

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**TRIBUNALE DI TREVISO**

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

**Procedura Esecuzione Immobiliare**

**R.G.E. n° 486 / 2024**

**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](mailto: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. ....	8
PREMESSA .....	8
ATTIVITÀ E DEFINIZIONI GENERALI .....	9
Punto 1) – Documentazione Disponibile .....	9
Punti 2a) – Verifica Documentazione - Elenco Note Pregiudizievoli .....	10
Punto 2b) – Acquisizione Mappe Censuarie e Certificati Destinazione Urbanistica .....	11
Punto 2c) – Acquisizione Atti Provenienza .....	11
Punto 2d) – Visure Ipocatastali Aggiornate .....	13
Punto 3) – Descrizione Compendi .....	15
Punto 4) – Conformità Descrizioni Attuali ed in Pignoramento .....	17
Punto 5) – Variazioni Catastali .....	18
Punto 6) – Indicazioni Strumenti Urbanistici .....	18
Punto 7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica – Dichiarazioni di Agibilità .....	19
Punto 8) – Verifica Opere Abusive .....	22
Punti 9) e 10) – Formazione Lotti / Divisibilità in Natura .....	24
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 .....	35
Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale .....	35
UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A” .....	36

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Punto A2c) – Acquisizione Atti Provenienza Specifici-----	36
Punto A2d) – Visure Ipocatastali Aggiornate Specifiche -----	36
Punto A3) – Descrizione Compendio Specifico -----	36
Punto A4) – Conformità Descrizione Specifica Attuale ed in Pignoramento -----	46
Punto A5) – Variazioni Catastali Specifiche-----	47
Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico Specifico -----	47
Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica Specifica – Dichiarazione di Agibilità-----	48
Punto A8) – Verifica Opere Abusive Specifiche-----	55
Punti A9) e A10) – Formazione Ulteriori Lotti / Divisibilità in Natura Specifica-----	56
Punto A11) – Stato di Occupazione Specifico -----	56
Punto A12) – Vincoli e Gravami Specifici-----	57
Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali Specifici -----	58
Punto A14) - Stime Specifiche e Valutazioni Conclusive -----	60
Punto A17a) – Documentazione Fotografica-----	61
Punto A17b) – Scheda Sintetica Dati -----	61
Punto A18) – Modalità Accesso ed Ispezione -----	61
ELENCO ALLEGATI -----	62

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**INCARICO**

In data 16/07/2025 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 16/07/2025, 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:

siti nel Comune di Montebelluna (TV), corso Giuseppe Mazzini sn., e  
preclsamente:

- abitazione di tipo civile censita al N.C.E.U. del Comune di Montebelluna (TV), fg. 1, sez. urbana G, part. 98, sub. 56, cat. A2, vani 3,5;
- autorimessa censita al N.C.E.U del Comune di Montebelluna (TV), fg. 1, sez. urbana G, part. 98, sub. 124, cat. C/6, mq. 13.

\*\*\* \*\* \*

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

08/04/2026

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto: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 **09/02/2026** 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 **Occupante** dell'unità immobiliare in oggetto, che consentiva l'accesso dello scrivente agli immobili di cui trattasi per effettuare il necessario esame. Venivano in tal modo analizzate le caratteristiche delle unità immobiliari coinvolte, eseguendo rilievi tecnici e fotografici.

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 (**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**);
- 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**);

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- richiesta (se applicabile) di documentazione e/o rendicontazioni e/o informazioni presso gli eventuali “*Amministratori*” (laddove individuati) dei condomini ove risultassero inseriti gli immobili in oggetto (**Allegati n° 5**);
- 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**);
- richiesta (se ritenuto applicabile) di Certificazioni di Destinazione Urbanistica relativamente agli immobili in oggetto ed alle relative aree e/o terreni (**Allegati n° 7**);
- 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**).

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Con riferimento alle istanze per accessi agli atti presso gli Uffici Edilizi Privata ed Urbanistica dei **Comuni** coinvolti, si evidenzia che è stato esplicitamente richiesto quanto segue:

“ ... si evidenzia che l’incarico conferito dal Giudice riporta specificamente quanto segue:

*... al fine dell’applicazione dell’art. 1, commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, l’esperto stimatore accerti se l’immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel qual caso l’esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato ...*

*Si richiede pertanto di fornire gentilmente riscontro prioritario ed anticipato in relazione al succitato aspetto preliminare ... “.*

All’esito, si osserva che il **Comune** interessato NON ha riferito alcunchè a riguardo.

Sulla base delle informazioni “storiche” comunque “conosciute”, non emerge, per quanto noto, che il complesso in oggetto ricada verosimilmente nelle caratteristiche come sopra definite.

\*\*\* \*\*

Tutto ciò premesso, lo scrivente riprendeva e completava le operazioni di stima dei beni pignorati, esponendo 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](mailto: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”:

appartamento di civile abitazione al piano secondo del fabbricato condominiale denominato “Condominio Guarda” ubicato in Montebelluna (TV) Corso Mazzini n° 10 Scala B Interno 4 (mapp. 98 sub 56), con posto auto coperto al piano interrato dello stesso condominio individuato dal riferimento 4B (mapp. 98 sub 124)

\*\*\* \*\*

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](mailto: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 di principale interesse (eventualmente “rinominati” dallo scrivente con introduzione di omissis):

*Altro documento generico.pdf*  
*Atto di pignoramento immobiliare.pdf*  
*atto di precetto.pdf*  
*contratto di mutuo e atto di precetto con relata estera-Francia.pdf*  
*duplo nota di trascrizione.pdf*  
*Ispezione ipotecaria telematica - Trascrizione.pdf*  
*istanza di vendita.pdf*  
*nota deposito procedura [...].pdf*  
*nota deposito procedura.pdf*  
*nota di deposito.pdf*  
*Nota di iscrizione a ruolo.pdf*  
*originale pignoramento immobiliare.pdf*  
*Relazione finale\_2.pdf*  
*01 DECRETO INGIUNTIVO 3577 2014 E PEDISSEQUO ATTO PRECETTO NOTIFICATI.pdf*  
*02 STORICO RG 803 2017.pdf*  
*03 ATTO D INTERVENTO RG 803 2017.pdf*  
*04 ISCRIZIONE IPOTECARIA.pdf*  
*Attestazioni.pdf*  
*atto di intervento 14 03 2025.pdf*  
*procura alle liti 19 03 2025.pdf*  
*25.01.21 [...] - istanza di visibilità .pdf*  
*25.01.21 [...] - PROCURA IN CALCE.pdf*  
*pignoramento.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](mailto: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 specific (fra le varie cose) la presenza delle seguenti scritture pregiudizievoli iscritte/trascritte a carico degli immobili in oggetto:

**ISCRIZIONE NN. 24407/5364 del 25/06/2009** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/06/2009 Numero di repertorio 48323/13210 Notaio AGOSTINI ROBERTO Sede PADOVA

**ISCRIZIONE NN. 5001/696 del 26/02/2015** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 30/12/2014 Numero di repertorio 3577 emesso da GIUDICE DI PACE Sede TREVISO

**TRASCRIZIONE NN. 503/405 del 09/01/2025** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/11/2024 Numero di repertorio 8529 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO

La medesima “certificazione notarile” non evidenzia ulteriori aspetti di particolare interesse “tecnico-estimativo”, rinviando tuttavia ai relativi contenuti di dettaglio per le verifiche di “continuità” ivi sviluppate.

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**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.*

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 m<sup>2</sup>).

**Punto 2c) – Acquisizione Atti Provenienza**

Lo scrivente ha ottenuto 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:

...

**ART. 1 - CONSENSO ED OGGETTO** - *Le signore [...] comproprietarie a titolo di bene personale per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuna, e congiuntamente per l'intero,*  
**VENDONO**

*al signor **Esecutato** che acquista, la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Guarda " sito nel Comune di Montebelluna, Corso*

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

*Mazzini n . 104 e precisamente:*

*un appartamento al secondo piano, (interno 4) in cattivo stato di manutenzione, confinante: a nord corridoio comune, ad ovest prospetto su area scoperta altro appartamento, ad est altro appartamento;*

*un posto auto al piano sottostrada, confinante: a nord e sud altri posti auto, ad est corsia di manovra;*

*così censite nel Catasto dei Fabbricati:*

*Comune di Montebelluna*

*Sezione G, foglio 1 (uno)*

*- particella 98, sub. 56, Corso Giuseppe Mazzini, piano 2, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, R.C. Euro 360,98 (appartamento);*

*- particella 98, sub. 124, Corso Giuseppe Mazzini, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 13, R.C. Euro 65,13 (posto auto) ...*

*ART. 2 - PRECISAZIONI - Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta eretto sull'area censita nel Catasto Terreni al foglio 43 (quarantatre) con la particella 98 di are 21.56.*

*Nella vendita è compresa la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c., tra le quali in particolare:*

*- l'area coperta e l'area scoperta di pertinenza;*

*- il cortile identificato con la particella 697 (bene comune non censibile a tutti i subb.);*

