





## INDICE DEL CONTENUTO

INCARICO .....	3
ESPLETAMENTO DELL'INCARICO .....	4
RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. ....	6
ATTIVITÀ GENERALI .....	7
Punto 1) – Documentazione Disponibile .....	7
Punti 2a) / 2b) / 2c / 2d / 2e – Verifica Documentazione.....	7
Punto 15) – Invio Elaborato Peritale.....	8
Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale .....	9
UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A” .....	10
Punto A2f) – Acquisizione Atto Provenienza .....	10
Punto A3) – Descrizione Compendio .....	12
Punto A4) – Conformità Descrizione Pignoramento .....	19
Punto A5) – Variazioni Catastali .....	20
Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico .....	21
Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica .....	21
Punto A8) – Verifica Opere Abusive .....	23
Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti .....	24
Punto A10) – Quota Pignoramento e Divisibilità.....	24
Punto A11) – Stato di Occupazione .....	25
Punto A12) – Vincoli e Gravami.....	25
Punto A13) – Vincoli ed Oneri Condominiali .....	28
Punto A14) - Stime .....	28
Punto A17) – Documentazione Fotografica .....	32
Punto A18) – Scheda Dati .....	33
Punto A19) – Modalità Accesso ed Ispezione .....	33
Punto A20) – Prestazione Energetica.....	33
ELENCO ALLEGATI .....	34

**ing. 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)



❖ ❖ ❖

## INCARICO

In data 13/10/2016 il sottoscritto ing. Remo Davanzo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio in Montebelluna (TV) via S. Caterina n° 70, riceveva incarico di Esperto Stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico, con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

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

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

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

### **Lotto "A"**

#### ***Pignoramento procedura R.G.E. n° 118/2013***

**Debitori:** *Esecutato 1 + Esecutato 2*

**Pignoramento:** *quota di piena proprietà, oltre la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte*

### **Immobili:**

*Catastralmente censiti*

*NCEU – Comune di Montebelluna – Sez. F – Fg. G*

*M.N. 1686 sub. 3, Via U. Nobile (area scoperta di mq. 34);*

*M.N. 1686 sub. 8, Via U. Nobile – Piano S1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 3;*

*M.N. 1686 sub. 8, Via U. Nobile – Piano S1, cat. C/6, cl. 4, Mq. 14*

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

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

**22/03/2017**

**ing. Remo Davanzo**

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

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



❖ ❖ ❖

## ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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

Veniva quindi concordata l'effettuazione di un sopralluogo per il giorno 06/12/2016.

In tale occasione risultavano presenti, oltre al **Custode**, anche persone qualificate come **Esecutato 1** ed **Esecutato 2**, che consentivano l'accesso allo scrivente e ad un proprio collega/collaboratore.

Venivano pertanto analizzate le caratteristiche degli immobili, effettuando rilievi tecnici e fotografici.

\*\*\* \*\*

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

- accesso presso l'Archivio del Notaio rogante, per ottenere copia degli Atti di Provenienza (**Allegati n° A1**);
- 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 (**Allegato n° A2**);
- 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° A3**), e per rilevare i contenuti di una particolare nota di trascrizione (**Allegato n° A1.c**);

**ing. 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. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 118/2013**  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- accesso presso l’Agenzia delle Entrate di Montebelluna, per ottenere informazioni relativamente all’eventuale esistenza di contratti di locazione ivi registrati, e per richiedere copia di contratti di possibile interesse; si osserva che, ad esame condotto a terminale dall’Operatore, non è risultata l’esistenza di contratti di locazione/comodato registrati dopo la data d’acquisto degli immobili da parte di *Esecutato 1* e/o *Esecutato 2*, con gli stessi “danti causa”, anteriori alla data del primo pignoramento;
- non è stata rintracciata documentazione “condominiale”, osservando che gli *Esecutati* hanno riferito che il fabbricato “condominiale” in oggetto sarebbe allo stato attuale autogestito dai Condomini, ovvero sprovvisto di Amministratore e di Regolamento Condominiale;
- accesso agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune, per esame delle eventuali pratiche edilizie istruite, con ottenimento (se applicabile) di copie o riprese fotografiche dei documenti tecnici a corredo, ed eventuali colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (**Allegati n° A6**);
- accesso al sito Internet Comunale, per ottenimento della principale normativa urbanistica ivi disponibile (**Allegati n° A8**);
- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps), di immagini satellitari e/o esterne riferite alla localizzazione geografica degli immobili in oggetto (**Allegati n° A10**);
- ottenimento di quotazioni tipiche reperibili, come ad esempio presso il servizio Internet “Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio” (**Allegato n° A12**).

\*\*\* \*\*

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

**ing. Remo Davanzo**

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



❖ ❖ ❖

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

Gli immobili pignorati, oggetto della presente perizia di stima, vengono così considerati:

- **Lotto “A”:** appartamento di civile abitazione al piano terra di fabbricato plurialloggio con annesso vano separato ad uso magazzino/ripostiglio/cantina al piano interrato dello stesso condominio, ubicato in Montebelluna (TV) via U. Nobile n° 23 (mapp. 1686 sub 8), con collegato scoperto esclusivo (mapp. 1686 sub 3), con separato locale ad uso garage al piano interrato dello stesso condominio (mapp. 1686 sub 16) comunicante con il vano magazzino/ripostiglio/cantina.

Si riporta nel seguito, per ogni lotto come sopra individuato, la risposta ai singoli quesiti e disposizioni poste dall’ill.mo Giudice in sede d’incarico.

