

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Paola TORRESAN**

**Procedura Esecuzione Immobiliare**

**R.G.E. n° 133 / 2018**

**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 .....	6
RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. ....	8
PREMESSE .....	8
ATTIVITÀ GENERALI .....	9
Punto 1) – Documentazione Disponibile .....	9
Punti 2a) / 2b) / 2c) – Verifica Documentazione - Elenco Note Pregiudizievoli.....	9
Punto 2d) – Acquisizione Atto Provenienza .....	10
Punto 2e) – Visure Ipocatastali Aggiornate.....	15
Punto 14) – Criteri di Stima .....	17
Punto 15) – Invio Elaborato Peritale.....	22
Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale .....	22
UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A” .....	23
Punto A2d) – Acquisizione Atto Provenienza .....	23
Punto A2e) – Visure Ipocatastali Aggiornate.....	23
Punto A3) – Descrizione Compendio .....	23
Punto A4) – Conformità Descrizione Attuale ed in Pignoramento .....	31
Punto A5) – Variazioni Catastali .....	32
Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico .....	32

**ing. 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 A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità -----	33
Punto A8) – Verifica Opere Abusive -----	35
Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti -----	36
Punto A10) – Quota Pignoramento - Divisibilità in Natura-----	36
Punto A11) – Stato di Occupazione -----	37
Punto A12) – Vincoli e Gravami-----	39
Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali -----	40
Punto A14) - Stime -----	40
Punto A17a) – Documentazione Fotografica-----	41
Punto A17b) – Scheda Sintetica Dati -----	41
Punto A18) – Modalità Accesso ed Ispezione-----	41
ELENCO ALLEGATI -----	42

**ing. 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 18/12/2019 il sottoscritto ing. Remo Davanzo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio in Montebelluna (TV) via S. Caterina n° 70, riceveva incarico di Esperto Stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. attenendosi ai chiarimenti allegati al dispositivo di nomina, con possibilità di collegamento al fascicolo telematico per esaminare la documentazione depositata, e con autorizzazione ad accedere agli Uffici Pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando in apposito allegato (**Allegato n° 00**) i loro riferimenti principali.

\*\*\* \*\*

L'oggetto peritale risulta costituito dai beni immobili così individuati in pignoramento:

Debitore: *Esecutato 1*  
Pignoramento: *Quota 1/2 di proprietà*  
Debitore: *Esecutato 2*  
Pignoramento: *Quota 1/2 di proprietà*

(pertanto per l'intero della proprietà)

Immobili:

Immobilabile n.1  
Catasto Fabbricati  
Sez. B - Foglio 3 – Mapp. 59 – Sub. 2 - natura A3 – vani 5,5 - via della Vittoria;

**ing. 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 fin d'ora che il suddetto immobile risulta attualmente identificato dal Mapp. n° 455 Sub 2, in luogo dell'indicato Mapp. n° 59 Sub 2.

Debitore: *Esecutato 1*

Pignoramento: *Quota 1/4 di proprietà*

Debitore: *Esecutato 2*

Pignoramento: *Quota 1/4 di proprietà*

(pertanto per 1/2 della proprietà)

Immobili:

COMUNE GIAVERA DEL MONTELLO (TV)

Immobilie n.1

Catasto Terreni

Foglio 10 – Mapp. 59 - natura T – 82 centiare;

Il tutto compreso di pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 c.c.

\*\*\* \*\*

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

10/11/2021

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](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 il periodo di impedimenti e di preclusioni imposte dallo sviluppo della nota epidemia da coronavirus, in modo che solo in data 19/07/2021 poteva essere effettuato un sopralluogo presso il compendio di cui trattasi.

In questa occasione risultavano presenti presso la sede in oggetto, oltre al **Custode**, anche **Esecutato I**, 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.

\*\*\* \*\*

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

- accesso presso gli archivi del o dei Notai roganti e/o presso i competenti Archivi Notarili Distrettuali per ottenere copia degli eventuali Atti di Provenienza (**Allegati n° 1**);
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, eventualmente non presenti nei documenti di fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (se) presente in fascicolo (**Allegati n° 2**);
- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (**Allegato n° 3**);

**ing. 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

❖ ❖ ❖

- presentazione di istanza all’Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere (per quanto risultato possibile) informazioni relativamente all’eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato ivi registrati, e per richiedere (per quanto risultato possibile, se applicabile) copia di eventuali contratti o estratti riassuntivi di ipotetico o probabile interesse (**Allegati n° 4**);
- accesso agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del **Comune** coinvolto, 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**);
- accesso al sito Internet del **Comune** coinvolto, per ottenimento delle principali normative urbanistiche e/o edilizie ivi disponibili (**Allegati n° 8**);
- ottenimento, presso servizi Internet, di immagini satellitari e/o d’inquadramento riferite alla localizzazione geografica degli immobili in oggetto (**Allegati n° 10**);
- ottenimento di quotazioni tipiche reperibili, come ad esempio presso il servizio “Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio” (**Allegati n° 12**).

\*\*\* \*\*

Tutto ciò premesso si espone quanto segue.

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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

**PREMESSE**

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

- Lotto “A”:

**appartamento di civile abitazione collocato al piano primo di fabbricato plurifamiliare, con pertinenziale ripostiglio/magazzino collocato al piano terra, ubicato in Giavera del Montello (TV) Via della Vittoria n° 100 (Mapp. n° 455 Sub 2), con contestuale inclusione del locale comune dedicato a centrale termica e con comproprietà al 50% di area scoperta esterna ad uso sostanzialmente comune (Mapp. n° 59).**

\*\*\* \*\*

Quanto sopra premesso ed anticipato, si riporta nel seguito la risposta ai singoli quesiti e disposizioni poste dall’ill.mo Giudice in sede d’incarico.

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**ATTIVITÀ GENERALI**

**Punto 1) – Documentazione Disponibile**

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

*certificazione\_....pdf*  
*estratto\_mappa\_....pdf*  
*istanza\_certificati\_...\_....pdf*  
*istanza\_vendita\_...\_....pdf*  
*...\_pignoramento.pdf*  
*...\_precetto.pdf*  
*...\_titolo\_esecutivo.pdf*  
*nota.pdf*  
*nota\_....pdf*  
*visura\_immobile\_2\_....pdf*  
*visura\_immobile\_3\_....pdf*  
*visura\_immobile\_....pdf*

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

Risulta disponibile in atti la “*certificazione notarile, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c.*”.

Si rimanda ad essa per tutti i dettagli relativi alla eventuale certificazione di (elenco generale che potrebbe rivelarsi non esaustivo e/o non completo):

- descrizione dei beni contenuti nell’atto di pignoramento;
- descrizione dell’intestazione della proprietà e cronistoria nel ventennio dei titoli di

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

provenienza;

- osservazioni inerenti alla congruenza dei dati disponibili;
- rilievo delle scritture pregiudizievoli iscritte/trascritte a carico degli immobili in oggetto, e precisamente riguardanti:
  - trascrizione domanda giudiziale n° 33482/22858 del 06/11/1998;
  - iscrizione ipoteca volontaria n° 38824/10674 del 06/08/2007;
  - trascrizione verbale pignoramento immobili n° 8897/6541 del 16/03/2018.

Si rileva che la medesima certificazione notarile evidenzia (fra le varie cose) quanto segue:

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Giavera del Montello, unità immobiliare soppressa dal 9/12/2013 alla Sezione Urbana B foglio 3 particella 59 sub. 2. Dati derivanti da Variazione del 9/12/2013 protocollo n. TV0271197 in atti dal 9/12/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 107889.1/2013). La soppressione ha originato il seguente immobile:

...

455 sub. 2 (già particella 59 sub. 2), Via della Vittoria n. 100, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 298,25.

**Punto 2d) – Acquisizione Atto Provenienza**

Lo scrivente ha ottenuto copia dell'atto di acquisto delle proprietà in oggetto da parte di *Esecutato 1* ed *Esecutato 2* (**Allegati n° 1**), così come segnalato nella Certificazione Notarile in atti.