*- l'appartamento del custode identificato con la particella 98 sub. 25, Corso Giuseppe Mazzini, piano 1, cat. A/2, cl. 3, vani 5, R.C. Euro 515,68;*

*- le fondazioni, i muri maestri, il tetto e le scale;*

*- le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune.*

*Per l'esatta individuazione e l'uso delle parti comuni i contraenti fanno espresso riferimento al regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto in data 24 aprile 1971, repertorio n. 20.425 Notaio Romero Volpi di Treviso, registrato a Treviso in data 3 maggio 1971 al n. 1866 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 10 maggio 1971 ai nn.ri 8785/7769, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare ...*

*La parte venditrice garantisce la piena titolarità e disponibilità del diritto venduto, la sua libertà da vincoli, oneri reali, privilegi fiscali, azioni di riduzione, ipoteche, servitù non apparenti e trascrizioni pregiudizievoli.*

*La parte venditrice garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti elettrici e idro-termo-sanitari, nonché la conformità alle normative in materia di sicurezza vigente, relativamente ai soli impianti condominiali ...*

*La parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto è stato edificato in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Montebelluna in data 5 ottobre 1967, n. 280/67, prot. 9943.*

*Dichiara inoltre che per opere di sistemazione delle parti comuni è stata rilasciata dal medesimo Comune concessione edilizia in data 3 maggio 1989 n. 114/89.*

*L'abitabilità è stata rilasciata in data 29 dicembre 1970 prot n. 22636 e in data 22 maggio 1989 con certificato n. 9616/89 di prot.*

*La parte venditrice garantisce espressamente la regolarità urbanistica/edilizia degli immobili in oggetto anche sotto il profilo della loro agibilità, precisando che sugli stessi non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, né sono state apportate modifiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi o per i quali si dovevano presentare denunce di inizio attività ...*

...

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)

Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**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, con particolare riferimento ai soli beni d’interesse.

5. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 25/06/2009 - Registro Particolare 15131 Registro Generale 24405  
Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Repertorio 48322/13209 del 15/06/2009  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

6. **ISCRIZIONE CONTRO** del 25/06/2009 - Registro Particolare 5364 Registro Generale 24407  
Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Repertorio 48323/13210 del 15/06/2009  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)  
SOGGETTO DEBITORE

7. **ISCRIZIONE CONTRO** del 26/02/2015 - Registro Particolare 696 Registro Generale 5001  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3577 del 30/12/2014  
**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)  
SOGGETTO DEBITORE

8. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/01/2018 - Registro Particolare 2210 Registro Generale 2777  
Pubblico ufficiale **UNEP TRIBUNALE DI TREVISO** Repertorio 11176 del 02/12/2017  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)

11. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/01/2025 - Registro Particolare 405 Registro Generale 503  
Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO** Repertorio 8529 del 30/11/2024  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)

Per ogni eventuale utilità, si osserva che la Nota n° 8 non risulta citata nella “certificazione notarile”.

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

La stessa è stata pertanto sviluppata, riassumendone i seguenti contenuti (vedi **Allegati n° 3**):

**Nota di trascrizione**

**Registro generale n. 2777 Registro particolare n. 2210**

Presentazione n. 59 del 24/01/2018

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 02/12/2017 Numero di repertorio 11176

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO (TV)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 98 Subalterno 124

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri

Indirizzo CORSO GIUSEPPE MAZZINI N. civico - Piano S1

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 98 Subalterno 56

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3,5 vani

Indirizzo CORSO GIUSEPPE MAZZINI N. civico - Piano 2

**Sezione C - Soggetti**

A favore

**[Altro Creditore]**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

**[Esecutato]**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Si evidenzia che l'Atto di Pignoramento riporta, fra le varie cose, le seguenti specificazioni che identificano la posizione di **[Altro Creditore]**:

*... In data 2 agosto 2021, **[Procedente]** ha concluso con **[Altro Creditore]** un contratto di cessione di crediti, rendendosi cessionaria, a titolo oneroso e pro salute, di un portafoglio di crediti classificati "a sofferenza" e per la maggior parte garantiti da ipoteca, non individuati in blocco, di titolarità di **[Altro Creditore]**, ai sensi e per gli effetti della L. 30 aprile 1999, n. 130 (Legge sulla Cartolarizzazione dei crediti, di seguito "Legge sulla Cartolarizzazione") e dell'art. 58 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (di seguito, "Testo Unico Bancario" o "T.U.B."); la suddetta cessione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della Legge sulla Cartolarizzazione e art. 58 del T.U.B., è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 7 agosto 2021, n. 93, Parte Seconda, ed è stata iscritta da **[Procedente]** nel registro delle imprese, come risulta dalla visura storica di **[Procedente]** e dalla ricevuta della domanda di iscrizione al Registro delle Imprese.*

*Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della Legge 30 aprile 1999 n. 130 e dell'art. 58 del D. Lgs. 385/93, "I privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestati o comunque esistenti a favore del cedente ( ... ) conservano la loro validità e il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità od annotazione", e "restano altresì applicabili le discipline speciali, anche di carattere processuale, previste per i crediti ceduti".*

*Nell'ambito e per effetto delle predette operazioni di cessione di crediti, **[Procedente]** si è resa cessionaria pro salute, tra gli altri, dei crediti vantati dalla cedente **[Altro Creditore]** nei confronti del **[Esecutato]**, con ogni relativo accessorio e garanzia ...*

### **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  $\pm 0.5$  m<sup>2</sup>), 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).

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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 “a campione” 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 e/o alla configurazione statistica delle medesime rilevazioni effettuate (che, come detto, si sono limitate ad alcune “misurazioni a campione” non inclusive dell’intera estensione degli elementi geometrici di dettaglio presenti fisicamente).

Si evidenzia che vengono ritenute in ogni caso ininfluenti le “deviazioni” rientranti nelle “tolleranze” stabilite dall’art. 34 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 normalmente determinata/stimata nelle specifiche sezioni della perizia, basandosi principalmente sui dati catastali (consistenze) disponibili oppure su rilievi appositamente eseguiti (laddove effettivamente

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

attuati), osservando che l'eventuale "materializzazione" fisicamente presente (tramite elementi di recinzione o di tracciamento) potrebbe risultare NON coincidente con la confinazione catastale. 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 "condominali", 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.

Ai fini estimativi, le componenti relative alla quota di comproprietà degli eventuali suddetti elementi/beni vengono pertanto considerate formalmente incluse nel valore del compendio principale, essendo altresì considerata 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.

**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.*

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**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 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 possa essere eseguita dall'**Acquirente/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 m<sup>2</sup> (in congruenza alle previsioni dell’art. 30 del D.P.R. n° 380/2001), oppure nei casi particolari in cui venisse ritenuto opportuno.

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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 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 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 succitata 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;

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- 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 e/o prove di dettaglio per verificare l’effettiva consistenza e/o adeguatezza delle strutture in essere, confermando che le uniche ispezioni eseguite si sono sommariamente e macroscopicamente limitate al solo esame “visivo” di quanto NON occultato ed esplicitamente rilevabile;
- 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 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

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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 (a proprio onere e spese), 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);

- con riferimento alle eventuali “configurazioni inquinanti o inquinate”, si evidenzia che NON vengono normalmente previste e svolte particolari analisi e/o valutazioni relative alla presenza o alla dispersione (anche e soprattutto in sottosuolo) di ipotetiche sostanze/materiali ritenibili nocivi-tossici-pericolosi-inquinanti (quali, solo a mero titolo d’esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, idrocarburi, composti diatermici, policlorobifenili, composti radioattivi, composti inquinanti in senso generale, ecc.), nonché alla presenza di ulteriori condizioni di “inquinamento” e “contaminazione” di qualsiasi tipo (quali, solo a mero titolo d’esempio non esaustivo: campi elettromagnetici, sorgenti rumorose, ecc.);

in tal modo, NON può pertanto essere stabilita e soprattutto “certificata” nella presente sede peritale l’effettiva ed assoluta assenza di c.d. “configurazioni inquinanti o inquinate”;

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

in riscontro, è sempre necessario, anche in questo caso, che l'eventuale **Acquirente/Aggiudicatario** proceda (a proprio onere e spese), dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle eventuali analisi e verifiche di dettaglio, nonché (laddove si rivelasse necessario) all'introduzione degli 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).

**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 ed evidentemente rilevabili (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,

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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 “a campione” 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. 34 bis del D.P.R. n° 380/2001.

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

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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 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 “comerciabilità” 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

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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 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*

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

*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 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

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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.

**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 “generalì” viene normalmente “cercata” nella sola documentazione risultante disponibile (atti di provenienza, atti notarili, scritture registrate, documentazione reperita presso i

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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.

**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;

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- 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;
- 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.

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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 o 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 – che indicano la condivisione dello standard Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa - o di altre pubblicazioni analoghe).