**ing. Remo Davanzo**

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



❖ ❖ ❖

## ATTIVITÀ GENERALI

### Punto 1) – Documentazione Disponibile

#### *Documentazione di Riferimento Consegnata/Disponibile.*

In sede di conferimento d’incarico, è stata consegnata allo scrivente dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso copia della seguente documentazione:

- atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 118/2013 con allegata documentazione ipocatastale depositata da **Procedente**;
- certificazione notarile relativa alla procedura R.G.E. n° 118/2013 depositata da **Procedente**;
- frontespizio relativo a ricorso per intervento di **Intervenuto 1**.

### Punti 2a) / 2b) / 2c / 2d / 2e – Verifica Documentazione

*Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. – Predisposizione elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli – Acquisizione mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) – Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale – Verifica disponibilità della relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.*

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

Si rimanda ad essa per tutti i dettagli relativi alla certificazione di:

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

**ing. 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. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 118/2013**  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- descrizione delle eventuali formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi;
- eventuali informazioni sui regimi patrimoniali;
- osservazioni inerenti alla congruenza dei dati disponibili;
- rilievo delle scritture pregiudizievoli iscritte/trascritte a carico degli immobili in oggetto, e precisamente riguardanti:
  - *iscrizione n° 13376/2988 del 02/04/2003 per ipoteca volontaria;*
  - *iscrizione n° 14190/3541 del 26/03/2007 per ipoteca volontaria;*
  - *trascrizione n° 7002/4371 del 28/02/2013 per pignoramento immobiliare.*

La certificazione notarile non riporta altre specificazioni di particolare interesse.

Si evidenzia che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione a nome di *Esecutato 1* ed *Esecutato 2* (**Allegati n° A3**). Per ogni eventuale utilità, si osserva che sembra non vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella certificazione notarile.

**Punto 15) – Invio Elaborato Peritale**

***Invio di copia dell’elaborato peritale (almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 c.p.c.) con termine (non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza) per formulazione di eventuali osservazioni.***

Copia del presente elaborato peritale viene consegnata, entro i termini sopra stabiliti, al/ai Creditori Procedenti, al/agli eventuali Creditori Intervenuti, al/ai Debitori/Esecutati, al Custode, tramite: consegna brevi manu o deposito presso cassetta postale (di supporto digitale o di stampa) o spedizione via posta raccomandata o spedizione via posta elettronica agli indirizzi disponibili, assegnando termine per l’eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente (tramite posta elettronica, all’indirizzo [remo.davanzo@ingpec.eu](mailto:remo.davanzo@ingpec.eu), o tramite fax o tramite posta ordinaria).

**ing. 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)







**Punto 16) – Deposito Elaborato Peritale**

***Deposito dell'elaborato peritale.***

Il presente elaborato peritale viene depositato telematicamente, entro il termine previsto. Viene inoltre depositata copia di cortesia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso (con testo della perizia ed allegati in formato digitale interamente contenuti in cd-rom).

**ing. Remo Davanzo**

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





UNITÀ IMMOBILIARI – LOTTO “A”

Punto A2f) – Acquisizione Atto Provenienza

*Acquisizione copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

Lo scrivente ha ottenuto, presso l'Archivio del Notaio rogante, copie degli atti di acquisto della proprietà da parte di **Esecutato 1** ed **Esecutato 2** che vengono allegate alla presente relazione peritale (**Allegati n° A1**).

Si riprendono alcuni punti significativi rilevabili negli Atti:

*... congiuntamente per l'intero, la casa di abitazione al piano terra con annessa cantina al piano interrato e pertinenti garage al piano interrato ed area scoperta della superficie catastale pari a mq. 34 (trentaquattro), riportati nel Catasto dei Fabbricati come segue:*

*Comune di Montebelluna – Sezione F - Foglio 2*

**M.N. 1686 sub. 3 Via U. Nobile (area scoperta di mq. 34);**

**M.N. 1686 sub. 8 Via U. Nobile - Piano S1-T - cat. A/2 cl. 2 cons. vani 3 R.C.E. 234,57;**

**M.N. 1686 sub. 16 Via U. Nobile - Piano S1 - cat. C/6 cl. 4 cons. mq. 14 R.C.E. 51,34;**

*individuati nelle planimetrie catastali presentate in data 23 ottobre 1982 Prot. n. 2422 (abitazione), Prot. n. 2430 (garage) e Prot. n. 2417 (area scoperta).*

**L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta riportata in Catasto Terreni, Foglio 39 con i MM.N. 1708 di mq. 137 e 1711 di mq. 137, mentre l'area scoperta esclusiva di mq. 34 risulta altresì riportata nel Catasto Terreni foglio 39 con il M.N. 1709 ...**

*Gli immobili sopra descritti vengono venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, **servitù attive e passive, ed in particolare con quella di cui all'atto a rogito Notaio Novelli di Montebelluna in data 29 ottobre 1982 rep. 10915, registrato in Montebelluna il 18 novembre 1982 al n. 3757, trascritto in Treviso il 24 novembre 1982 ai nn. 24932/20898, nonchè con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell' art. 1117 e seguenti c.c.***

*Si precisa che tra dette parti comuni è ricompresa l'area scoperta della superficie catastale pari a mq. 399, comune a tutto il fabbricato censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna*

**ing. Remo Davanzo**

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



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 118/2013**  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

**Sezione F Foglio 2 con il M.N. 1686 sub. 1 ed altresì al Catasto Terreni, Foglio 39 con il M.N. 1707 ...**

*Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia, la parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Montebelluna, in data 17 giugno 1981 n. 4867/81 e successiva variante in data 7 settembre 1982 n. 9271/82; che quanto oggetto del presente atto è stato dichiarato abitabile in data 21 settembre 1982, Permesso n. 7686/81, e che per lo stesso non sono stati emanati provvedimenti sanzionatori di alcun tipo né sono state eseguite ulteriori opere per le quali sia necessaria concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività edilizie ...*

Gli Atti di Provenienza non riportano citazione specifica di eventuali ulteriori servitù attive o passive riguardanti gli immobili in oggetto, né la reale entità e consistenza della servitù citata, né la eventuale suddivisione millesimale delle citate parti ed aree comuni del fabbricato di appartenenza delle unità in oggetto.