Si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nello stesso:

...

**ing. 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 immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo composta da sala da pranzo, sbratta, due camere, cameretta, corridoio, bagno e due terrazzini, di cui uno non praticabile, con pertinenziale ripostiglio al piano terra;

il tutto facente parte del fabbricato sito in Comune

di Giavera del Montello, Via Vittoria.

Detta unità immobiliare, posta al civico n. 100, è

così catastalmente individuata:

Catasto Fabbricati - Comune di **Giavera del Montello** =

Sezione **B** Foglio **3**

**MN. 59** sub 2 - Via della Vittoria, piano T-1,

categoria A3, classe 2<sup>^</sup>, vani 5,5, RC€. 298,25=

Confini: l'abitazione, per un lato con sub 3, per due

lati prospiciente su area scoperta comune; il

ripostiglio, per due lati con sub 1, per un terzo lato

con Mappale 59 del Catasto Terreni, Foglio 10, del

Comune di Giavera del Montello, salvo altri.

...

**ing. 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

\*\*\*

Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, e con le servitù attive e passive, in particolare con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni ai sensi di legge. In particolare compete alle unità qui compravendute la quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'area scoperta estesa per circa mq 82 (ottantadue), pertinenziale all'abitazione, ed individuata al Catasto Terreni, Foglio 10, del Comune di Giavera del Montello con il Mappale 59, nonché la quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) dell'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto ed individuata al Catasto Terreni, Foglio 10, del Comune di Giavera del Montello con i Mappali 455 di mq 207 e 456 di 53.

...

La parte acquirente viene sin d'ora immessa nel possesso di quanto compravenduto col presente atto, e da tale data ne trarrà i frutti e ne sopporterà gli oneri.

**ing. 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 parte venditrice presta ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

...

Ai sensi e per gli effetti della legislazione urbanistica vigente la parte alienante:

- da me Notaio edotta circa le sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per il caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiara, ai sensi degli articoli 47 e 48 del D.P.R. predetto, che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967;
- dichiara e garantisce che, successivamente, su detto fabbricato, sono state realizzate opere di riattamento in conformità alla licenza di costruzione n. 9/1971, prot.n. 935/vb, rilasciata in data 4 aprile 1972;

**ing. 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

\*\*\*

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

Dichiara, altresì, che la superficie del terreno costituente area di pertinenza del fabbricato è inferiore a mq. 5.000 e che quanto in oggetto è stato dichiarato abitabile dal 1° agosto 1972 con permesso n. 9/1971 rilasciato in pari data.

...

Si ritiene di particolare importanza, fra le varie cose, il seguente punto dell'atto di provenienza:

Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, e con le servitù attive e passive, in particolare con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni ai sensi di legge. In particolare compete alle unità qui compravendute la quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'area scoperta

**ing. 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

\*\*\*

estesa per circa mq 82 (ottantadue), pertinenziale all'abitazione, ed individuata al Catasto Terreni, Foglio 10, del Comune di Giavera del Montello con il Mappale 59, nonché la quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) dell'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto ed individuata al Catasto Terreni, Foglio 10, del Comune di Giavera del Montello con i Mappali 455 di mq 207 e 456 di 53.

Si deve infatti osservare che il pignoramento descrive specificamente la complessiva quota pari ad 1/2 di comproprietà del suddetto mappale n° 59 (di 82 m<sup>2</sup>), ma **non riporta alcuna menzione della quota pari ad 1/3 di comproprietà dei mappali** n° 455 (di 207 m<sup>2</sup>, corrispondente con il sedime del fabbricato “condominiale”) e **soprattutto n° 456 (di 53 m<sup>2</sup>, rappresentante porzione di area esterna/scoperto il cui utilizzo risulta necessario per raggiungere l'accesso al locale pertinenziale posto al piano terra).**

**Punto 2e) – Visure Ipocatastali Aggiornate**

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

Si riportano nel seguito i contenuti delle visure.

**Esecutato 1**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2007 - Registro Particolare 21748 Registro Generale 38823  
Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO Repertorio 6795/4044 del 12/07/2007

**ing. 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

❖ ❖ ❖

*ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*

*Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV)*

*SOGGETTO ACQUIRENTE*

*2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2007 - Registro Particolare 10674 Registro Generale 38824*

*Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO Repertorio 6796/4045 del 12/07/2007*

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

*Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV)*

*SOGGETTO DEBITORE*

*3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2018 - Registro Particolare 6541 Registro Generale 8897*

*Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1085/2018 del 06/02/2018*

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

*Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV)*

**Esecutato 2**

*1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2007 - Registro Particolare 21748 Registro Generale 38823*

*Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO Repertorio 6795/4044 del 12/07/2007*

*ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*

*Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV)*

*SOGGETTO ACQUIRENTE*

*2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2007 - Registro Particolare 10674 Registro Generale 38824*

*Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO Repertorio 6796/4045 del 12/07/2007*

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

*Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV)*

*SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA*

*3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2018 - Registro Particolare 6541 Registro Generale 8897*

*Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1085/2018 del 06/02/2018*

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

*Immobili siti in GIAVERA DEL MONTELLO(TV)*

Per ogni eventuale utilità, si osserva che NON sembra vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella Certificazione Notarile con data successiva alla stessa.

**ing. Remo Davanzo**

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

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**Punto 14) – Criteri di Stima**

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

In particolare, per i fabbricati la valutazione viene usualmente basata sulla consistenza della c.d. “superficie commerciale” (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso – aggiornamento 2016).

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

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

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

Nei casi in oggetto, pertanto:

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia;
- considerato il probabile anno di costruzione (se applicabile ai casi in oggetto) e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia;

**ing. 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

❖ ❖ ❖

- 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 insediatesi nel contesto circostante, constatazione dello stato di “decoro” e “finitura” generale dello stesso contesto, ecc.);
- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per terreni e/o fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto, apportando gli eventuali “correttivi” in funzione delle caratteristiche evidenziate e/o considerate;
- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

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

**ing. 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

\*\*\*

**Stima del Normale Valore di Mercato dei Compendi in Piena Proprietà**

Valore riferito alla piena proprietà dei beni in oggetto che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con eventuale necessità di completamenti e/o adeguamenti e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni funzionali e/o bonifiche di tipologia tuttavia "ordinaria/limitata" così come eventualmente segnalato in perizia, esclusi eventuali oneri per riscatti e/o affrancamenti e/o adeguamenti formali e/o ripristini e/o sanatorie che vengono considerati in seguito.

Le componenti relative alla quota di comproprietà di eventuali spazi e beni comuni (se applicabile ai casi in oggetto) vengono considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto, ovvero ininfluenti al fine di determinarne la consistenza oggetto di pieno godimento ed il relativo valore (viene altresì eventualmente considerata la consistenza e/o la qualità di eventuali beni comuni al fine di individuare il più opportuno prezzo unitario).

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

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

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

**ing. 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

❖ ❖ ❖

**Considerazione dello Stato di Occupazione**

Alla luce di quanto indicato nei rispettivi capitoli **11)** della presente perizia, conferma lo scrivente la oggettiva “difficoltà” di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in relazione alla valutazione dello stato di formale “occupazione o liberazione” degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede l’effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente “giuridica”).

In riscontro, vengono comunque generalmente proposte delle valutazioni opzionali riferite allo stato di immobili considerati “liberi” oppure “occupati con titolo opponibile”.

**Stima del Valore Nominale della Quota del Diritto Detenuto**

Dal valore in precedenza determinato (Normale Valore di Mercato del Compendio al Netto di 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 nel succitato tabulato).

**Indicazione del Valore di Vendita Forzata**

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

La Circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto d’incarico, segnala l’opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e

**ing. 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

❖ ❖ ❖

Collegi del 2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente, tenuto conto delle particolarità che interessano il compendio in oggetto ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i valori da porre a base d'asta così come definito negli appositi tabulati (**Allegati n° 13**).