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

Deve peraltro essere considerata la definizione di “valore di mercato”, che viene normalmente così intesa:

*“Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

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:

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- 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 in perizia), così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- considerata la particolare strutturazione dei compendi in oggetto ed i contesti nei quali si inseriscono (caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione, constatazione della tipologia delle utenze insediate nel contesto circostante, constatazione dello stato di “decoro” e “finitura” generale dello stesso contesto, ecc.);
- considerate (per quanto noto) le informazioni assunte per i probabili prezzi di vendita del mercato immobiliare della zona in relazione a terreni e/o fabbricati con caratteristiche possibilmente analoghe o confrontabili a quanto in oggetto, apportando gli eventuali “correttivi” in funzione delle caratteristiche evidenziate e/o considerate;
- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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.

**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;

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- 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”).

**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

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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.

Una Circolare del Tribunale di Verona segnalava l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi indicano un *“abbattimento da applicare al valore di mercato (nella maggior parte dei casi fino al 25%) per determinare il valore di vendita forzata”*.

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.

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.

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**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 Intervenuti (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.

**ing. Remo Davanzo**

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

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

**Punto A3) – Descrizione Compendio Specifico**

Trattasi di:

appartamento di civile abitazione al piano secondo del fabbricato condominiale denominato “Condominio Guarda” ubicato in Montebelluna (TV) Corso Mazzini n° 10 (in alcuni documenti indicata anche Via XXIV Maggio n° 9 Int. 4 oppure Via XXIV Maggio n° 11) Scala B Interno 4 (mapp. 98 sub 56), con posto auto coperto al piano interrato dello stesso condominio individuato dal riferimento 4B (mapp. 98 sub 124)

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

**Catasto Fabbricati:**

- 1) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana G - Foglio 1  
Particella n° 98 Sub 56 - Categoria A/2 – Classe 3 - Consistenza 3.5 vani  
Superficie catastale totale: 72 m<sup>2</sup> - Superficie catastale escluse aree scoperte: 67 m<sup>2</sup>  
Rendita € 360,98 – Corso Giuseppe Mazzini - Piano 2.  
(Si tratta dell’unità immobiliare a destinazione abitativa)

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- 2) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana G - Foglio 1  
Particella n° 98 Sub 124 - Categoria C/6 – Classe 6 - Consistenza 13 m<sup>2</sup>  
Superficie catastale totale: 13 m<sup>2</sup>  
Rendita € 65,13 – Corso Giuseppe Mazzini - Piano S1.  
(Si tratta del posto di parcheggio auto coperto)

Intestazione: **Esecutato**

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

Confini: si richiamano i confini già indicati nell'atto di provenienza, come in precedenza già riportato.

E' possibile individuare il sedime ove risulta collocato il complesso condominiale principale, identificato come segue:

Catasto Terreni:

- 3) Comune di Montebelluna - Foglio 43 - Particella n° 98  
Qualità ENTE URBANO – Consistenza 2156 m<sup>2</sup>

Si richiamano gli eventuali ulteriori elementi di interesse riportati negli atti di provenienza, soprattutto con riferimento alle seguenti specificazioni:

*... è compresa la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c., tra le quali in particolare:*

*- l'area coperta e l'area scoperta di pertinenza;*

*- il cortile identificato con la particella 697 (bene comune non censibile a tutti i subb.);*

*(trattasi di particella che, apparentemente, non trova attualmente riscontro nell'estratto di mappa disponibile, n.d.s.)*

*- l'appartamento del custode identificato con la particella 98 sub. 25, Corso Giuseppe Mazzini, piano 1, cat. A/2, cl. 3, vani 5, R.C. Euro 515,68;*

*- le fondazioni, i muri maestri, il tetto e le scale;*

*- le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune.*

*Per l'esatta individuazione e l'uso delle parti comuni i contraenti fanno espresso riferimento al regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto in data 24 aprile 1971, repertorio n. 20.425 Notaio Romero Volpi di Treviso, registrato a Treviso in data 3 maggio 1971 al n. 1866 Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 10 maggio 1971 ai nn.ri 8785/7769*

E' opportuno osservare che la documentazione catastale NON dispone di un elaborato planimetrico completo ed aggiornato, in modo che non risulta esaustivamente possibile

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

individuare inequivocabilmente sul medesimo elaborato i suddetti beni comuni.

Il citato Regolamento di Condominio precisa altresì quanto segue, senza evidenziare quali subalterni dovrebbero rappresentare “beni comuni”:

**Art. 4 - PARTI = COSE E IMPIANTI DI PROPRIETA' AD USO COMUNE INDIVISIBILE A TUTTI I CONDOMINI**

Sono di proprietà comune a tutti i condomini, nelle proporzioni indicate nella tabella millesimale a colonna n. 2.

- a) il suolo su cui sorge l'edificio e l'area circostante;
- b) il sottosuolo;
- c) le opere di fondazione e muri di contenimento;
- d) le strutture in c.a. del fabbricato e i muri maestri;
- e) i muri di riempimento delle facciate esterne e di quelle prospettanti sui cavati e terrazze;
- f) le opere decorative delle facciate comprese le tinteggiature;
- g) il tetto, le coperture piane, i cornicioni, le grondaie e i pluviali, i pozzetti di scarico delle acque piovane e relativi collettori;
- h) le fognie, i condotti delle fognature a partire dai punti in cui si innestano le diramazioni provenienti dalle singole fognie e quanto altro previsto dalla legge fatta eccezione per quanto indicato negli articoli seguenti.

Sono di proprietà comune a tutti i condomini, nelle proporzioni indicate nella tabella, alla colonna n. 4:

- i) i portici, i gradini e cortili interni, la recinzione verso nord, i corpi illuminanti della galleria.

**Art. 5 - PARTI, COSE E IMPIANTI DI PROPRIETA' ED USO COMUNE AI CONDOMINI**

A) - Ai condomini proprietari degli appartamenti ed uffici (negozi esclusi) con accesso dalla scala « A », « B » e « C », nelle proporzioni indicate nella tabella allegata alle colonne n. 6-7-8-9, spettano:

- a) alloggio del custode e la guardiola;
  - b) vano scale;
  - c) androne di ingresso;
  - d) l'impianto elettrico e corpi illuminanti dell'atrio di ingresso e sul vano scale e corridoi.
- B) - Ai condomini tutti, compresi i negozi, nelle proporzioni di cui alla tabella allegata (colonna 3) spettano:
- a) impianto di riscaldamento fino all'ingresso della proprietà esclusiva;
  - b) cisterna della nafta con tubazioni e raccordi vari e canna fumarla;
  - c) impianto di bruciatore con tutte le apparecchiature accessorie;
  - d) impianto di autoclave, pompe e le altre apparecchiature accessorie.
- C) - A tutti i condomini, esclusi i negozi e uffici, nella proporzione e nel modo di cui alla tabella allegata (colonne n. 10 e 11) spettano:
- a) l'impianto di ascensore, vano ascensore e locale macchina.

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Si osservi che, sulla base delle informazioni riferite dall'Amministratore Condominiale (vedi **Allegati n° A5**), l'unità abitativa in oggetto sarebbe identificata nella principale Tabella Millesimale con il n° 104, mentre il posto auto coperto non avrebbe un'univoca possibilità di identificazione.

Vi è comunque la possibilità di identificare le seguenti:

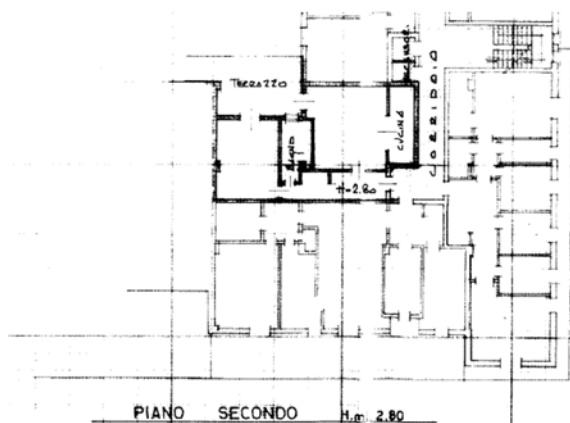
Quota proprietà posto auto coperto:	0.60 / 1000
Quota proprietà appartamento:	6.71 / 1000
Quota proprietà complessiva:	7.31 / 1000

Ripartizione delle spese per straordinaria/ordinaria manutenzione come indicato nel tabulato allegato al Regolamento di Condominio.

Si evidenzia peraltro che l'unità abitativa in questione ha accesso su un terrazzo collocato al medesimo piano secondo, che appare al lato pratico verosimilmente utilizzato e "posseduto" in via esclusiva (registrando la presenza di una ringhiera metallica che funge da segregazione rispetto alla completa estensione).

Si devono tuttavia considerare i seguenti aspetti che non consentono di identificarne (ad opinione dello scrivente) la certa ed inequivocabile formale "proprietà" anche di tale pertinenza.