Lo scrivente ha comunque ottenuto la nota di trascrizione relativa **all'atto a rogito Notaio Novelli di Montebelluna in data 29 ottobre 1982 rep. 10915, registrato in Montebelluna il 18 novembre 1982 al n. 3757**, trascritto in Treviso il 24 novembre 1982 ai nn. 24932/20898 (**Allegato n° A1.c**), ove viene riferito che:

*E' stata costituita **servitù di passaggio temporanea sia pedonale che carrabile da esercitarsi sul mappale 211/f ... di proprietà della società venditrice a favore delle unità facenti parte del Condominio** di cui al presente atto, edificato sui suddetti mappali 211/n e 211/q.*

*Detta servitù avrà valore fino a che il detto mappale 211/f, da adibire a strada, non sarà ceduto in proprietà al Comune di Montebelluna in base alla Convenzione stipulata con il Segretario Comunale in data 6 maggio 1981 Rep. n. 4135, trascritta a Treviso il 19 maggio 1981 ai nn. 12444/10176.*

*Le spese per la manutenzione di detta costruenda strada saranno a carico della Società venditrice sino a quando non sarà stata effettuata la cessione al Comune di Montebelluna, in base alla citata Convenzione ....*

Non si hanno riferimenti sulla eventuale avvenuta formale cessione della “strada” al Comune di Montebelluna, osservando che il tratto in questione risulta comunque censito presso la viabilità comunale (via Umberto Nobile).

Si evidenzia peraltro che il succitato mappale 211/f, così come rilevabile nelle mappe catastali aggiornate disponibili (**Allegati n° A2**), sembrerebbe effettivamente costituire sedime della viabilità pubblica.

**ing. 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)



❖ ❖ ❖

**Punto A3) – Descrizione Compendio**

**Descrizione dei beni.**

Trattasi di:

appartamento di civile abitazione al piano terra di fabbricato plurialloggio con annesso vano separato ad uso magazzino/ripostiglio/cantina al piano interrato dello stesso condominio, ubicato in Montebelluna (TV) via U. Nobile n° 23 (mapp. 1686 sub 8), con collegato scoperto esclusivo (mapp. 1686 sub 3), con separato locale ad uso garage al piano interrato dello stesso condominio (mapp. 1686 sub 16) comunicante con il vano magazzino/ripostiglio/cantina.

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

Catasto Fabbricati:

- 1) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 2  
Particella n° 1686 Sub 8 - Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale totale: 54 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 51 mq - Rendita €234,57 – Via Umberto Nobile – Piano: S1-T.  
Si tratta dell'appartamento con annesso locale magazzino/cantina.
- 2) Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 2  
Particella n° 1686 Sub 16 - Categoria C/6 - Classe 4 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale totale: 14 mq - Rendita €51,34 – Via Umberto Nobile – Piano: S1.  
Si tratta del vano ad uso garage.
- 3) Comune di Montebelluna - Catasto Terreni - Foglio 39  
Particella n° 1709 – Qualità Seminativo Arboreo Irriguo - Classe 2 – Consistenza 34 mq – Reddito dominicale €0,35 – Reddito agrario €0,19  
Elemento storicamente identificato anche come mapp. 211/o e che risulta sovrapponibile al seguente citato in atto di provenienza:  
Comune di Montebelluna - Sezione Urbana F - Foglio 2  
Particella n° 1686 Sub 3 - Categoria Area Urbana - Consistenza 34 mq - Via Umberto Nobile – Piano: T  
Si tratta dello scoperto esclusivo.

**ing. 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. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 118/2013**  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Intestazione: **Esecutato 1**

Diritto: (1) Proprietà per 500/1000

Intestazione: **Esecutato 2** (con codice fiscale di prima e seconda emissione)

Diritto: (1) Proprietà per 1/40 + 19/40

Confini: il compendio includente la civile abitazione complessivamente confina: a nord ed a sud con parte/bene comune del fabbricato mapp. 1686 sub 1 (ovvero mapp. 1707 al catasto terreni, storicamente identificato anche come mapp. 211/m), ad est ed ovest con altre unità abitative dello stesso fabbricato plurialloggio di cui al mapp. 1686 catasto urbano, salvo altri e/o variati.

Con la precisazione che la Particella n° 1686 Sub 3 risulta al momento ancora catastalmente intestata al precedente *Proprietario* degli immobili in oggetto (apparentemente non è stata correttamente svolta la relativa “voltura” catastale).

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

Catasto Terreni:

4) Comune di Montebelluna - Foglio 39

Particella n° 1708 – Consistenza 317 mq (storicamente mapp. 211/n);

Particella n° 1711 – Consistenza 317 mq (storicamente mapp. 211/q).