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

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

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

**Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale**

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

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

## UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A”

### Punto A2d) – Acquisizione Atto Provenienza

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

### Punto A2e) – Visure Ipotecastiche Aggiornate

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

### Punto A3) – Descrizione Compendio

Trattasi di:

appartamento di civile abitazione collocato al piano primo di fabbricato plurifamiliare, con pertinenziale ripostiglio/magazzino collocato al piano terra, ubicato in Giavera del Montello (TV) Via della Vittoria n° 100 (Mapp. n° 455 Sub 2, ex Mapp. n° 59 Sub 2), con contestuale inclusione del locale comune dedicato a centrale termica e con comproprietà al 50% di area scoperta esterna ad uso sostanzialmente comune (Mapp. n° 59).

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

#### Catasto Fabbricati:

- 1) Comune di Giavera del Montello - Sezione Urbana B - Foglio 3

Particella n° 455 Sub 2 - Categoria A/3 - Classe 2 – Consistenza 5.5 vani

Superficie catastale totale: 114 m<sup>2</sup> – Superficie catastale escluse aree scoperte: 114 m<sup>2</sup>

Rendita € 298,25 – Via della Vittoria n. 100 – Piano: T-1.

Si tratta dell'appartamento al piano primo con locale accessorio al piano terra, osservando che la relativa planimetria catastale identifica anche un ulteriore vano definito “C.T. Comune”.

**ing. 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

\*\*\*

Intestazione: **Esecutato 1**

Diritto: (1) Proprietà per 1/2

Intestazione: **Esecutato 2**

Diritto: (1) Proprietà per 1/2

Confini: si vedano le specificazioni riportate nell'atto di provenienza:

Confini: l'abitazione, per un lato con sub 3, per due lati prospiciente su area scoperta comune; il ripostiglio, per due lati con sub 1, per un terzo lato con Mappale 59 del Catasto Terreni, Foglio 10, del Comune di Giavera del Montello, salvo altri.

Come già osservato, da visura storica emerge che il suddetto immobile risultava in precedenza catastalmente identificato dagli elementi riportati in pignoramento, ovvero dal Mapp. n° 59 Sub 2 del Catasto Fabbricati.

Catasto Terreni:

2) Comune di Giavera del Montello - Foglio 10

Particella n° 59 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO - Classe 1 – Consistenza 82 m<sup>2</sup>

Reddito Dominicale € 0,80 – Reddito Agrario € 0,42

Si tratta di porzione dello scoperto esterno del fabbricato plurifamiliare

Intestazione: **Esecutato 1**

Diritto: (1) Proprietà per 1/4

Intestazione: **Esecutato 2**

Diritto: (1) Proprietà per 1/4

Intestazione: **Altro**

Diritto: (1) Proprietà per 2/4

Confini: a nord con Mapp. n° 58 e 660, ad est con Mapp. n° 745 e 210, a sud con Mapp. n° 210, 456, 455 e 454, ad ovest con strada Via della Vittoria, salvo altri e/o variati.

**ing. 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

❖ ❖ ❖

E' possibile individuare il sedime ove risulta collocato il fabbricato plurifamiliare principale, identificato come segue:

Catasto Terreni:

3) Comune di Giavera del Montello - Foglio 10

Particella n° 455 – Qualità ENTE URBANO – Consistenza 207 m<sup>2</sup>

Da visura storica emerge che tale unità deriva dal frazionamento del precedente Mapp. n° 59 del Catasto Terreni.

E' inoltre già stato sottolineato come **l'atto di provenienza del compendio descriva anche il seguente elemento (che emerge pure nella visura catastale), tuttavia non citato nel pignoramento:**

Catasto Terreni:

4) Comune di Giavera del Montello - Foglio 10

Particella n° 456 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO - Classe 1 – Consistenza 53 m<sup>2</sup>

Reddito Dominicale € 0,52 – Reddito Agrario € 0,27

Si tratta di ulteriore porzione di scoperto esterno del fabbricato plurifamiliare, posta a raccordo della precedente di cui al Mapp. n° 59 ed in corrispondenza/adiacenza all'accesso del vano accessorio posto al piano terra.

Intestazione : **Esecutato 1**

Diritto: (1) Proprietà per 1/6

Intestazione : **Esecutato 2**

Diritto: (1) Proprietà per 1/6

Intestazione : **Altro**

Diritto: (1) Proprietà per 3/6

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

**ing. 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

❖ ❖ ❖

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano in apposito tabulato (**Allegato n° A13**) gli elementi stimati dall'esame e considerazione delle eventuali planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° A2**) e/o delle eventuali planimetrie presenti presso elaborati grafici depositati in Comune (**Allegati n° A6**), con opportuni arrotondamenti (entità tipicamente pari a circa  $\pm 0.5$  mq), valutata eventualmente la presenza di "deviazioni" e/o "difformità" rispetto allo stato di fatto rilevato in sopralluogo (se segnalate nel seguito – vedi nel caso anche **Allegati n° A9**) con l'apporto delle conseguenti rettifiche (se di entità ritenuta effettivamente rilevante e significativa).

In via riassuntiva, si identificano i seguenti parametri fondamentali (per il dettaglio rimandando ai contenuti riportati nell'**Allegato n° A13**):

Descrizione	Stima Superficie Calpestabile	Stima Superficie Lorda	Stima Superficie Scoperto
Appartamento - P1	92,5	110	
Terrazzo/Poggiolo - P1	10	10	
Locale Accessorio - PT	11	13,5	
Scoperto Esclusivo			0
Scoperto Esclusivo			
<b>Superfici totali</b>	<b>113,5</b>	<b>133,5</b>	<b>0</b>

Superficie convenzionale/commerciale del lotto costituito dal nucleo abitativo con relativo terreno/scoperto con funzione strettamente "pertinenziale" (valutata secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso, considerando, generalmente, le superfici lorde "legittimate"): **circa 116.75 mq.**

Questi dati vengono in larga massima confermati a seguito delle misurazioni effettuate in sopralluogo, con eventuali ulteriori "deviazioni" che possono risultare fisiologicamente riferibili alla "tolleranza" di costruzione e/o alla "approssimazione" dei sistemi di misura adottati.

Si rileva che, a seguito di sovrapposizione dello stato di fatto attuale sulle mappe catastali e sulle planimetrie edilizie disponibili (vedi **Allegati n° A9**), la conformazione sembra presentare alcune "anomalie" (es. esatto posizionamento e/o conformazione di pareti e/o di orizzontamenti

**ing. 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

❖ ❖ ❖

e/o di fori/serramenti, di riseghe e/o rientranze, di nicchie, di posizionamento/conformazione di confini e/o di recinzioni, ecc.), con entità tuttavia che non appare così significativa da incidere in maniera rilevante sulle principali consistenze edilizie e/o urbanistiche e/o catastali.

La eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni non censibili e/o cointestati con altri soggetti, ovvero con caratteristiche a ciò assimilabili, viene normalmente ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi, conseguentemente, del suo valore), in quanto si tratta di beni su cui generalmente non può essere esercitato l'esclusivo godimento.

Si ritiene che fra questi elementi possano ritenersi sostanzialmente inclusi i seguenti:

- scala esterna per accesso alle abitazioni/appartamenti posti al piano primo, con relativo pianerottolo/terrazzino di disimpegno;
- locale posto nel sottoscala al piano terra ed identificato (nella planimetria catastale) come “C.T. Comune”, attualmente diviso in due vani dove si riscontra effettivamente la presenza di una vecchia centrale termica con caldaia (evidentemente inutilizzata) e di un serbatoio combustibile (anch'esso evidentemente in condizioni precarie);
- scoperto esterno cointestato di cui al Mapp. n° 59, in considerazione della limitata estensione e quindi possibilità di individuare eventuali “spazi” sfruttabili “esclusivamente”, appurato che il sedime dello stesso risulta utilizzato per accedere ad ingressi di varie unità/vani;
- scoperto esterno cointestato di cui al Mapp. n° 456, sostanzialmente per le stesse ragioni di cui all'elemento precedente (fermo restando il fatto che, come già osservato, la relativa “quota” non risulta peraltro “formalmente” citata nel pignoramento).