La planimetria catastale, pur indicando un attiguo elemento "terrazzo", non indica tuttavia un chiaro ed evidente confinamento della porzione in eventuale proprietà esclusiva, come qui sotto riportato:



**ing. Remo Davanzo**

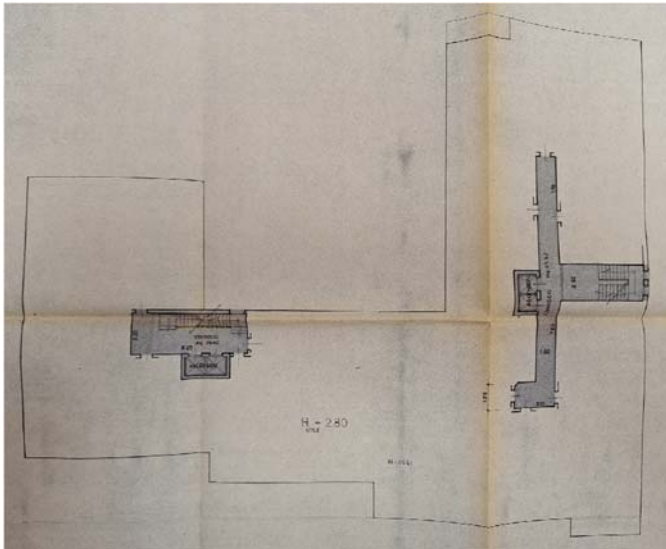
Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



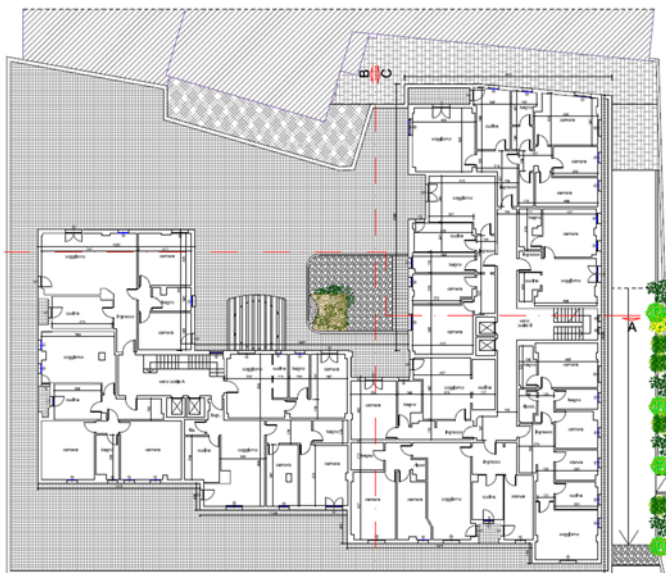
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

La planimetria allegata alla Concessione per Sistemazione Parti Comuni n° 7398/89 del 03/05/1989, non riporta nemmeno il completo terrazzo presente al piano secondo, ed in tal modo non lo evidenzia come appartenente alle parti comuni oggetto dell'adeguamento, né identifica eventuali parti/porzioni in eventuale proprietà esclusiva, come qui sotto riportato:



La planimetria allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 50951/20 del 01/03/2021, include anche l'intero terrazzo collocato al piano secondo, ma non indica tuttavia ancora un chiaro ed evidente confinamento della porzione in eventuale proprietà esclusiva, come qui sotto riportato:



**ing. Remo Davanzo**

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

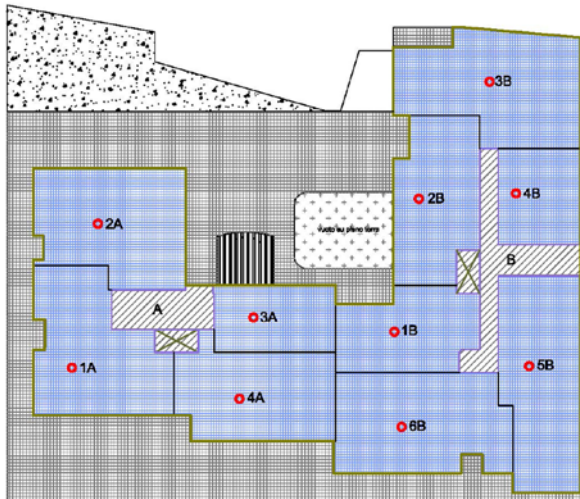


PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

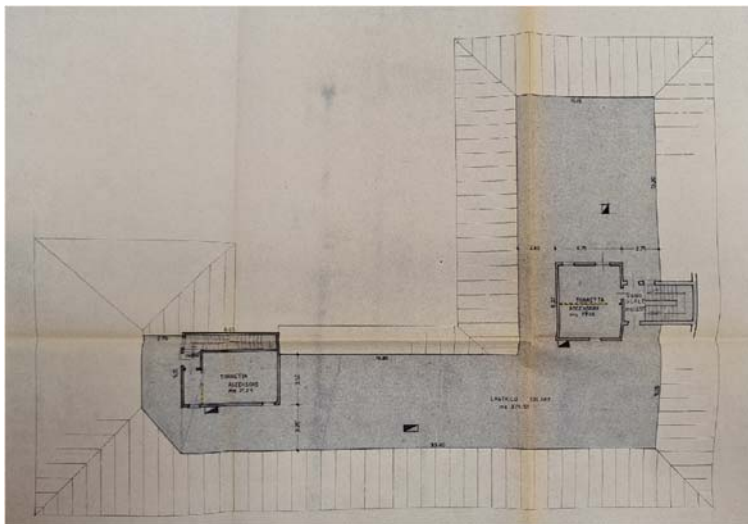


Lo stesso dicasi anche per la planimetria schematica inclusa nella relativa Relazione Tecnica:

Piano secondo



Si evidenzia inoltre che le planimetrie allegate alla Concessione per Sistemazione Parti Comuni n° 7398/89 del 03/05/1989 identificano, fra dette “parti comuni”, la copertura e relativo lastricato solare posto all’ultimo piano, come qui sotto riportato:



**ing. Remo Davanzo**

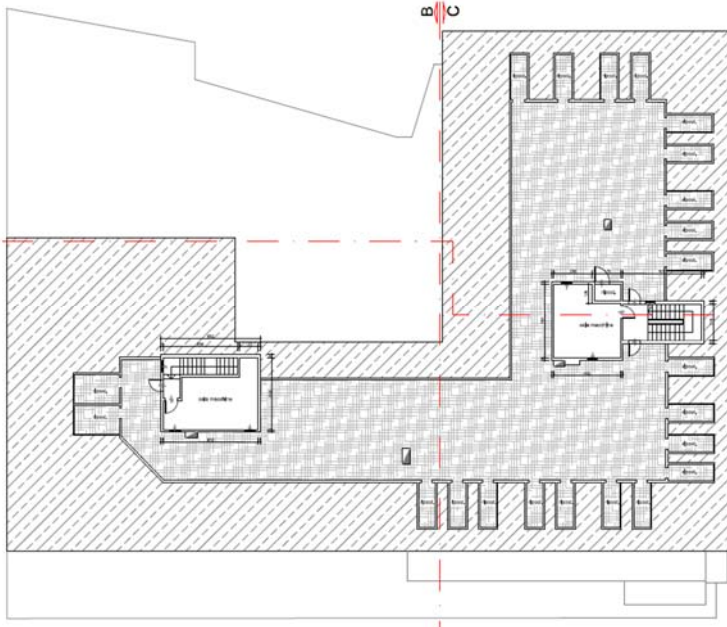
Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI



Le planimetrie allegare al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 50951/20 del 01/03/2021, includono altresì anche i seguenti dettagli:



Come si può notare, vengono indicati alcuni “ripostigli” laterali, con plausibile funzione di “uso comune”. Si evidenzia tuttavia che, in sede di sopralluogo, è stato rilevato che i relativi “accessi” sono stati perentoriamente eliminati/inibiti, per cui detti elementi (in ipotetica funzione di “spazi comuni”) risultano attualmente inutilizzabili.

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 “m<sup>2</sup>”, per il dettaglio rimandando ai contenuti riportati nell’**Allegato n° A13)**:

Descrizione	Stima Superficie Calpestabile	Stima Superficie Lorda	Stima Superficie Scoperto
Appartamento - P2	57	66	
Posto auto coperto - PS1	12,5	12,5	
<b>Superfici totali</b>	<b>69,5</b>	<b>78,5</b>	<b>0</b>

Superficie convenzionale/commerciale del lotto:

**circa 71 m<sup>2</sup>.**

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Si rileva che, a seguito di sovrapposizione dello stato di fatto attuale sulle mappe catastali e sulle planimetrie edilizie disponibili (vedi **Allegati n° A9**), la conformazione sembra presentare alcune limitate “anomalie”, aspetti tuttavia con entità apparentemente non così significativa da incidere in maniera rilevante 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 eventuali “anomalie”.

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

**Inquadramento Territoriale, Complesso Condominiale e Parti Comuni**

Il complesso di appartenenza risulta costituito da un organico fabbricato plurialloggio e pluriunità che si sviluppa su n° 9 livelli/piani fuori terra oltre ad un piano interrato, con una pianta principale sostanzialmente conformata ad “L”, con le due “ali” che risultano identificate sulla base delle rispettive “scale” di servizio (rispettivamente “scala A” e “scala B”). Nello specifico, l’accesso all’unità abitativa in oggetto risulta attuabile tramite la “scala B”.

Il complesso risulta ubicato in posizione centrale dell’abitato di Montebelluna, a pochissima distanza dalla stazione ferroviaria e confinante con il corso principale che attraversa il centro urbano in direzione est/ovest (coincidente con la strada statale c.d. Schiavonesca-Marosticana o Bassanese).