Si evidenziano in effetti alcuni elementi degli atti di provenienza, ove viene segnalata anche la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di appartenenza, anche se non viene indicata l’eventuale entità (millesimi) di detta quota:

*Comune di Montebelluna – Sezione F - Foglio 2*

*M.N. 1686 sub. 3 Via U. Nobile (area scoperta di mq. 34);*

*M.N. 1686 sub. 8 Via U. Nobile - Piano S1-T - cat. A/2 cl. 2 cons. vani 3 R.C.E. 234,57;*

*M.N. 1686 sub. 16 Via U. Nobile - Piano S1 - cat. C/6 cl. 4 cons. mq. 14 R.C.E. 51,34;*

*individuati nelle planimetrie catastali presentate in data 23 ottobre 1982 Prot. n. 2422 (abitazione), Prot. n. 2430 (garage) e Prot. n. 2417 (area scoperta).*

*L’area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta riportata in Catasto Terreni, Foglio 39 con i M.N. 1708 di mq. 137 e 1711 di mq. 137, mentre l’area scoperta esclusiva di mq. 34 risulta altresì riportata nel Catasto Terreni foglio 39 con il M.N. 1709 ...*

*Gli immobili sopra descritti vengono venduti e rispettivamente acquistati ... **con la quota parte***

**ing. 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)



❖ ❖ ❖

**proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell' art. 1117 e seguenti c.c. ... Si precisa che tra dette parti comuni è ricompresa l'area scoperta della superficie catastale pari a mq. 399, comune a tutto il fabbricato censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna Sezione F Foglio 2 con il M.N. 1686 sub. 1 ed altresì al Catasto Terreni, Foglio 39 con il M.N. 1707 ...**

Quest'ultima area scoperta (mapp 1686 sub 1 / mapp. 1707 / mapp. 211/m) si posiziona nell'intorno del fabbricato/complesso plurialloggio, risultando sostanzialmente la parte dedicata ad area di manovra esterna per accesso ai garage posti al piano interrato, nonché la parte dedicata a vialetto pedonale esterno per accedere alle singole unità abitative.

Non sembrano altresì adeguatamente segnalati e/o descritti, né negli Atti di Provenienza, nè nella documentazione catastale risultata disponibile, gli ulteriori spazi comuni apparentemente presenti e disponibili, quali:

- i tratti di scoperto raccordanti il vialetto alle proprietà esclusive, ove si posizionano anche le scale per accesso alle unità poste al piano primo e le scale per accesso al piano interrato;
- le suddette scale di accesso alle unità poste al piano primo;
- le suddette scale di accesso al piano interrato;
- i disimpegni in interrato per accedere ai vani accessori (magazzini/ripostigli/cantine).

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano in apposito tabulato (**Allegato n° A13**) i dettagli 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**), valutata eventualmente la presenza di "deviazioni" e/o "difformità" rispetto allo stato di fatto rilevato in sopralluogo (se segnalate nel seguito – vedi nel caso anche **Allegati n° A9**) con le conseguenti rettifiche apportate (se di entità ritenuta effettivamente rilevante e significativa).

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

Superficie calpestabile complessiva:	circa 72.0 mq;
Superficie lorda complessiva:	circa 84.0 mq;
Superficie scoperta esclusiva complessiva:	circa 34.0 mq;

**ing. Remo Davanzo**

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



❖ ❖ ❖

Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto costituito dall'intero compendio (valutata secondo le indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso – Testo Aggiornato 2016, considerando le superfici lorde “legittimate” dei fabbricati e la conseguente superficie effettiva “legittimata” dello scoperto): **circa 70.9 mq.**

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

Si rileva che, a seguito di sovrapposizione dello stato di fatto attuale sulla mappa catastale (vedi **Allegato n° A9.a**), e per confronto anche con le planimetrie edilizie disponibili, la conformazione interna del piano terra presenta limite anomalie consistenti nel prolungamento di una parete divisoria interna, del possibile leggero arretramento della parete sud, e dell'inserimento di n° 2 serramenti vetrati in corrispondenza alle logge sud e nord.

La eventuale disponibilità pro quota indivisa di beni comuni viene in ogni caso ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi, conseguentemente, del suo valore), in quanto si tratta di beni su cui non può essere esercitato l'esclusivo godimento.

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

### **Parti Comuni**

Le unità in oggetto si posizionano all'interno di un fabbricato, con pianto sostanzialmente rettangolare, che riunisce complessivamente n° 8 appartamenti/abitazioni (di cui n° 4 posizionate al piano terra ed altrettante al piano primo).

Condivide con il fabbricato di tipologia “condominiale” le parti dedicate ad area di manovra esterna per accesso ai garage posti al piano interrato (ubicata in corrispondenza ai fronti nord ed est), nonché la parte dedicata a vialetto pedonale esterno per accedere alle singole unità abitative (ubicata in corrispondenza al fronte sud).

Condivide inoltre, anche se non adeguatamente segnalati/identificabili nella documentazione disponibile, i seguenti:

- quantomeno un tratto di scoperto raccordante il vialetto alle proprietà esclusive di n° 4 unità, ove si posizionano anche le scale per accesso alle unità poste al piano primo e le

**ing. 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)



❖ ❖ ❖

- scale per accesso agli accessori posti al piano interrato;
- le suddette scale di accesso alle unità poste al piano primo;
  - le suddette scale di accesso al piano interrato;
  - quantomeno un disimpegno in interrato per accedere ai vani accessori esclusivi (magazzini/ripostigli/cantine) di n° 4 unità.

Il complesso risulta ubicato in posizione che si pone nell'immediata periferia del centro abitato di Montebelluna, in prossimità della viabilità principale che lo raggiunge dalla direttrice sud (principalmente Via Bergamo, raccordata a via Ferratine).