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

### **Inquadramento Territoriale**

Le unità immobiliari in oggetto si collocano su un fondo posizionato in una borgata “storica” del centro urbano di Giavera del Montello, precisamente individuata dall'asse viario (Via della Vittoria) che si colloca ad est del nucleo abitato principale e che si sviluppa in senso sud-nord a

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

partire dall'innesto sulla strada provinciale n° 248 "Schiavonesca".

La zona viene propriamente identificata come "Via della Vittoria – Sud".

Il contesto circostante risulta pertanto principalmente di tipologia "urbana", riscontrando nell'intorno numerose edificazioni civili inserite in un tessuto specificamente di tipologia principalmente "civile/rurale" (vedi **Allegato n° A10**).

Il fondo in oggetto ed il relativo fabbricato plurifamiliare confinano direttamente con il suddetto asse viario (Via della Vittoria), registrando l'assenza di particolari recinzioni e/o sistemi di controllo degli accessi (es. cancelli, ecc.).

### **Scoperti Cointestati**

Presentano una conformazione sostanzialmente irregolare, posti nell'intorno dei fronti nord ed est del fabbricato plurifamiliare.

Svolgono essenzialmente, nell'insieme, la funzione di "corte comune" necessaria per raggiungere i vari accessi ad unità e vani, con ricoprimento superficiale di pavimentazioni e/o marciapiedi e/o ghiaino costipato e/o terreno battuto.

Si osserva che sulla propaggine più ad est del Mapp. n° 59 si registra la presenza di un baraccamento metallico, apparentemente non legittimato.

La porzione di cui al Mapp. n° 456 accoglie altresì apparati di sistemi fognari (vasche di decantazione e/o biologiche, ecc.), plausibilmente al servizio delle unità del fabbricato plurifamiliare.

A seguito delle ispezioni effettuate in sopralluogo, si osserva che, per attuare il raggiungimento delle porzioni di scoperto poste ad est del fabbricato plurifamiliare, così come per garantire l'accesso ai vani del piano terra posti sul fronte nord di quest'ultimo (elementi comunque non coinvolti dal pignoramento in oggetto), appare fattivamente utilizzata (come "passaggio") la parte sud del confinante Mapp. n° 58, anche se nella documentazione disponibile in questa sede non è stata registrata la definizione di una corrispondente formale "servitù".

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

❖ ❖ ❖

**Abitazione/Appartamento**

Il bene immobile in questione fa riferimento ad una unità abitativa/appartamento collocato, come precedentemente segnalato, su parte del piano primo del fabbricato plurifamiliare (precisamente in corrispondenza all'ala ovest, appurato che il piano presenta complessivamente n° 2 unità abitative/appartamenti).

Le strutture portanti del fabbricato risultano plausibilmente realizzate in muratura di varia natura, i solai risultano plausibilmente realizzati in latero-cemento, così come la copertura (con manto di ricoprimento in coppi).

L'appartamento viene raggiunto tramite una scala esterna "comune" posta sul fronte nord del fabbricato.

Lo sbarco risulta costituito da un terrazzino/poggiolo parimenti "comune", dove si colloca (con soglia leggermente rialzata) l'accesso/ingresso all'unità di cui trattasi (costituito da portoncino vetrato con struttura in lega leggera anodizzata).

Quest'ultimo volge su corridoio/disimpegno interno che consente di raggiungere (tramite porte interne generalmente a battente):

- n° 1 vano con destinazione "bagno/servizi" (dotato di lavello su colonna, bidet, wc con cassetta esterna, attacchi lavatrice, piatto doccia);
- n° 1 vano con destinazione "camera singola";
- n° 2 vani con destinazione "camera matrimoniale" (uno dei quali attualmente utilizzato come "soggiorno/salotto");
- n° 1 vano con destinazione "pranzo" (dove risulta installata anche una caldaia murale a gas, apparentemente in condizioni precarie).

Il vano "pranzo" risulta poi collegato ad un ulteriore vano con destinazione "sbratta/cucinino", dove risultano attualmente collocati i principali elettrodomestici e mobili cucina.

Altezza tipica dei locali: variabile da circa 285 cm a circa 295 cm.

L'abitazione risultava (al momento del sopralluogo):

dotata di impianto elettrico apparentemente in mediocri condizioni generali (con contatore

**ing. 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

❖ ❖ ❖

collocato internamente nel vano “corridoio” e con relativo quadretto generale);  
dotata di impianto video-citofonico (da verificare in ogni caso l’effettiva funzionalità);  
dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia istantanea a gas e con radiatori di tipologia metallica/lamellare, il tutto tuttavia in precarie condizioni di conservazioni e plausibilmente non utilizzato (il riscaldamento risulta probabilmente realizzato solamente con stufa a legna, essendo necessario verificare adeguatamente l’efficienza degli eventuali sistemi di scarico dei prodotti di combustione);  
dotata di collegamento alla rete idrica;  
dotata di impianti idro-sanitari a servizio di “bagno” e “cucina” in condizioni mediocri;  
dotata probabilmente di impianti fognari autonomi.  
Finitura esterna: intonaco al civile; non sono stati rilevati eventuali isolamenti termici.  
Finitura interna: intonaco e tinteggiature al civile, in condizioni non ottimali, segnalando peraltro la consistente presenza di “muffe” e/o “degrado” e/o “infiltrazioni” (plausibilmente dalla soprastante copertura) di vario genere.  
Pavimentazioni: generalmente in piastrelle ceramiche e/o marmette; soglie e davanzali in marmo di vario tipo; tutto in condizioni non ottimali.  
Porte interne di tipologia comune con struttura in legno e/o con specchiatura vetrata, in condizioni non ottimali.  
Serramenti esterni: struttura in legno con vetro singolo ed oscuri a tapparella avvolgibile in legno, tutti in condizioni non ottimali.  
Al momento del sopralluogo l’abitazione risultava apparentemente normalmente “abitata”, con relativo mobilio e/o arredi e/o suppellettili, e con i vani accessori utilizzati in larga parte per il deposito/magazzinaggio di materiali e/o effetti personali di vario tipo.  
Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente molto mediocri, con evidenza di consistenti “carenze” non fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva (vedi estesa presenza di degrado, stato carente generale degli impianti, ecc.). Si prevede pertanto la necessità di alcuni cospicui interventi manutentivi straordinari e/o di ristrutturazione.

**ing. 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

❖ ❖ ❖

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

**Vano Accessorio**

Risulta collocato al piano terra, fronte est, del fabbricato plurifamiliare.

La porta di accesso (con struttura metallica) risulta posizionata in corrispondenza allo scoperto cointestato identificato dal Mapp. n° 456, con le peculiarità di cui si è già detto.

Il vano ha una conformazione perfettamente rettangolare, utilizzato come locale di magazzinaggio/deposito (destinazione catastale “ripostiglio”), anche se nella documentazione edilizia viene identificato come “c.t.”.

Si caratterizza per la presenza di pareti intonacate al civile, un’unica finestra (con struttura metallica ed inferriata esterna) posizionata a lato della porta d’accesso, pavimentazione in marmette, dotazioni impiantistiche ed accessorie minimali, il tutto in condizioni di conservazione molto mediocri.

Altezza del locale: circa 325 cm.

Il vano si presentava, al momento del sopralluogo, pressochè colmo di materiali e/o suppellettili e/o effetti personali di vario tipo.

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

**Punto A4) – Conformità Descrizione Attuale ed in Pignoramento**

Il pignoramento riporta descrizioni catastali per gli immobili in oggetto che individuano il fabbricato abitativo sulla base della precedente identificazione (Mapp. n° 59 Sub 2), ora variata (Mapp. n° 455 Sub 2), e parte dello scoperto cointestato (Mapp. n° 59).