Il complesso, con struttura portante plausibilmente intelaiata di tipo misto (calcestruzzo armato, laterizio, laterocemento), presenta come detto due vani scale principali, raggiungibili tramite una galleria pedonale interna che presenta accessi da Corso Mazzini e da Via XXIV Maggio.

Sono presenti vari ascensori che consentono di raggiungere i piani superiori.

Il piano interrato risulta altresì accessibile pedonalmente tramite altra scala dedicata, ubicata presso la galleria centrale, mentre l’accesso carraio all’interrato risulta attuabile tramite rampa esterna con sbocco su Via XXIV Maggio.

Il piano terra del fabbricato condominiale accoglie principalmente attività di carattere commerciale.

Il piano primo accoglie principalmente unità a destinazione ufficio.

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

I piani superiori accolgono principalmente unità abitative.

Il piano interrato accoglie altresì garage, posti auto e magazzini, oltre ai relativi spazi di manovra ed alla centrale termica centralizzata comune (che risulta attualmente dismessa).

Il complesso non presenta consistenti aree esterne attrezzate a verde e/o a parcheggio a disposizione dei condomini.

Il condominio è dotato dei principali sevizi, quali allacciamenti elettrici, collegamento idrico, collegamento telefonico, collegamenti citofonici, collegamento rete gas, impianti fognari (con allacciamento alla rete comunale).

Presenta nel complesso caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione non particolarmente buoni. In particolare, è constatabile che la tipologia delle utenze insediate nell'ultimo periodo non sembra conferire particolare "pregio" ed appetibilità all'insieme, che in ogni caso avrebbe necessità di una migliore "rifinitura".

Al bene oggetto di valutazione appartengono, pro quota, le parti comuni del fabbricato condominiale, come da indicazioni riportate in precedenza.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle specifiche immagini di inquadramento territoriale (vedi **Allegato n° A10**) ed alla documentazione fotografica (vedi **Allegato n° A11**).

### **Unità Abitativa/Appartamento**

Il bene immobile in questione fa riferimento ad una unità abitativa ubicata, come precedentemente segnalato, al piano secondo del vasto complesso condominiale.

Il bene considerato si sviluppa su di un unico livello ed è composto da un vano "ingresso/disimpegno" da cui sono accessibili un vano "soggiorno", collegato ad un vano "cucina/cottura", un vano "camera da letto matrimoniale", ed un da un locale "bagno e servizi igienici" (con vasca, lavello su colonna, tazza wc ed attacchi lavatrice).

Tutti i vani presentano intonacatura al civile con normali pitture murali, in condizioni di conservazione generalmente non ottimali (molto degradate in corrispondenza al locale "bagno", dove sono rilevabili consistenti ed insalubri muffe).

Altezza dei locali pari a circa 2.80 m.

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Il soggiorno e la cucina risultano connessi tramite un ampio varco interno.

Il soggiorno e la camera da letto consentono inoltre di accedere, tramite porte-finestre, alla porzione di terrazzo citata nei capitoli precedenti, dotato di piastrellatura e muretti perimetrali di parapetto (oltre a ringhiera metallica di segregazione rispetto alla più ampia estensione della pertinenza).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico (in condizioni tuttavia alquanto mediocri), di corpi scaldanti/radiatori in acciaio plausibilmente ancora collegati ad una centrale termica condominiale che è stata tuttavia dismessa (in tal modo, risulta effettivamente sprovvisto di impianto di riscaldamento), di impianto idro-sanitario collegato ad utenza centralizzata/condominiale e dotato di scaldacqua/boiler elettrico, di predisposizione per allacciamento alla rete gas metano (anche se non risulta installato un eventuale contatore, per cui si desume che l'allacciamento non sia attivo). Non risultano presenti eventuali impianti di condizionamento estivo.

L'alimentazione di combustibile per la cottura viene realizzata con bombola gpl peraltro inidoneamente collocata (al momento del sopralluogo) all'interno del vano cucina.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche e/o in marmittoni.

Le porte interne sono in legno, analogamente ai serramenti esterni generalmente dotati di vetro singolo e tapparelle avvolgibili. Il tutto in condizioni sostanzialmente mediocri.

La porta dell'accesso principale (anch'essa in condizioni mediocri) risulta dotata di traverso di sicurezza metallico interno.

Al momento del sopralluogo, consentito dallo **Occupante**, l'appartamento risultava apparentemente “utilizzato”, e pertanto conseguentemente dotato di arredi e suppellettili.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi, come già evidenziato, sostanzialmente mediocri, con evidenza di consistenti carenze manutentive ordinarie e straordinarie (usura e degrado delle tinteggiature con comparsa di muffa, limitate caratteristiche degli impianti e dei serramenti installati, chiaramente di concezione “datata”, ecc.).

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

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**Posto Auto Coperto**

Al piano interrato del complesso è ubicato uno spazio, non completamente confinato (risulta infatti disponibile un'unica parete perimetrale in muratura), per parcheggio di un autoveicolo (posto auto coperto) a servizio dell'unità immobiliare succitata.

Si accede al piano tramite una scala comune di servizio metallica a chiocciola (accesso nella galleria centrale) che immette (tramite porta apparentemente non taglia fuoco) nello spazio di manovra sottostante, oltre che dalla rampa carrabile esterna dotata di portone elettroattuato.

Lo spazio, come detto, risulta sostanzialmente privo di confinamenti, e quindi a maggior ragione di eventuali "chiusure", affiancandosi (senza segregazioni) ad analogo elemento di altra proprietà.

La pavimentazione è in cemento lisciato, il solaio/soffitto apparentemente realizzato con struttura tipo c.a. e/o latero-cemento, unico tamponamento laterale apparentemente in muratura.

Altezza pari a circa 3.10 m.

Al momento del sopralluogo lo spazio di parcheggio risultava integralmente sgombero.

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, per quanto concerne gli elementi fondamentali, sufficientemente completa.

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, difettano solamente la mancanza di un elaborato planimetrico completo ed aggiornato, e la "qualità" della planimetria dell'unità abitativa (aspetto che viene trattato nel capitolo successivo).

**ing. Remo Davanzo**

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



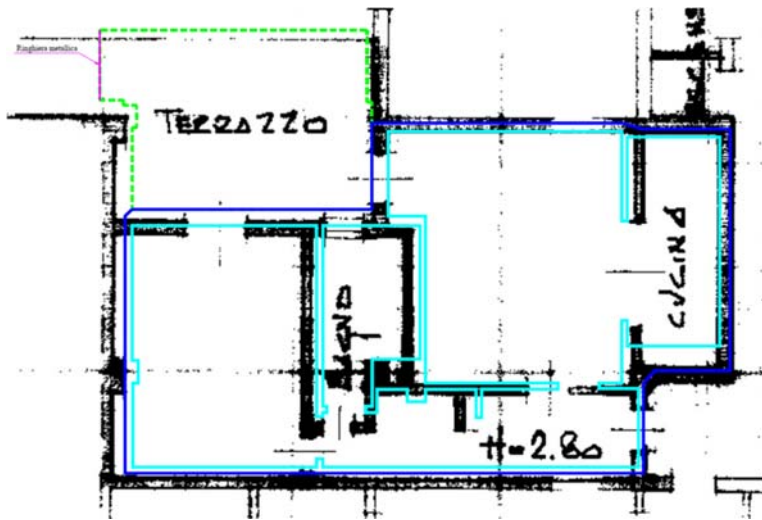
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

◆ ◆ ◆

**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 sensibili “difformità/deviazioni”, anche se non consistentemente sostanziali e/o chiaramente rilevanti, rispetto ai dati/planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° A2**).

In tal modo, si ritiene quantomeno opportuna l’introduzione dell’aggiornamento della planimetria dell’unità abitativa, al fine di renderla maggiormente congruente allo stato di fatto, come evidenziato dal seguente schema di confronto:



Il relativo costo viene sommariamente stimato in circa € 1.000,00.

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.

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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 B.2/9 – Zone Residenziali di Riqualficazione”*

Art. 18 N.T.O.

Non si rileva (dalla cartografia urbanistica disponibile) la plausibile presenza di particolari “vincoli” urbanistici e/o ambientali.

Si può stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona urbanisticamente propria, malgrado l’obiettivo/indirizzo urbanistico generale di “riqualificazione” dell’area.

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.