Appartiene chiaramente ad una zona di non recentissima programmazione e sviluppo urbanistico residenziale periferico, comunque tuttora in espansione, ove sono stati realizzati numerosi complessi abitativi interconnessi da viabilità interna dedicata.

Il fabbricato di appartenenza delle unità in oggetto presenta struttura portante plausibilmente intelaiata di tipo misto (calcestruzzo armato, laterizio, laterocemento, muratura ordinaria).

Il fabbricato "condominiale", così come l'unità in oggetto, è dotato dei principali servizi, quali allacciamenti elettrici, collegamenti idrici, collegamenti telefonici, collegamento rete gas, impianti fognari (con connessione alla rete comunale).

Presenta generalmente caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione mediocri, evidenziando gli elementi di degrado (quindi con plausibili necessità manutentive) caratteristici di un'età costruttiva non recentissima.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

### **Scoperto Esclusivo**

Si sviluppa in corrispondenza al fronte sud del fabbricato "condominiale, occupando una posizione sostanzialmente "intermedia", recintato con muretti/zoccoli in calcestruzzo sormontati da rete metallica.

Il lato est confina con altra proprietà, i lati a sud ed ovest confinano con vialetto e/o parti comuni (si registra in loro corrispondenza la piantumazione di siepi), il lato nord si pone in aderenza all'unità abitativa.

La parte a ridosso del fabbricato risulta dotata di marciapiede pavimentato con piastrelloni aventi finitura in "ghiaino lavato".

**ing. 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)





❖ ❖ ❖

La parte libera rimanente risulta generalmente attrezzata a prato/giardino.

Al momento del sopralluogo, l'area presentava una sufficiente "cura" derivante dalla costante occupazione dei luoghi.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

### **Appartamento**

Il bene immobile in questione fa riferimento ad una unità abitativa sviluppata, come precedentemente segnalato, al piano terra, includendo un vano separato dedicato a magazzino/ripostiglio/cantina ubicato al piano interrato ed accessibile per mezzo della scala esterna "condominiale" (oggetto di descrizione successiva).

Il piano terra risulta raggiungibile dal vialetto pedonale comune per mezzo di un ulteriore spazio comune piastrellato, ove si posizionano anche le scale citate nel capitolo precedente.

Presenta frontalmente una rientranza/loggia coperta, che è stata inidoneamente "tamponata" con un serramento vetrato, in modo da realizzare una piccola veranda (elemento che non risulta tuttavia apparentemente previsto nella documentazione di "legittimazione" edilizia).

Presso la loggia risulta collocato l'ingresso principale, che volge verso un vano interno dedicato a cucina (al momento del sopralluogo ostruito da attaccapanni interno, in modo da realizzare una limitata nicchia). Risulta inoltre collocata una ulteriore porta-finestra che consente la comunicazione con il vano soggiorno.

I vani cucina e soggiorno risultano fra loro comunicanti, rilevando un sensibile "prolungamento della parete interna di separazione non previsto nella documentazione edilizia disponibile.

Dal soggiorno si raggiunge un piccolo disimpegno interno, comunicante con il bagno (dotato di lavello a colonna, bidet, wc e doccia), una camera matrimoniale ed altro vano con destinazione edilizia/catastale "ripostiglio" ma di fatto utilizzato come cameretta.

La camera matrimoniale risulta dotata di un'altra porta-finestra che consente l'accesso ad ulteriore loggia posta sul lato nord. Anch'essa è stata inidoneamente "tamponata" con un serramento vetrato, in modo da realizzare una piccola veranda (elemento che, anche in questo caso, non risulta apparentemente previsto nella documentazione di "legittimazione" edilizia).

Altezza dei locali generalmente pari a circa 2.70 m.

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

**ing. 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)



❖ ❖ ❖

di impianto elettrico apparentemente in condizioni mediocri (componentistica datata);  
di impianto di riscaldamento gestito da termostati di zona costituito da corpi scaldanti/radiatori metallici collegati alla caldaia autonoma a gas Ecoflam Lisa installata a vista nel vano cucina;  
di impianto idro-sanitario a servizio di bagno e cucina.

Finitura esterna: intonaco e tinteggiatura al civile, in condizioni discrete, ma in ogni caso con necessità di ripristini/manutenzioni.

Finitura interna: intonaco e tinteggiature al civile, anch'esse in condizioni mediocri, e quindi con necessità di ripristini/manutenzioni.

Pavimentazioni: generalmente in piastrelle ceramiche presso i vani giorno e nel bagno (con rivestimenti estesi parzialmente alle pareti); generalmente in legno (laminparquet) nelle due camere.

Rivestimenti: pavimentazioni in piastrelle presso le due logge.

Porte principali di tipologia comune, porte-finestre con vetro-camera; il tutto con necessità di manutenzione.

Porte interne di tipologia comune (principalmente a battente).

Serramenti esterni in legno dotati di vetro-camera con oscuranti costituiti da tapparelle avvolgibili.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava apparentemente normalmente "utilizzata". Accoglieva in tal modo i classici suppellettili e componenti di arredo (da considerarsi non inclusi nel compendio oggetto della presente perizia).

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente discrete/mediocri, con evidenza di "carenze" fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva. Si prevede la necessità di alcuni interventi manutentivi ordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature, per eventuali adeguamenti/controlli degli impianti, ecc.).

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

### **Magazzino/Ripostiglio/Cantina**

La scala comune esterna consente di raggiungere un disbrigo (parimenti spazio comune) posto al piano interrato, ed esso (tramite porta metallica) consente di accedere ad un vano dedicato 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)



❖ ❖ ❖

magazzino/ripostiglio/cantina.

