni.

E’ stata presentata istanza presso l’Agenzia delle Entrate territoriale finalizzata alla “verifica” di esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato.

In conseguenza, l’UT di Treviso dell’Agenzia delle Entrate ha segnalato quanto segue (vedi **Allegati n° A4)**):

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

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

- è stato ottenuto riscontro “negativo” da parte dell’UT di Treviso dell’Agenzia delle Entrate all’istanza relativa alla verifica di eventuali contratti di locazione/comodato formalmente registrati con **Esecutato** come “dante causa”;
- al momento dell’ispezione l’unità in oggetto appariva evidentemente disabitata e sostanzialmente inutilizzabile, priva di mobilio e/o suppellettili e/o apparecchiature e/o attrezzature.

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.

ing. 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 A12) – Vincoli e Gravami Specifici

Ferme restando le precisazioni riportate nel precedente **Punto 12)**, si riscontra la mancata rilevazione (presso la sola documentazione risultata disponibile) di eventuali vincoli e/o gravami e/o pesi e/o pregiudizi congruenti alle tipologie in oggetto.

Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali Specifici

Ferme restando le precisazioni riportate nel precedente **Punto 13)**, si ritiene che la configurazione/collocazione dei beni in oggetto NON risulti congruente alla necessaria esistenza di una gestione “condominiale”.

Punto A14) - Stime Specifiche e Valutazioni Conclusive

Per quanto attiene ai criteri ed alle metodologie di stima applicate, si richiamano le puntuali specificazioni descrittive ed esplicative riportate nel precedente **Punto 13)**,

Per quanto attiene alle elaborazioni di dettaglio sviluppate, si rimanda ai contenuti dell'apposito tabulato (**Allegato n° A13**), che si riferisce esclusivamente alle “normali” valutazioni di “mercato” (senza considerazione delle eventuali specifiche implicazioni di cui si dirà in seguito).

Riassunto Valutazioni

Valore complessivo piena proprietà compendio	€ 26.000,00
Valore nominale compendio al netto di possibili riscatti e/o oneri e/o costi	€ 24.500,00

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

❖ ❖ ❖

Caso del Compendio Considerato Formalmente "Libero"

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto) € 19.500,00

Caso del Compendio Considerato Formalmente "Occupato"

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto) € 15.500,00

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 infine concordate ed attivate senza ulteriori 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 01 - Atti Provenienza**
- Allegato 02 - Documentazione Catastale**
- Allegato 03 - Scritture Pubblicità Immobiliare**
- Allegato 04 - Documentazione Occupazione**
- Allegato 06 - Pratiche Edilizie**
- Allegato 08 - Normativa Urbanistica**
- Allegato 09 - Documentazione Particolare**
- Allegato 10 - Inquadramento Territoriale**
- Allegato 11 - Foto**
- Allegato 12 - Riferimenti Quotazioni Tipiche**
- Allegato 13 - Tabulato Determinazione Consistenze Valori**
- Allegato 14 - Scheda Dati Ordinanza Vendita**

Montebelluna (TV), li 14 agosto 2024

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