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

Ferme restando le precisazioni riportate nel precedente **Punto 7)**, si osserva che nell’anno 2015 lo scrivente aveva già svolto un’indagine simile, dovendo elaborare la stima di un’unità abitativa dello stesso complesso condominiale, rilevando i seguenti dati:

- *autorizzazione per costruzioni edilizie n° 280/67 del 05/10/1967, prot. n° 9943, avente per oggetto i lavori di costruzione di “casa di civile abitazione a più appartamenti”; gli elaborati grafici collegati descrivono una configurazione edilizia sensibilmente differente rispetto allo stato attuale e pure sensibilmente differente rispetto allo stato accatastato (quest’ultimo essendo altresì sostanzialmente congruente alla realtà);*
- *parere dei VV.F. di Treviso con data 01/12/1969, che esprime contrarietà al progetto con inserimento di n° 4 ascensori;*
- *comunicazione dei VV.F. di Treviso con data 19/10/1970, che esprime parere favorevole per l’installazione dell’impianto termico condominiale;*
- *licenza d’uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla Prefettura di Treviso in*

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

*data 02/12/1970;*

- *dichiarazione di abitabilità n° 280/67 del 29/12/1970, prot. n° 22636;*
- *comunicazione dei VV.F. di Treviso con data 02/02/1971, che specifica prescrizioni inerenti all' autorimessa condominiale;*
- *comunicazione dei VV.F. di Treviso con data 23/08/1973, che rileva la parziale esecuzione di precedenti prescrizioni inerenti alla centrale termica condominiale;*
- *concessione edilizia n° 114/89 del in data 03/05/1989, prot. n° 7398/89, avente per oggetto i lavori di “sistemazione parti comuni “Condominio Guarda” con relativa pratica di prevenzione incendi; gli elaborati grafici collegati, relativi alle sole parti comuni, descrivono una configurazione edilizia sostanzialmente congruente allo stato attuale;*
- *certificato di abitabilità-agibilità del 22/05/1989, prot. n° 9616/89, relativo alle opere di sistemazione delle parti comuni.*

All'epoca, si era riscontrato che nel raccoglitore dell'archivio comunale risultava inoltre disponibile, all'interno di una cartellina intestata “agibilità-abitabilità”, un elaborato grafico, privo di cartiglio e/o di riferimenti di origine e/o di riferimenti di eventuale esame e/o approvazione, con indicazione manoscritta dei presumibili “interni” condominiali. Tale elaborato, non formalmente configurato, descriveva planimetrie che risultavano sostanzialmente congruenti allo stato attuale ed allo stato accatastato. Appariva quindi concreta la possibilità (anche se non poteva essere determinata con “certezza”) che le “anomalie” presenti derivassero dalla mancata “formalizzazione” ed “approvazione” (a tempo debito) di una “variante” probabilmente intervenuta in fase di edificazione del complesso condominiale, consentendo (plausibilmente in aderenza ad una più “flessibile” normativa dell'epoca) di conferire l'abitabilità-agibilità a tutte le unità del fabbricato anche in assenza di questo passaggio “regolarizzante”. In definitiva, appariva molto probabile che le difformità evidenziate risalissero a data sicuramente successiva al 1967, ma sensibilmente anteriore al 1985.

Non furono in effetti esibiti, presso gli uffici comunali, altri documenti relativi a pratiche edilizie “chiuse”.

Conseguentemente, vennero illustrate (fra le varie considerazioni) le seguenti determinazioni:

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

*... come detto, lo stato “concessionato” in data 05/10/1967 presenta notevoli divergenze rispetto allo stato attuale; la pratica edilizia istruita nel 1989 dal Condominio ha quantomeno regolarizzato la conformazione e la consistenza delle parti comuni, ma le parti esclusive (appartamenti, negozi, studi, ecc.) risultano tuttora “legittimate” da documentazione non congruente alla attuale realtà/stato di fatto ...*

Ed ancora:

*... Come si potrà rilevare, siamo attualmente in presenza di parti delle proprietà esclusive che confluiscono reciprocamente all’interno di altre unità attigue e/o parti comuni definite nel progetto concessionato nel 1967, con introduzione pure di conseguenti modifiche prospettiche, e con consistenze (superfici, volumi) inevitabilmente (leggermente) differenti da quanto previsto nella concezione autorizzata. Si tratta quindi di anomalie del tutto generalizzate, ovvero che interessano pressoché l’intera delle unità e delle proprietà esclusive dl condominio.*

*In tal modo (sentito informalmente l’Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna, che risulta evidentemente già informato della particolare “anomalia”, ed ottenuta consultazione anche con gli altri colleghi che si stanno occupando di incarichi e quindi problematiche similari) una risoluzione “rigorosa” delle difformità appare oggettivamente di difficile se non impossibile realizzazione, in quanto necessiterebbe una compartecipazione simultanea di tutti i proprietari esclusivi e del condominio per ottenere in sanatoria, posizione per posizione, l’esatta e congruente individuazione delle varie unità immobiliari attuali all’interno del fabbricato condominiale, riscontrando pure la congruenza con la pratica edilizia istruita nel 1989 per le sole parti comuni ...*

L’esecuzione dell’attuale accesso agli atti (riguardando comunque sempre e soltanto i riferimenti fondamentali rinvenuti presso la sola documentazione resa disponibile dai Pubblici Uffici) ha confermato il corpo della documentazione pregressa (**Allegati n° A6**), come sopra descritta, registrando tuttavia la recente aggiunta della seguente importante pratica di “regolarizzazione” generale:

- permesso di costruire n° 50951/20 del 01/03/2021 per la sanatoria fabbricato a destinazione

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

commerciale, direzionale e residenziale denominato “Condominio Guarda”.

Detta pratica include i seguenti elementi d’interesse:

- relazione tecnico-illustrativa del Tecnico incaricato, per l’intervento di “regolarizzazione”, che riporta anche il seguente elenco di “documentazione reperita presso gli uffici comunali”:

... a) In data 5/10/1967 il Comune di Montebelluna rilascia il nulla osta relativo alla costruzione di un edificio ad uso negozi, uffici, abitazione da edificarsi in località Guarda su terreno catastalmente individuato alla Sez. G Foglio 1 mapp. 98-297-537-558 ...

b) In data 24/07/1968 il Comune di Montebelluna invia la denuncia delle opere in cemento armato ai sensi del R.D. 16/11/1939 n. 2229 presso la Prefettura di Treviso del fabbricato oggetto del nulla osta.

c) In data 20/09/1968 la Prefettura di Treviso incaricava l’Ing. Caselli Alessandro, del Genio Civile di Treviso, di controllare le opere in conglomerato cementizio del fabbricato denominato “Condominio Nuovo Centro” depositate dall’impresa esecutrice ...

d) In data 5/10/1968 il Comune di Montebelluna Rilascia la licenza edilizia n. 200/67 relativa al fabbricato approvato.

e) L’Ing. Luigi Chiappini redige due collaudi nel 1969 e nel 1970 relativi alla costruzione delle due parti che formano il fabbricato finale. Il primo stralcio collaudato con l’indicazione “l lotto condominio Nuovo Centro” riguarda la parte sud del fabbricato, il secondo stralcio viene collaudato con l’indicazione attuale “Condominio Guarda” e riguarda la parte nord del fabbricato.

f) In data 12/11/1970 la Ditta “Condominio Guarda” richiede al Comune di Montebelluna di inoltrare alla prefettura i Collaudi delle opere. Il Comune di Montebelluna in data 17/11/1970 inoltra alla Prefettura i verbali di collaudo per il rilascio della licenza d’uso.

g) In data 29/12/1970 il Comune di Montebelluna ha rilasciato l’abitabilità al Condomino “Guarda”.

h) In data 03/05/1989 è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 7398/89 relativa alla sistemazione delle parti Comuni “Condominio Guarda”.

i) In data 22/05/1989 il Comune di Montebelluna ha rilasciato l’abitabilità al Condomino “Guarda” delle parti Comuni ...

per quanto concerne gli aspetti della “struttura portante” viene inoltre riportato quanto segue:

... Un edificio di questo tipo, alla fine degli anni 70, richiedeva un certo impegno nella progettazione ed una esecuzione delle parti strutturali. Va subito detto che l’edificio progettato e l’edificio eseguito hanno la stessa impostazione della distribuzione dei pilastri.

Infatti osservando la tavola comparativa relativa alla disposizione dei pilastri riporta di seguito si nota come il progetto strutturale, al netto dello scostamento del sedime del fabbricato, ha mantenuto le seguenti caratteristiche:

a) Il reticolo dei pilastri ha pressoché la stessa dimensione.

b) Le dimensioni dei pilastri sono le stesse;

c) la posizione del giunto tecnico è la stessa ...

per quanto concerne altresì i “futuri interventi” viene specificato quanto segue:

... Attualmente è in corso una progettazione che riguarda una serie di adeguamenti per l’intero edificio che vengono di seguito descritti:

**Regolarizzazione alle norme antincendio**

Adeguamento Autorimessa

Con l’entrata in vigore del nuovo DM 15/05/2020, relativo alle norme di prevenzione incendi nelle autorimesse, è stato predisposto un progetto per la regolarizzazione dell’autorimessa esistente. Tale progetto prevede il ricavo di due uscite di sicurezza contrapposte poste una al lato sud – est e una al

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)

Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

lato nord ovest del piano interrato. Questo adeguamento prevede oltre a tutti i lavori edili per la costruzione delle uscite di sicurezza anche l'esecuzione degli impianti quali:

- 1) Impianto di rilevazione incendi.
- 2) Impianto di ventilazione meccanica con estrattori, acceleratori e ventilatori.