Questo presenta pareti e soffitto intonacate e pavimento in cemento liscio.

Presenta inoltre dotazioni impiantistiche minimali (prese elettriche e punto luce), oltre alla derivazione di un rubinetto idrico.

Non risulta dotato di impianti di riscaldamento/condizionamento.

Presenta una seconda porta metallica che consente di raggiungere l'adiacente locale garage.

Altezza del locale generalmente pari a circa 2.20 m.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

### **Garage/Posto Auto**

Al piano interrato risulta pure ubicato un locale garage/posto auto a servizio dell'unità immobiliare succitata, posto direttamente in comunicazione con il vano ad uso magazzino/ripostiglio/cantina.

Esso risulta raggiungibile tramite lo spazio di manovra comune esterno, posto sul fronte nord del fabbricato condominiale, a sua volta collegato alla viabilità di lottizzazione (via Nobile) per mezzo di rampa esterna.

Il locale risulta dotato di chiusura frontale metallica di tipo "basculante" ad azionamento manuale, confinato da murature in corrispondenza ai tre lati perimetrali con finitura ad intonaco e pitture al civile. Pavimentazione in cemento rilasciato.

Altezza pari a circa 2.20 m.

Al momento del sopralluogo il locale risultava apparentemente normalmente "utilizzato", in larga parte come "magazzino/deposito" di varie suppellettili.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

### **Punto A4) – Conformità Descrizione Pignoramento**

***Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.***

Il pignoramento riporta le descrizioni catastali degli immobili in oggetto, ed esse risultano

**ing. 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)



❖ ❖ ❖

sostanzialmente conformi alla descrizione attualmente rilevabile.

Viene riportata l'identificazione della via (U. Nobile), non del civico (n° 23).

Vi sono delle “particolarità” in riferimento all'evoluzione storica delle indicazioni catastali e delle relative intestazioni, come rilevato nei capitoli precedenti.

I dati disponibili risultano comunque sufficienti per la univoca individuazione del compendio in oggetto.

**Punto A5) – Variazioni Catastali**

***Eventuale esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale.***

Il confronto fra lo stato di fatto attuale (**Allegati n° A9**) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° A2**) consente di individuare alcuni limitatissimi elementi di non completa conformità ed idoneità della documentazione esistente.

Verrebbero in effetti rilevate alcune limitate “deviazioni” planimetriche che riguardano principalmente la conformazione delle piante e delle parti interne del fabbricato in oggetto (elementi evidenziati in **Allegato n° A9.a**).

Si tratta nel complesso, ad opinione dello scrivente, di elementi di dettaglio non particolarmente rilevante, e sostanzialmente ininfluenti dal punto di vista della definizione della consistenza catastale complessiva.

Si ritiene in tal modo non strettamente necessario predisporre adeguamenti catastali.

L'intestazione catastale risulta, per quanto verificabile, sostanzialmente congruente allo stato di “diritto” vigente (**Allegati n° A2**), con la precisazione che la Particella n° 1686 Sub 3 risulta al momento ancora catastalmente intestata al precedente *Proprietario* degli immobili in oggetto (apparentemente non è stata correttamente svolta la relativa “voltura” catastale).

**ing. Remo Davanzo**

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



❖ ❖ ❖

**Punto A6) – Indicazioni Strumento Urbanistico**

***Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.***

Gli immobili di cui trattasi non comprendono “terreni” veri e propri (ovvero con consistenza maggiore di 5000 mq).

Risulta altresì incluso solo il limitato “scoperto” esclusivo/pertinenziale, per cui non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell’area ove sorgono i fabbricati in oggetto.

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

*“Zona territoriale omogenea C1.1 – Zone residenziali di completamento – Intermedia di media densità - (Art. 17 N.T.O. ed Art. 19 N.T.A.)”.*

Si può pertanto stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona urbanisticamente propria.

Non si rileva (dalla cartografia disponibile) la evidente presenza di ulteriori particolari vincoli (di carattere idrogeologico, o storico, o artistico, ecc.).

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

**Punto A7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica**

***Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e dell’esistenza della dichiarazione di agibilità.***

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

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

Tanto precisato, si rilevano quantomeno i seguenti riferimenti fondamentali rinvenuti presso la

**ing. 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. Fabbro  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 118/2013**  
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

succitata documentazione esibita:

- Concessione edilizia n° 4867/81, Prat. 93/81, con data 17/06/1981, relativa a nuova costruzione civile abitazione a otto alloggi;
- Relazione tecnica sull'isolamento termico, secondo Legge 373/1976;
- Verbale di collaudo statico;
- Dichiarazione congiunta relativa all'isolamento termico ed all'impianto di riscaldamento, con data 14/04/1982;
- Concessione edilizia n° 9271/82, Prat. 93/81, con data 07/09/1982, relativa a variante in corso d'opera progetto di nuova costruzione civile abitazione a otto alloggi;
- Dichiarazione di abitabilità n° 7686/82, con data 21/09/1982.