Come già osservato, il pignoramento non riporta citazione di ulteriore porzione di scoperto cointestato (Mapp. n° 456), che risulta tuttavia descritta nell’atto di provenienza (e che emerge

**ing. 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

❖ ❖ ❖

pure nella visura catastale).

Si ritiene in ogni caso che i dati disponibili risultino sufficienti ed idonei per la univoca individuazione del compendio di cui trattasi, anche se risulta eventualmente “formalmente” da valutare la posizione della suddetta “porzione” del Mapp. n° 456.

**Punto A5) – Variazioni Catastali**

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

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

**Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico**

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

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

Presso il sito Internet del **Comune** (**Allegati n° A8**) risultano tuttavia disponibili alcuni riferimenti che consentono di rilevare come il fabbricato sia stato eretto in zona che gli strumenti

**ing. 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

❖ ❖ ❖

urbanistici (quantomeno le parti disponibili) identificano come segue:

“Zona territoriale omogenea A/2-30 – Centri e Nuclei Storici”.

Viene in effetti evidenziato il relativo “perimetro di centro storico” di appartenenza, con i conseguenti “vincoli” usualmente applicabili.

Si rileva (dalla cartografia urbanistica disponibile) la presenza di ulteriori “vincoli”, nello specifico costituiti dalla presenza di “percorso pedonale” a ridosso di Via della Vittoria, oltre alla marginale presenza di fascia di rispetto da “corso d’acqua” (sempre in corrispondenza a Via della Vittoria).

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

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

La richiesta di accesso agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata del **Comune** ha consentito di ottenere la documentazione resa disponibile, contenente plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e relative ad interventi edilizi sugli immobili in oggetto (**Allegati n° A6**).

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

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

- Autorizzazione per costruzioni edilizie, nulla osta, con data 28/02/1962, relativa alla realizzazione di un locale ad uso negozio;
- Licenza di abitabilità, con data 05/05/1962;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie, nulla osta, con data 09/08/1965, relativa alla realizzazione di un fabbricato ad uso magazzino, laboratorio e ripostiglio;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie, nulla osta, con data 14/10/1966, relativa alla realizzazione di due appartamenti uso abitazione;

**ing. 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

❖ ❖ ❖

- Licenza di costruzione n° 9/1971 prot. n° 218/vb, relativa a lavori di sistemazione del fabbricato urbano;
- Permesso di abitabilità n° 9/1971 con data 30/07/1971, relativo ai due appartamenti;
- Licenza di costruzione n° 9/1971 prot. n° 935/vb con data 04/04/1972, relativa a lavori di riattamento e sistemazione fabbricato urbano esistente;
- Certificato di collaudo statico delle strutture, con data 12/07/1972;
- Permesso di abitabilità n° 9/1971 con data 01/08/1972, relativo a lavori di riattamento;
- Concessione n° 39/1985 con data 21/08/1986, relativa a ristrutturazione fabbricato;
- Concessione n° 11/1986 con data 04/06/1986, relativa a lavori di modifiche interne;
- Concessione n° 11/1986 con data 22/07/1986, relativa a variante in corso d'opera a lavori di modifiche interne;
- Licenza di agibilità con data 22/08/1986 relativa a ristrutturazione di fabbricato ad uso commerciale;
- Concessione n° C9200004 con data 08/06/1992, relativa a modifiche estetiche fabbricato.

\*\*\* \*\*

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

- il fabbricato plurifamiliare e le singole unità NON risultano provvisti di documentazione tecnica relativa ad eventuale Certificazione Energetica, né risulta disponibile eventuale documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici;
- NON risulta disponibile l'eventuale progetto strutturale, ma solamente un Certificato di Collaudo Statico delle strutture relativo ad intervento edilizio effettuato nel 1972; NON vi sono elementi per stabilire l'eventuale idoneità (soprattutto dal punto di vista antisismico) relativamente alle norme attualmente in vigore;
- per le unità immobiliari del fabbricato plurifamiliare risultano disponibili vari permessi/certificati di abitabilità e/o agibilità; con riferimento alle unità in oggetto, gli stessi potrebbero tuttavia risultare non rappresentativi della situazione attualmente rilevabile;
- sulla base delle informazioni e/o documentazioni reperite presso gli Uffici Comunali, NON

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

risulterebbe la presenza di eventuali pratiche di “condono” ancora da definire;

- NON sono risultate disponibili Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate; si evidenzia che gli stati di effettiva funzionalità e/o conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni (l’abitazione risulta dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento e di impianto idro-sanitario in condizioni strutturali e di conservazione mediocri), NON possono essere in ogni caso stabiliti e soprattutto “certificati” nella presente sede (lo stato generale è apparso, come detto, sommariamente carente, per cui non si esclude la necessità di introdurre consistenti “aggiornamenti/adequamenti/integrazioni”); in tal modo, è necessario che l’eventuale Acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (molto probabilmente richiesti) adempimenti e/o adeguamenti e/o ripristini di Legge anche a livello documentale (implicazioni che vengono già considerate ipoteticamente incluse nella formulazione delle valutazioni proposte).

**Punto A8) – Verifica Opere Abusive**

A seguito dei rilievi svolti (vedi **Allegati n° A9**), e del confronto con la documentazione disponibile (vedi **Allegati n° A6**), si ritiene che lo stato di fatto attuale possa presentare alcune “anomalie” (es. esatto posizionamento e/o conformazione di pareti e/o di orizzontamenti e/o di fori/serramenti, di riseghe e/o rientranze, di nicchie, di posizionamento/conformazione di confini e/o di recinzioni, ecc.), con entità tuttavia che non appare così significativa da incidere in maniera rilevante sulle principali consistenze edilizie e/o urbanistiche.

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

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti**

Si ritiene che la conformazione dei beni pignorati di cui al presente compendio (unità abitativa con collegato vano accessorio, oltre a quota di comproprietà di scoperto esterno) presenti oggettive opportunità di essere considerata (ai fini della oggettiva “razionalità” e maggiore “appetibilità”) in lotto unico, essendo peraltro dette unità praticamente “complementari”.

**Punto A10) – Quota Pignoramento - Divisibilità in Natura**

I principali immobili in oggetto (unità abitativa + collegato vano accessorio), costituiti dalle fondamentali unità catastali evidenziate nei dati identificativi (Mapp. n° 455 Sub 2, ex Mapp. n° 59 Sub 2), risultano complessivamente pignorati per l'intero della piena proprietà (vedi atti del procedimento). Lo scoperto esterno di cui al Mapp. n° 59 risulta altresì pignorato pro-quota di intestazione (50%).

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

Si sottolinea che la eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni non censibili e/o cointestati con altri soggetti, ovvero con caratteristiche a ciò assimilabili è stata comunque ritenuta ininfluyente al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi, conseguentemente, del suo valore), in quanto si tratta di beni su cui non può essere esercitato l'esclusivo godimento.

**ing. 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 A11) – Stato di Occupazione**

In fase di rilievo peritale è stata eseguita ispezione presso il compendio in oggetto.

In tale occasione l'accesso veniva consentito da *Esecutato I*, alla presenza del *Custode*.

Gli immobili si presentavano apparentemente “occupati”, con l'abitazione che sembrava normalmente “utilizzata”, contenendo mobilio e/o arredi e/o suppellettili di vario genere.