Adeguamento residenza e uffici

Si procederà alla compartimentazione di tutti i vani scala con inserimento di un sistema di ventilazione alla loro sommità. Compartimentazione di tutti i locali tecnici presenti al piano terra e al piano primo. Alla sistemazione dei percorsi di fuga per il piano primo.

**Adeguamento impianti**

La parte più importante riguarda l'impianto elettrico che varrà completamente rifatto nelle parti comuni. Verranno rifatte le distribuzioni principali, l'illuminazione ordinaria e di emergenza per ogni singolo vano scala oltre che sul piano interrato.

**Adeguamento barriere architettoniche**

Attualmente il piano primo è servito da una unica scala non praticabile ai portatori di handicap. Per ovviare a ciò viene posta in opera una piattaforma elevatrice nel vano centrale del condominio in modo da servire il piano primo in modo sicuro e agevole.

**Sistemazione della copertura**

Viene rifatta la copertura al piano secondo e al piano ottavo in quanto ci sono delle infiltrazioni d'acqua piovana ed inoltre si intende inserire un pacchetto isolante per migliorare le prestazioni termiche dell'edificio.

**Sistemazione delle facciate**

Siamo in presenza di un edificio posto alle porte del centro di Montebelluna in prossimità di una piazza e di un crocevia altamente trafficato. Non c'è dubbio che una sistemazione esterna dell'edificio comporterebbe un biglietto da visita importante per la città di Montebelluna.

Attualmente il grado di vetusta delle tinteggiature esterne comporta una visione appesantita dell'intera struttura amplificata anche dalla sua imponenza. E' in fase di studio il rifacimento delle tinteggiature esterne per l'intero edificio in modo da valorizzare i prospetti andando a ottimizzare le peculiarità tipiche dell'edificio ...

Riportando infine le seguenti "conclusioni":

... La legge Regionale 61/1985 all'art. 92 prevede che

"Si considerano variazioni essenziali dalla concessione edilizia o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, gli interventi:

- a) che comportino, con o senza opere a ciò preordinate e in contrasto con le destinazioni d'uso espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee, un mutamento sostanziale tra destinazioni residenziale, commerciale-direzionale, produttiva o agricola; si ha mutamento sostanziale quando esso riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare e non comporta l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità;
- b) che comportino un aumento della cubatura superiore a 1/5 del volume utile dell'edificio o un aumento dell'altezza superiore a 1/3, con esclusione delle variazioni che incidono solo sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative;
- c) che comportino l'alterazione della sagoma della costruzione o la sua localizzazione nell'area di pertinenza, in modo da violare i limiti di distanza, anche a diversi livelli di altezza, recando sensibile pregiudizio alle esigenze della zona sotto il profilo igienico-sanitario, degli allineamenti previsti e dell'ordinata distribuzione dei volumi;
- d) che comportino una ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera e) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, in luogo della ristrutturazione edilizia assentita ai sensi della lettera d) dell'art. 31 della legge stessa;
- e) che comportino violazione delle norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche."

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)

Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

*Nel nostro caso*

Punto a)

*Le destinazioni d'uso non sono in contrasto con il P.I. in vigore.  
L'aumento della superficie residenziale è del 20% inferiore al 50%  
La diminuzione della superficie commerciale è di un 30% inferiore al 50%*

Punto b)

*La cubatura aumenta del 1.6% inferiore a 20%  
L'altezza dell'edificio aumenta del 4.3% inferiore al 33%*

Punto c)

*Non ci sono sostanziali alterazioni della sagoma e la localizzazione nell'area edificabile è pressoché la stessa.*

Punto d)

*L'interventi non ha sostituito l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con opere che abbiano modificato i lotti e il tessuto stradale esistente.*

Punto e)

*Nella premessa a questa relazione è stato elencato l'iter amministrativo relativo alla costruzione del Condominio Guarda.*

*Va subito evidenziato come ci sia stato un controllo della sicurezza della struttura in sintonia con quanto previsto dal R.G. 16/11/1939 n. 2229 infatti l'amministrazione Comunale sollecitata dalla stessa Prefettura gli invia copia del progetto strutturale, eseguito dall'Ing. Tullio Zagolin di Treviso, per l'esame degli stessi.*

*La prefettura, con decreto n.32370/2/46/18 del 20/09/1968, incarica l'Ing. Caselli Alessandro del Genio Civile di Treviso di controllare le opere in cemento armato che verranno eseguite nella costruzione del fabbricato in questione.*

*L'incarico di collaudare la struttura viene dato all'Ing. Luigi Chiappini di Treviso che redige il primo collaudo, della parte a sud del fabbricato, denominato "1° Lotto condominio Nuovo Centro" nel 1969. Il secondo stralcio denominato "Condominio "Guarda 2 Lotto" viene collaudato nel 1970 sempre dall'Ing. Luigi Chiappini.*

*Il tutto viene inoltrato alla Prefettura dall'Amministrazione Comunale in data 17/11/1970 la quale in data 30/05/1970 con prot. 19371/2/46/18 rilascia la licenza d'uso delle opere in c.a.*

*In data 29/12/1940 il Comune rilascia il certificato di abitabilità per il "Condominio Guarda"*

*Riassumendo siamo in presenza di un edificio in possesso di:*

- a) un certificato di agibilità*
- b) due collaudi strutturali che certificano la rispondenza delle strutture alla normativa vigente all'epoca della costruzione,*
- c) della licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla Prefettura che equivale ad un certificato di regolare esecuzione.*

*E' importante evidenziare anche che negli anni non sono stati eseguiti lavori che abbiano comportato modifiche strutturali ma semplici manutenzioni ordinarie. L'unico atto autorizzativo richiesto dal Condominio riguarda la sistemazione delle parti comuni regolarmente rilasciato con Concessione Edilizia N. 7398 del 3/05/89. Tali lavori non hanno comportato modifiche strutturali, infatti non è stata richiesta alcuna denuncia al Genio Civile, e sono stati chiusi con l'agibilità rilasciata in data 22/05/1989 prot. n. 9616/89.*

*Per quanto sopra descritto è chiaro che l'idoneità statica è da ritenersi già attestata.*

*L'articolo 36 del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) prevede che per interventi realizzati in difformità da esso sia possibile ottenere il permesso in sanatoria. Nel nostro caso l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria per cui si rientra nel caso descritto al punto 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001 applicando il massimo della sanzione ...*

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- documentazione fotografica;
- planimetrie e prospetti;
- relazione tecnica di asseverazione con data 25/11/2020;
- dichiarazione asseverata del Tecnico incaricato con data 16/02/2021, riguardante la “relazione allo stato di conservazione dell’immobile” ed attestante le seguenti peculiarità:

*... Attualmente l'immobile presenta una criticità dovuta alla presenza di perdite d'acqua piovana nella terrazza al piano primo con coinvolgimento di alcune parti di solaio e dei parapetti dei ballatoi di collegamento agli uffici. La cosa è sotto controllo e a breve verranno eseguiti i lavori di sistemazione di tali problematiche.*

*Per quanto riguarda la struttura, a tutt'oggi, non sono emersi problemi che possano far pensare a criticità locali.*

*L'impiantistica in parte è stata aggiornata nel tempo a causa di modifiche o per problemi puntuali.*

*Con gli interventi relativi alla prevenzione incendi si porteranno le parti comuni ad uno standard di totale adeguamento alle normative vigenti.*

*In conclusione si può affermare che lo stato di conservazione buona ...*

- richiesta al Comando Provinciale dei VV.F. di valutazione del progetto antincendio per “modifica attività esistente” inerente ad “autorimessa privata con n° 65 posti auto”.

Con riferimento ai suddetti “futuri interventi” previsti, si riferisce che, sulla base di quanto osservato, solamente la “sistemazione della copertura” è stata recentemente realizzata (vedi **Allegato n° A11**), residuando attualmente (in apparenza) ancora irrealizzati tutti i restanti pianificati “adeguamenti”.

Sulla base di quanto riferito in sede di accesso agli atti, risulterebbe comunque tuttora in istruttoria un’ulteriore pratica edilizia per “ricognitiva prospetti fabbricato” (prot. n° 46297 – 2025/D/0103).