\*\*\* \*\*

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

- i fabbricati NON risultano provvisti di documentazione tecnica relativa ad eventuale Certificazione Energetica, mentre risulta disponibile documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici plausibilmente conforme alla normativa vigente all'epoca dell'edificazione;
- NON sono risultate disponibili Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate (anche perché realizzate prima dell'entrata in vigore della normativa che ne ha sancito l'esigenza – es. Legge 46/1990), e sono stati rilevati solamente Progetti e/o Relazioni Tecniche di massima relativi alla strutturazione dell'impianto termico; si evidenzia che lo stato di fatto attuale appare sensibilmente non congruente a detta documentazione; si evidenzia inoltre che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni, non può essere in ogni caso stabilito e “certificato” nella presente sede (lo stato generale è apparso apparentemente mediocre, e quindi con probabili necessità di “aggiornamento/adeguamento”); in tal modo, è necessario che l'eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se richiesti) adempimenti/adeguamenti/ripristini di Legge (implicazioni che vengono già considerate ipoteticamente incluse nella formulazione delle stime proposte);

**ing. Remo Davanzo**

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



\*\*\*

- risulta disponibile il Certificato di Collaudo Statico delle strutture che stabilisce l'adeguatezza dei progetti alle norme tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione, mentre non vi sono elementi per stabilire l'idoneità antisismica anche relativamente alle norme attualmente in vigore (i fabbricati si pongono in zona considerata di media sismicità – Grado 2 secondo la normativa attuale);
- per le unità immobiliari in oggetto risulta disponibile la Dichiarazione di Abitabilità;
- sulla base delle informazioni reperite presso gli Uffici Comunali, non risulterebbe la presentazione di eventuali istanze di condono attualmente ancora in fase d'istruttoria.

**Punto A8) – Verifica Opere Abusive**

***Verifica della esistenza o meno di opere abusive ed eventuale loro possibile trattamento.***

Come accennato, a seguito dei rilievi svolti, e del confronto con la documentazione “edilizia” e/o “catastale” disponibile, si ritiene che lo stato “legittimato” presenti apparentemente solamente alcune lievi “divergenze” rispetto allo stato attuale, collegabili principalmente a quanto segue:

- conformazione distributiva di dettaglio del piano terra dell'unità abitativa, laddove si rileva il prolungamento di una parete divisoria interna ed il possibile leggero arretramento della parete sud (**Allegato n° A9.a**);
- inserimento di n° 2 serramenti vetrati in corrispondenza alle logge presenti presso i fronti sud e nord (**Allegato n° A9.a**).

Ad esame degli schemi di confronto predisposti, appare evidente come l'entità delle “divergenze” risulti non particolarmente rilevante, ma comunque con necessità di produrre adeguato “ripristino” consistente nella rimozione dei serramenti di “tamponamento” delle logge e nella rimozione del prolungamento della parete interna (si ritiene non necessaria la gestione di pratiche edilizie per “sanatoria”, né l'introduzione di eventuali adeguamenti catastali, poiché viene di fatto riprodotta la configurazione autorizzata e già rappresentata nella relativa documentazione).

Non sono peraltro rilevabili consistenti variazioni plani-volumetriche e/o prospettiche.

**ing. 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)



❖ ❖ ❖

Si ritiene che il costo di ripristino possa essere complessivamente stimato in circa **€500,00**.

Si deve comunque considerare che quanto sopra rappresenta solamente una possibile ipotesi informalmente individuata, appurato che, con le sole informazioni e le determinazioni attualmente disponibili, **non può esserne oggettivamente “garantita” l’applicabilità con assoluta certezza**.

In ultimo, si segnala che non risulta esattamente identificabile la possibile data di introduzione delle difformità come sopra descritte.

**Punto A9) – Formazione Ulteriori Lotti**

***Possibilità di vendita in uno o più lotti e loro formazione.***

Si ritiene che la conformazione dei beni pignorati di cui al presente Lotto “A” (appartamento con vano accessorio separato + garage + scoperto pertinenziale) presenti oggettive inopportunità (se non impossibilità) di produrre una eventuale “divisione”, e che detti beni debbano pertanto essere opportunamente considerati in lotto unico, essendo peraltro praticamente complementari.

**Punto A10) – Quota Pignoramento e Divisibilità**

***Identificazione quota pignoramento e verifica divisibilità in natura.***

I principali immobili in oggetto, costituiti dalle unità catastali evidenziate nei dati identificativi, e nelle specifico dal diritto di piena proprietà di un appartamento al piano terra con vano accessorio separato e garage all’interrato, e con limitato scoperto esclusivo, risultano complessivamente **pignorati per l’intero**.

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione non consente una opportuna e/o comoda divisione fra le singole unità che costituiscono il Lotto.

**ing. Remo Davanzo**

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





❖ ❖ ❖

**Punto A11) – Stato di Occupazione**

**Accertamento stato di occupazione degli immobili.**

In data 06/12/2016 veniva effettuata ispezione presso il compendio in oggetto.

In tale occasione, alla presenza del **Custode** incaricato, l'accesso veniva concesso da **Esecutato 1** e da **Esecutato 2**, presenti nell'occasione.

Gli immobili presentavano in effetti le caratteristiche di “normale” utilizzo da parte degli Occupanti plausibilmente coincidenti con i suddetti **Esecutato 1** e **Esecutato 2**, con probabile inclusione anche degli appartenenti al loro nucleo familiare (plausibilmente “figli”, tuttavia non presenti nell'occasione).

Ad ulteriore informazione, si segnala che lo scrivente ha comunque effettuato ispezione (tramite operatore al terminale) presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, rilevando (per quanto riferito, a seguito di visura a terminale dell'Operatore) l'inesistenza di eventuali contratti di locazione o comodato registrati, nel periodo compreso fra la data di acquisizione e la data di pignoramento, con **Esecutato 1** o **Esecutato 2** come “danti causa”.

Per quanto finora constatato (e fatta salva l'eventuale esistenza di ulteriori aspetti al momento non rilevati e/o non forniti), in definitiva, non emergono elementi per stabilire che le unità immobiliari in oggetto risultino al momento “occupate” da eventuali Terzi diversi da **Esecutato 1** o da **Esecutato 2** con possibile titolo (es. contratto di locazione/comodato) opponibile.