La determinazione del formale “stato di occupazione o liberazione” di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la “disponibilità” e/o la “validità” di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati, con chiare caratteristiche ed in data certa, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate. E' tuttavia noto che, per gli elementi in oggetto, non esiste una vera e propria banca dati con strutturazione assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è possibile effettuare una “ricerca” sulla base dei dati catastali e/o censuari degli immobili. E' altresì possibile effettuare ricerche per “nominativo”, individuando unicamente l'eventuale registrazione di contratti aventi gli eventuali interessati come “danti causa”, ma ancora senza alcuna indicazione immediata sugli immobili coinvolti in tali transazioni. I dati sugli eventuali immobili coinvolti possono essere talvolta ottenuti solamente richiedendo copia dei contratti individuati, qualora effettivamente disponibili presso gli Uffici di registrazione, considerando che gli elementi sensibilmente “datati” possono essere stati portati presso un unico archivio centrale (con relativi effetti sui “tempi” per ottenere eventuali duplicati), e che per gli elementi più recenti (soggetti alla procedura telematica) non sussiste neppure l'obbligo, da parte dell'esecutore della registrazione, di depositare una copia della documentazione con i relativi dettagli. Inoltre, anche nel caso in cui venisse rinvenuta copia della documentazione relativa ad eventuali contratti di locazione e/o comodato, è pure noto che i contenuti degli stessi presentano spesso elementi e/o clausole e/o articoli di natura prettamente “giuridica” (es. condizioni di rinnovo, di recesso, di decadenza, di responsabilità, ecc.) sulla cui reale valenza trova difficilmente consistenza (ad opinione dello scrivente) l'eventuale “giudizio” o “interpretazione” di un Esperto Stimatore “tecnico”.

Quanto sopra premesso, lo scrivente conferma di avere comunque presentato istanza presso

**ing. 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

❖ ❖ ❖

l’Agenzia delle Entrate territoriale finalizzata alla “verifica” di esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato con *Esecutato 1* o *Esecutato 2* come “danti causa”, stipulati nel periodo compreso fra la data di acquisizione degli immobili e la data attuale.

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

*Verifica contratti di locazione o comodato relativi agli immobili catastalmente identificati:*

*Comune di Giavera del Montello (TV), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 3:*

*- Mapp. n° 455 sub 2 (ex Mapp. n° 59 sub 2)*

*Comune di Giavera del Montello (TV), Catasto Terreni, Foglio 10:*

*- Mapp. n° 59*

*Tribunale di Treviso - Esecuzione Immobiliare RGE n° 133/2018*

*Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dalle informazioni in possesso dell’Anagrafe Tributaria non risultano registrati presso questo Ufficio contratti di locazione o comodato tuttora in essere stipulati dal contribuente in oggetto in relazione agli immobili citati.*

A conclusione della disamina sopra riportata, ferme restando le determinazioni e le specificazioni evidenziate, conferma lo scrivente la oggettiva “difficoltà” di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in relazione alla valutazione dello stato di formale “occupazione o liberazione” degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede “tecnica” l’effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente “giuridica”).

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

- è stato ottenuto riscontro “negativo” da parte dell’UT di Montebelluna dell’Agenzia delle Entrate all’istanza relativa alla verifica di eventuali contratti di locazione/comodato formalmente registrati con *Esecutato 1* o *Esecutato 2* come “danti causa”;
- al momento dell’ispezione, gli immobili si presentavano apparentemente “abitati”, includendo arredi e/o mobilio e/o suppellettili, e quindi con le caratteristiche di plausibile “utilizzo” da parte di *Esecutato 1* (che riferiva di essere ivi residente).

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

**ing. Remo Davanzo**

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

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**Esecutato 1**, fatti salvi eventuali differenti riferimenti che potrebbero derivare da altre verifiche e/o approfondimenti.

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

**Punto A12) – Vincoli e Gravami**

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

Non risulta l'esistenza, per le sole unità immobiliari in oggetto, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto, anche in questo caso fatto salvo però quanto eventualmente in seguito evidenziato (se vengono effettivamente riportate segnalazioni particolari).

Non risulta l'esistenza, sempre per le sole unità immobiliari in oggetto, di servitù passive particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati, fatta salva la costituzione di eventuali servitù e/o convenzioni laddove segnalate negli atti di provenienza (vedi capitoli precedenti), e fatti salvi gli eventuali obblighi e/o servitù derivanti dall'eventuale inserimento in contesto condominiale o plurifamiliare (condizione che appare applicabile al caso in oggetto).

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

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della Certificazione Notarile in atti di Procedimento (ed ai contenuti riportati nei capitoli precedenti).

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali**

Si ritiene che la configurazione/collocazione dei beni in oggetto risulti congruente all'esistenza di una gestione "condominiale" (si tratta infatti di unità inserite in fabbricato plurifamiliare), ma non è stata tuttavia segnalata l'esistenza di un eventuale relativo "regolamento", né tantomeno di un'eventuale gestione amministrativa "esterna" agli attuali proprietari/occupanti.

**Punto A14) - Stime**

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

**Riassunto Valutazioni**

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

**Valore complessivo piena proprietà compendio** € 66.500,00

**Valore nominale compendio al netto di possibili riscatti e/o oneri e/o costi** € 66.500,00

**Caso del Compendio Considerato "Libero"**

**Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto)** € 56.500,00

**Caso del Compendio Considerato "Occupato"**

**Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto)** € 45.000,00

**ing. Remo Davanzo**

Via S. Caterina da Siena, 70 - 31044 Montebelluna (TV)  
Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: [remo.davanzo@ingpec.eu](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 concordate ed attivate senza particolari problematiche e/o impedimenti, solo dopo l'esaurimento della fase acuta della nota emergenza pandemica da coronavirus (con le conseguenti implicazioni).

**ing. Remo Davanzo**

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



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

## ELENCO ALLEGATI

(CON NUMERAZIONE NON NECESSARIAMENTE CONSECUTIVA)

- Allegato 00 - Legenda Parti**
- Allegato 01 - Atto Provenienza**
- Allegato 02 - Documentazione Catastale**
- Allegato 03 - Scritture Pubblicità Immobiliare**
- Allegato 04 - Documentazione Occupazione**
- Allegato 06 - Pratiche Edilizie**
- Allegato 08 - Normativa Urbanistica**
- Allegato 09 - Documentazione Particolare**
- Allegato 10 - Inquadramento Territoriale**
- Allegato 11 - Foto**
- Allegato 12 - Riferimenti Quotazioni Tipiche**
- Allegato 13 - Tabulato Determinazione Consistenze Valori**
- Allegato 14 - Scheda Dati Ordinanza Vendita**

---

Montebelluna (TV), li 11 ottobre 2021

L'Esperto Stimatore  
*ing. Remo Davanzo*

**ing. Remo Davanzo**

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Torresan  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 133/2018

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

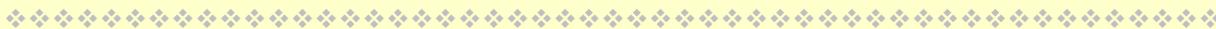
**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Paola TORRESAN**



**Procedura Esecuzione Immobiliare**

**R.G.E. n° 133 / 2018**



**INTEGRAZIONE 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)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Torresan  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 133/2018

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

## INDICE DEL CONTENUTO

PREMESSA -----	3
CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE -----	6
VALUTAZIONI INTEGRATIVE -----	11
ELENCO ALLEGATI -----	14

**ing. 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)



## INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**PREMESSA**

Si premette che:

- il sottoscritto ing. Remo Davanzo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio in Montebelluna (TV) via S. Caterina n° 70, ha ricevuto incarico di Esperto Stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- lo scrivente ha redatto la relazione in oggetto, sulla base dei dati a disposizione, con data 11/10/2021;
- lo scrivente ha trasmesso in pari data, tramite pec, la relazione in oggetto completa degli allegati, ai Legali delle Parti Procedente, ai Debitori/Esecutati, oltre al Custode;
- lo scrivente ha depositato nella stessa data, tramite PCT, la relazione in oggetto;
- in data 30/12/2022 lo scrivente riceveva notifica di provvedimento del G.E. dott. Bianco, relativamente alla procedura con R.G.E. n° 310/2022, attestante quanto segue:  
*“ ... Il giudice dell'esecuzione, vista l'istanza di riunione della presente procedura esecutiva a quella iscritta al n. 133/2018 RGE; rilevata la connessione, oggettiva e soggettiva, tra le due procedure; dispone la riunione della presente procedura esecutiva a quella iscritta al n. 133/2018 RGE ... ”;*
- in data 09/02/2023 lo scrivente riceveva notifica di provvedimento del G.E. dott.ssa Torresan, attestante quanto segue:  
*“ ... All'udienza del 09/02/2023 innanzi al G.E. dott.ssa Paola Torresan sono comparsi: per il creditore procedente [...]; è presente il delegato alla vendita [...]; la [...] dà atto dell'avvenuta riunione della procedura Rg 310/2022 e chiede la vendita del Lotto così come risultante a seguito di riunione. [...] precisa che la perizia di stima non include nel Lotto anche l'indicazione del mappale 456.  
Il Giudice dell'esecuzione*