\*\*\* \*\*

Conclusivamente, si evidenziano pertanto (sulla base esclusivamente della documentazione e delle informazioni rese disponibili allo scrivente) le seguenti circostanze:

- il fabbricato condominiale e soprattutto la singola unità in oggetto risultano sprovvisti di documentazione tecnica relativa a Certificazioni Energetiche, e non risulta disponibile neppure eventuale documentazione inerente alle verifiche di contenimento dei consumi energetici ed al progetto degli isolamenti termici;
- non sono disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate, sia a livello condominiale (per le quali è stata peraltro

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)

Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

pianificata la completa sostituzione e/o adeguamento), che a livello di singola unità in oggetto; con riferimento a quest'ultima, si evidenzia che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni, a maggior ragione non può essere stabilito e “certificato” nella presente sede (considerando peraltro che lo stato generale appare essere sensibilmente non aggiornato e/o precario);

- ancorchè il Tecnico incaricato per la recente “regolarizzazione” abbia ritenuto che “*Per quanto sopra descritto è chiaro che l'idoneità statica è da ritenersi già attestata*”, non sono specificamente disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e/o Certificazioni, relative alla prestazione antisismica dei fabbricati (che si pongono in zona considerata di media sismicità – Grado 2 secondo la normativa attuale), in quanto la normativa in vigore al momento delle originali concessioni edilizie non contemplava la definizione di tali requisiti; ad esame sommario della tipologia delle strutture portanti, e senza disporre tuttavia di elementi di dettaglio, si può ipotizzare che tale prestazione non possa probabilmente risultare sostanziale e/o adeguata alle prescrizioni della normativa attuale;
- non risulta tuttora disponibile il Certificato di Prevenzione Incendi (circostanza confermata anche dall'attuale Amministrazione Condominiale);
- risulta disponibile, per l'unità in oggetto, una “Dichiarazione di Abitabilità” n° 22636 di prot. e n° 280/67 del Reg. Costr. Edilizia, con data 29/12/1970, pur nutrendo “dubbi” sulla consistenza della stessa in relazione alle condizioni attuali dell'immobile ed all'effettivo rispetto delle collegate normative attualmente in vigore.

**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 dello stato di fatto attuale (tipicamente evidenziato negli **Allegati n° A9**), sugli elaborati progettuali disponibili (tipicamente inclusi negli **Allegati n° A6**, con

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

particolare riferimento all'ultimo Permesso di Costruzione in Sanatoria ottenuto), 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 ed urbanistiche globali.

Si ritiene in tal modo non necessaria l'eventuale “regolarizzazione” dello stato di fatto attuale.

**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 a destinazione abitativa con collegato posto di parcheggio auto coperto), che risultano complessivamente pignorati per l'intero (vedi atti del procedimento), presenti oggettive opportunità di essere considerata (ai fini della oggettiva “razionalità” e maggiore “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)**):

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

... Inviato risposta alla richiesta di informazioni nostro protocollo in ingresso n. 232933 del 20-10-2025 da lei presentata in qualità di CTU, giusta nomina del Tribunale di Treviso, per la procedura esecutiva in oggetto.

In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul nominativo da lei indicato, le comunichiamo che

**non risultano** contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale persona che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione ...

Riassuntivamente, 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 plausibilmente “utilizzata”, con presenza di mobilio e/o suppellettili e/o apparecchiature e/o attrezzature che risultavano (per quanto rilevabile) apparentemente in stato “attivo”, e quindi con le caratteristiche di plausibile “utilizzo” da parte di **Occupante** che nell’occasione consentiva l’accesso e le operazioni peritali.

Vi sono pertanto taluni “indizi” per ipotizzare (ma senza l’assoluta certezza “formale”) che gli immobili in oggetto possano ritenersi probabilmente o verosimilmente “occupati” in maniera continuativa da **Occupante** pur senza disporre di eventuale contratto di locazione e/o comodato e/o altro titolo potenzialmente opponibile e regolarmente registrato in data anteriore al pignoramento, fatti salvi eventuali differenti riferimenti che potrebbero derivare da altre verifiche e/o approfondimenti.

**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 evidenti vincoli e/o

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

gravami e/o pesi e/o pregiudizi congruenti alle tipologie in oggetto, fatto salvo (se effettivamente applicabile) quanto eventualmente riportato nell'atto di provenienza.

**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 risulti effettivamente congruente all'esistenza di una gestione "condominiale".

E' stato in effetti individuato e contattato il relativo **Amministratore** esterno, inoltrando la richiesta delle informazioni canoniche (**Allegati n° A5**).

Questi ha inoltrato inizialmente la seguente comunicazione:

*... Si inviano in allegato copia del regolamento di condominio e tabelle millesimali, copia del bilancio consuntivo maggio 2024 – aprile 2025 , riepilogo fatture e relativa relazione di accompagnamento, copia del bilancio preventivo maggio 2025- aprile 2026 e una situazione debitoria dell'unità intestata a [...] ove si evincono gli oneri a carico della proprietà. Il debito alla data odierna è pari a € 19.624,03. Si allega pure il verbale di assemblea in data 3 febbraio 2026 con cui sono stati approvati i bilanci citati che, al momento, non risultano impugnati.*

*Si inviano anche i bilanci consuntivi dal 1 giugno 2020 a maggio 2021, rendiconto dal 1 maggio 2021 al 31 dicembre 2022, rendiconto dal 1 gennaio 2023 al 30 aprile 2024. Nel corso delle gestioni sono stati approvati il 7 giugno 2022 un bilancio straordinario di € 300.000,00 quale fondo per i lavori relativi alla prevenzione incendi e il 7 ottobre 2024 di € 150.00,00 per il rifacimento delle guaine del tetto e dei terrazzi.*

*Pure questi bilanci si allegano in copia.*

*Con il bilancio consuntivo maggio 2024 - aprile 2025 il fondo spese per la prevenzione incendi e il rifacimento delle guaine sono stati, di fatto, annullati e conguagliati con la gestione ordinaria.*

*Ne consegue che la data da Lei riferita indicativa del 31 dicembre 2021 di cui al punto 5 della sua, può cambiare le somme per quanto attiene alla delibera del 7 giugno 2022.*

*Nel corso delle gestioni assunte dagli scriventi non vi sono delibere relative ad assegnazioni particolari di spazi condominiali.*

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

*Le delibere delle passate gestioni dalla costruzione dello stabile alla data del 26 aprile 2016, data di nomina di questa amministrazione, non sono mai state consegnate dai precedenti amministratori.  
L'immobile risulta sprovvisto dei CPI ed è stato dismesso l'impianto centralizzato di riscaldamento, mentre risulta centralizzato il consumo di acqua fredda ...*

E successivamente, a seguito di richiesta di chiarimenti e/o ulteriori precisazioni, anche la seguente comunicazione:

*... confermo il 104 per l'appartamento.*

*Per quanto riguarda i garage non riusciamo a farlo essendo gli stessi, salvo uno, con millesimi uguali. Non abbiamo la corrispondenza con i vari sub dei numeri inseriti in catasto con il numero di registrazione riportato nel regolamento e non ci sono state fornite altre indicazioni dai precedenti amministratori.*

*Dalla nostra ricostruzione il garage interessato è quello identificato con il numero sub 124 nella planimetria che trova allegata e che ci siamo ricostruiti.*

*Le spese ordinarie sono di circa € 1.300,00 più i consumi dell'acqua che sono centralizzati ...*

Dal “Regolamento di Condominio”, si rilevano in particolare i punti di interesse che sono già stati in precedenza evidenziati.

Dalle Tabelle Millesimali si desumono inoltre i seguenti ulteriori dati:

Appartamento

- Millesimi “proprietà”:	6.71
- Millesimi spese man. straord. Strutture:	5.97
- Millesimi spese man. straord. Impianti riscaldamento:	6.67
- Millesimi spese man. straord. Galleria/marciapiede.:	3.28
- Millesimi spese man. straord. Alloggio custode:	9.84
- Millesimi spese man. straord. Scala B:	19.35
- Millesimi spese man. straord. Scala C:	0.77
- Millesimi spese man. straord. Ascensori scala B:	19.35
- Millesimi spese man. ord. Impianti riscaldamento:	6.67
- Millesimi spese man. ord. Galleria/marciapiede.:	3.28
- Millesimi spese man. ord. Alloggio custode:	9.84
- Millesimi spese man. ord. Scala B:	19.35
- Millesimi spese man. ord. Scala C:	0.77
- Millesimi spese man. ord. Ascensori scala B:	14.57

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Posto Auto

- Millesimi “proprietà”:	0.60
- Millesimi spese man. straord. Strutture:	1.30
- Millesimi spese man. straord. Rampa e corsie:	13.80
- Millesimi spese man. ord. Rampa e corsie:	13.80

Per quanto concerne l’entità delle eventuali ipotetiche spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di futuro conferimento, non risulta semplice (come detto) individuare l’istante esatto in cui si presenti il requisito invocato ed effettuare la relativa ripartizione di dettaglio.

Si può pertanto solo stimare sommariamente che, sulla base dei dati “storici” disponibili, questo importo potrebbe indicativamente risultare pari a **circa € 3.000,00**.

L’*Amministrazione* figura quale Creditore Intervenuto nel presente procedimento.

**Punto A14) - Stime Specifiche e Valutazioni Conclusiva**

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 € 46.500,00

Valore nominale compendio al netto di possibili riscatti e/o oneri e/o costi € 42.500,00

**Caso del Compendio Considerato Formalmente "Libero"**

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto – 100%) € 36.000,00

**Caso del Compendio Considerato Formalmente "Occupato"**

Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto – 100%) € 28.500,00

**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](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu)



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**Punto A17a) – Documentazione Fotografica**

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

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

**Punto A17b) – Scheda Sintetica Dati**

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

**Punto A18) – Modalità Accesso ed Ispezione**

Le attività di accesso/ispezione sono state 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](mailto: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 05 - Documentazione Amministrazione Condominiale**
- 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 13 marzo 2026

L'Esperto Stimatore  
**ing. Remo Davanzo**  
(firmato digitalmente)

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