**ing. 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)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
 Giudice dott.ssa Torresan  
 Procedura Esecutiva R.G.E. n° 133/2018

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

*Dispone che il perito stimatore depositi, entro il termine del 28 febbraio 2023, una breve integrazione della perizia, nella quale venga indicato anche il mappale oggetto della procedura riunita, riservando all'esito l'emissione di nuova ordinanza di vendita ... “;*

- constatato che lo scrivente non disponeva dell'accesso al fascicolo telematico relativo alla procedura R.G.E. n° 310/2022, inoltrava richiesta di produzione della relativa documentazione in atti al Legale del Procedente;
- in data 20/02/2023 quest'ultimo trasmetteva copia della seguente documentazione:
  - certificazione\_notarile\_-\_ [...] .pdf*
  - mappa\_giavera\_del\_montello\_ [...] .pdf*
  - nota\_trascr\_pign\_ [...] \_rge\_310-2022.pdf*
  - pignoramento\_ [...] .pdf*
  - visura\_storica.pdf*
- è stato in tal modo constatato che il predetto pignoramento, relativo al procedimento R.G.E. n° 310/2022, riguarda specificamente le seguenti unità immobiliari:

Immobile n.1

Catasto Terreni

Foglio 10 – Mapp. 456 – natura T – 53 centiare;

Il tutto compreso di pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 c.c.

Debitore: *Esecutato 1*

Pignoramento: *Quota 1/6 di proprietà*

Debitore: *Esecutato 2*

Pignoramento: *Quota 1/6 di proprietà*

(pertanto per 1/3 della proprietà)

**ing. 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)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
 Giudice dott.ssa Torresan  
 Procedura Esecutiva R.G.E. n° 133/2018

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- la Certificazione Notarile, contenuta nella predetta documentazione, riferisce (fra le varie cose) quanto segue:

CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 12/09/2022, risulta essere censito

Comune di **Giavera Del Montello (TV)** l'immobile riportato nel catasto di Treviso:  
 \* Semin Arbor di Ca 53 riportato nel NCT al Foglio 10 Particella 456

con le seguenti quote di proprietà:

*Esecutato 1 - Quota 1/6 di proprietà*

*Esecutato 2 - Quota 1/6 di proprietà*

*Altro Proprietario 1 - Quota 1/6 di proprietà*

*Altro Proprietario 2 - Quota 2/6 di proprietà*

*Altro Proprietario 3 - Quota 1/6 di proprietà*

- la Certificazione Notarile, contenuta nella predetta documentazione, riferisce inoltre (fra le varie cose) che i medesimi beni pignorati risultano colpiti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

*Verbale di Pignoramento Immobili del 10/08/2022 repertorio n° 4929/2022 trascritto in data 12/09/2022 ai nn° 35674/24965*

*Riferimento in NCT – Foglio 10 – Particella 456*

*A favore di: **Procedente***

*Contro: **Esecutato 1** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà*

*Contro: **Esecutato 2** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà*

**ing. 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)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Torresan  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 133/2018

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

Si richiamano i seguenti “passaggi” della espletata perizia di stima con data 11/10/2021.

... Lo scrivente ha ottenuto copia dell'atto di acquisto delle proprietà in oggetto da parte di **Esecutato 1 ed Esecutato 2 (Allegati n° 1)**, così come segnalato nella *Certificazione Notarile in atti*. Si riprendono alcuni punti significativi rilevabili nello stesso [...]

Si ritiene di particolare importanza, fra le varie cose, il seguente punto dell'atto di provenienza:

Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, e con le servitù attive e passive, in particolare con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni ai sensi di legge. In particolare compete alle unità qui compravendute la quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'area scoperta estesa per circa mq 82 (ottantadue), pertinenziale all'abitazione, ed individuata al Catasto Terreni, Foglio 10, del Comune di Giavera del Montello con il Mappale 59, nonché la quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) dell'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto ed individuata al Catasto Terreni, Foglio 10, del Comune di Giavera del Montello con i Mappali 455 di mq 207 e 456 di 53.

Si deve infatti osservare che il pignoramento descrive specificamente la complessiva quota pari ad 1/2 di comproprietà del suddetto mappale n° 59 (di 82 m<sup>2</sup>), ma non riporta alcuna menzione della quota pari ad 1/3 di comproprietà dei mappali n° 455 (di 207 m<sup>2</sup>, corrispondente con il

**ing. Remo Davanzo**

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



INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

sedime del fabbricato “condominiale”) e **soprattutto n° 456 (di 53 m<sup>2</sup>, rappresentante porzione di area esterna/scoperto il cui utilizzo risulta necessario per raggiungere l’accesso al locale pertinenziale posto al piano terra) [...]**

**Stima del Normale Valore di Mercato dei Compendi in Piena Proprietà**

Valore riferito alla piena proprietà dei beni in oggetto che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell’effettivo stato di conservazione attuale, con eventuale necessità di completamenti e/o adeguamenti e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni funzionali e/o bonifiche di tipologia tuttavia “ordinaria/limitata” così come eventualmente segnalato in perizia, esclusi eventuali oneri per riscatti e/o affrancamenti e/o adeguamenti formali e/o ripristini e/o sanatorie che vengono considerati in seguito.

Le componenti relative alla quota di comproprietà di eventuali spazi e beni comuni (se applicabile ai casi in oggetto) vengono considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto, ovvero ininfluenti al fine di determinarne la consistenza oggetto di pieno godimento ed il relativo valore (viene altresì eventualmente considerata la consistenza e/o la qualità di eventuali beni comuni al fine di individuare il più opportuno prezzo unitario) [...]

Il compendio principale risulta catastalmente individuato come segue (**Allegati n° A2**) [...]

E’ inoltre già stato sottolineato come **l’atto di provenienza del compendio descriva anche il seguente elemento (che emerge pure nella visura catastale), tuttavia non citato nel pignoramento:**

Catasto Terreni:

4) Comune di Giavera del Montello - Foglio 10

Particella n° 456 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO - Classe 1 – Consistenza 53 m<sup>2</sup>

Reddito Dominicale €0,52 – Reddito Agrario €0,27

Si tratta di ulteriore porzione di scoperto esterno del fabbricato plurifamiliare, posta a raccordo della precedente di cui al Mapp. n° 59 ed in corrispondenza/adiacenza all’accesso del vano accessorio posto al piano terra.

Intestazione : Esecutato 1

Diritto: (1) Proprietà per 1/6

**ing. 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)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
 Giudice dott.ssa Torresan  
 Procedura Esecutiva R.G.E. n° 133/2018

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Intestazione: **Esecutato 2**

Diritto: (1) Proprietà per 1/6

Intestazione: **Altri**

Diritto: (1) Proprietà per 3/6

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

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano in apposito tabulato (**Allegato n° A13**) gli elementi stimati dall'esame e considerazione delle eventuali planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° A2**) e/o delle eventuali planimetrie presenti presso elaborati grafici depositati in Comune (**Allegati n° A6**), con opportuni arrotondamenti (entità tipicamente pari a circa  $\pm 0.5$  mq), valutata eventualmente la presenza di "deviazioni" e/o "difformità" rispetto allo stato di fatto rilevato in sopralluogo (se segnalate nel seguito – vedi nel caso anche **Allegati n° A9**) con l'apporto delle conseguenti rettifiche (se di entità ritenuta effettivamente rilevante e significativa) [...]

La eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni non censibili e/o cointestati con altri soggetti, ovvero con caratteristiche a ciò assimilabili, viene normalmente ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi, conseguentemente, del suo valore), in quanto si tratta di beni su cui generalmente non può essere esercitato l'esclusivo godimento.

Si ritiene che fra questi elementi possano ritenersi sostanzialmente inclusi i seguenti:

- scala esterna per accesso alle abitazioni/appartamenti posti al piano primo, con relativo pianerottolo/terrazzino di disimpegno;
- locale posto nel sottoscala al piano terra ed identificato (nella planimetria catastale) come "C.T. Comune", attualmente diviso in due vani dove si riscontra effettivamente la presenza di una vecchia centrale termica con caldaia (evidentemente inutilizzata) e di un serbatoio combustibile (anch'esso evidentemente in condizioni precarie);
- scoperto esterno cointestato di cui al Mapp. n° 59, in considerazione della limitata estensione e quindi possibilità di individuare eventuali "spazi" sfruttabili "esclusivamente", appurato che il sedime dello stesso risulta utilizzato per accedere ad ingressi di varie unità/vani;

**ing. Remo Davanzo**

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



INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**- scoperto esterno cointestato di cui al Mapp. n° 456, sostanzialmente per le stesse ragioni di cui all'elemento precedente (fermo restando il fatto che, come già osservato, la relativa "quota" non risulta peraltro "formalmente" citata nel pignoramento) [...]**

**Scoperti Cointestati**

Presentano una conformazione sostanzialmente irregolare, posti nell'intorno dei fronti nord ed est del fabbricato plurifamiliare.

Svolgono essenzialmente, nell'insieme, la funzione di "corte comune" necessaria per raggiungere i vari accessi ad unità e vani, con ricoprimento superficiale di pavimentazioni e/o marciapiedi e/o ghiaio costipato e/o terreno battuto.

Si osserva che sulla propaggine più ad est del Mapp. n° 59 si registra la presenza di un baraccamento metallico, apparentemente non legittimato.

**La porzione di cui al Mapp. n° 456 accoglie altresì apparati di sistemi fognari (vasche di decantazione e/o biologiche, ecc.), plausibilmente al servizio delle unità del fabbricato plurifamiliare.**

A seguito delle ispezioni effettuate in sopralluogo, si osserva che, per attuare il raggiungimento delle porzioni di scoperto poste ad est del fabbricato plurifamiliare, così come per garantire l'accesso ai vani del piano terra posti sul fronte nord di quest'ultimo (elementi comunque non coinvolti dal pignoramento in oggetto), appare fattivamente utilizzata (come "passaggio") la parte sud del confinante Mapp. n° 58, anche se nella documentazione disponibile in questa sede non è stata registrata la definizione di una corrispondente formale "servitù" [...]

**Vano Accessorio**

Risulta collocato al piano terra, fronte est, del fabbricato plurifamiliare.

**La porta di accesso (con struttura metallica) risulta posizionata in corrispondenza allo scoperto cointestato identificato dal Mapp. n° 456, con le peculiarità di cui si è già detto [...]**

Il pignoramento riporta descrizioni catastali per gli immobili in oggetto che individuano il fabbricato abitativo sulla base della precedente identificazione (Mapp. n° 59 Sub 2), ora variata (Mapp. n° 455 Sub 2), e parte dello scoperto cointestato (Mapp. n° 59).

Come già osservato, il pignoramento non riporta citazione di ulteriore porzione di scoperto

**ing. 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)



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Torresan  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 133/2018

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

cointestato (Mapp. n° 456), che risulta tuttavia descritta nell'atto di provenienza (e che emerge pure nella visura catastale).

Si ritiene in ogni caso che i dati disponibili risultino sufficienti ed idonei per la univoca individuazione del compendio di cui trattasi, anche se risulta eventualmente “formalmente” da valutare la posizione della suddetta “porzione” del Mapp. n° 456 [...]

Si ritiene che la configurazione/collocazione dei beni in oggetto risulti congruente all'esistenza di una gestione “condominiale” (si tratta infatti di unità inserite in fabbricato plurifamiliare), ma non è stata tuttavia segnalata l'esistenza di un eventuale relativo “regolamento”, né tantomeno di un'eventuale gestione amministrativa “esterna” agli attuali proprietari/occupanti [...]

**ing. 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)



## INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

\*\*\*

**VALUTAZIONI INTEGRATIVE**

Con riferimento all'estratto della perizia di stima 11/10/2021, come sopra riportato, appare evidente che l'elemento pignorato con procedura R.G.E. n° 310/2022 era già stato adeguatamente individuato ed attenzionato, oltre che evidenziato nelle seguenti elaborazioni schematiche (vedi **Allegati n° 9** alla perizia di stima):

**ing. 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)



## INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖



Considerata la funzione evidentemente “accessoria”, e soprattutto l’utilizzo “comune” e “promiscuo”, del limitato scoperto in esame (che, oltre a risultare cointestato con altri soggetti, presenta un’estensione catastale di soli 53 m<sup>2</sup>),

considerato inoltre che i criteri di stima adottati dallo scrivente hanno già utilizzato la seguente specificazione (peraltro già applicata per valutare la sostanziale ininfluenza, in termini estimativi, della disponibilità di quota di proprietà del mapp. n° 59):

**[...] Le componenti relative alla quota di comproprietà di eventuali spazi e beni comuni (se applicabile ai casi in oggetto) vengono considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto, ovvero ininfluenti al fine di determinarne la consistenza oggetto di pieno godimento ed il relativo valore (viene altresì eventualmente considerata la consistenza e/o la qualità di eventuali beni comuni al fine di individuare il più opportuno prezzo unitario) [...]**

si ritiene che anche la considerazione della quota di complessiva comproprietà (1/3) dell’elemento integrativo (mapp. n° 456) risulti sostanzialmente ininfluenza per determinare la consistenza complessiva (in termini di “superficie commerciale” in proprietà esclusiva) e quindi il valore

**ing. Remo Davanzo**

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Torresan  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 133/2018**

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

stimato per il completo Lotto in oggetto.

Il quale potrà essere ora catastalmente individuato con aggiunta anche del seguente elemento (oltre ai dati già riportati in perizia):

Catasto Terreni:

4) Comune di Giavera del Montello - Foglio 10

Particella n° 456 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO - Classe 1 – Consistenza 53 m<sup>2</sup>

Reddito Dominicale € 0,52 – Reddito Agrario € 0,27

Si tratta di ulteriore porzione di scoperto esterno del fabbricato plurifamiliare, posta a raccordo della precedente di cui al Mapp. n° 59 ed in corrispondenza/adiacenza all'accesso del vano accessorio posto al piano terra.

Intestazione : **Esecutato 1**

Diritto: (1) Proprietà per 1/6

Intestazione : **Esecutato 2**

Diritto: (1) Proprietà per 1/6

Intestazione : **Altro**

Diritto: (1) Proprietà per 3/6

Confini: a nord con mapp. n° 59, ad est e sud con mapp. n° 210, ad ovest con mapp. n° 455, salvo altri e/o variati.

In definitiva, vengono confermati i seguenti valori di stima per il Lotto in oggetto, completo anche della componente qui trattata:

**Valore complessivo piena proprietà compendio** € 66.500,00

**Valore nominale compendio al netto di possibili riscatti e/o oneri e/o costi** € 66.500,00

**Caso del Compendio Considerato "Libero"**

**Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto)** € 56.500,00

**Caso del Compendio Considerato "Occupato"**

**Indicazione valore vendita forzata (quota pignorata diritto detenuto)** € 45.000,00

**ing. Remo Davanzo**

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

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Torresan  
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 133/2018

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**ELENCO ALLEGATI**

**Nessuno**

Montebelluna (TV), li 27 febbraio 2023

L'Esperto Stimatore

*ing. Remo Davanzo*

**ing. Remo Davanzo**

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