Nel contempo si ritiene al momento constatata l'occupazione degli immobili da parte esclusivamente di **Esecutato 1** e di **Esecutato 2** (con possibile inclusione di membri del loro nucleo familiare).

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

**Punto A12) – Vincoli e Gravami**

**Indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità – Rilievo di eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici – Verifica di eventuale esistenza di gravami di censo o livello.**

**ing. 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)



❖ ❖ ❖

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

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

Non risulta l'esistenza, sempre per le sole unità immobiliari in oggetto, di servitù passive 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 (come in seguito evidenziato).

Gli Atti di Provenienza, e pure la documentazione ipocatastale, non riportano alcuna citazione specifica di eventuali servitù particolari applicabili al compendio in oggetto, fatto salvo l'aspetto seguente (**Allegato n° A1.c**):

*... E' stata costituita **servitù di passaggio temporanea sia pedonale che carrabile da esercitarsi sul mappale 211/f ... di proprietà della società venditrice a favore delle unità facenti parte del Condominio** di cui al presente atto, edificato sui suddetti mappali 211/n e 211/q.*

*Detta servitù avrà valore fino a che il detto mappale 211/f, da adibire a strada, non sarà ceduto in proprietà al Comune di Montebelluna in base alla Convenzione stipulata con il Segretario Comunale in data 6 maggio 1981 Rep. n. 4135, trascritta a Treviso il 19 maggio 1981 ai nn. 12444/10176.*

*Le spese per la manutenzione di detta costruenda strada saranno a carico della Società venditrice sino a quando non sarà stata effettuata la cessione al Comune di Montebelluna, in base alla citata Convenzione ....*

Non si hanno riferimenti sulla eventuale avvenuta formale cessione della “strada” al Comune di Montebelluna, osservando che il tratto in questione risulta comunque censito presso la viabilità comunale (via Umberto Nobile). Si evidenzia peraltro che il relativo sedime, così come rilevabile nelle mappe catastali aggiornate disponibili (**Allegati n° A2**), sembrerebbe effettivamente costituire sedime della viabilità pubblica.

Si evidenziano alcuni elementi degli Atti di Provenienza, ove viene segnalata anche la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di appartenenza, anche **se non viene**

**ing. 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)



\*\*\*

**indicata l'eventuale entità (millesimi) di detta quota:**

*Gli immobili sopra descritti vengono venduti e rispettivamente acquistati ... con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell' art. 1117 e seguenti c.c. ... Si precisa che tra dette parti comuni è ricompresa l'area scoperta della superficie catastale pari a mq. 399, comune a tutto il fabbricato censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna Sezione F Foglio 2 con il M.N. 1686 sub. 1 ed altresì al Catasto Terreni, Foglio 39 con il M.N. 1707 ...*

Quest'ultima area scoperta (mapp 1686 sub 1 / mapp. 1707 / mapp. 211/m) si posiziona nell'intorno del fabbricato/complesso plurialloggio, risultando sostanzialmente la parte dedicata ad area di manovra esterna per accesso ai garage posti al piano interrato, nonché la parte dedicata a vialetto pedonale esterno per accedere alle singole unità abitative.

Non sembrano altresì adeguatamente segnalati e/o descritti, nè negli Atti di Provenienza, nè nella documentazione catastale risultata disponibile, gli ulteriori spazi comuni apparentemente presenti e disponibili, quali:

- i tratti di scoperto raccordanti il vialetto alle proprietà esclusive, ove si posizionano anche le scale per accesso alle unità poste al piano primo e le scale per accesso al piano interrato;
- le suddette scale di accesso alle unità poste al piano primo;
- le suddette scale di accesso al piano interrato;
- i disimpegni in interrato per accedere ai vani accessori (magazzini/ripostigli/cantine).

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

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

- *iscrizione n° 13376/2988 del 02/04/2003 per ipoteca volontaria;*
- *iscrizione n° 14190/3541 del 26/03/2007 per ipoteca volontaria;*
- *trascrizione n° 7002/4371 del 28/02/2013 per pignoramento immobiliare.*

La certificazione notarile non riporta altre specificazioni di particolare interesse.

Si evidenzia che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di

**ing. 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)



❖ ❖ ❖

trascrizione ed iscrizione a nome di *Esecutato 1* ed *Esecutato 2* (**Allegati n° A3**). Per ogni eventuale utilità, si osserva che sembra non vi siano integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nella certificazione notarile.

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

***Accertamento dell'esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale con relative informazioni.***

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si segnala che non è stata rintracciata documentazione “condominiale”, osservando che gli *Esecutati* hanno riferito che il fabbricato “condominiale” in oggetto sarebbe allo stato attuale autogestito dai Condomini, ovvero sprovvisto di Amministratore e di Regolamento Condominiale.

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

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

**Punto A14) - Stime**

***Stima del valore degli immobili nelle varie condizioni di valutazione.***

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

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

**ing. 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)



❖ ❖ ❖

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia del Territorio (**Allegato n° A12**).

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili di tipo economico ubicate in posizione ritenuta generalmente "centrale" (B4) del Comune di Montebelluna, con stato conservativo "normale" e caratteristiche indicative analoghe, si attesterebbe attualmente fra circa 1.100,00 e circa 1.400,00 €/mq (ma nel caso che ci riguarda vi sono elementi che possono essere considerati come sensibilmente "devianti" dal citato "normale").

Nel caso in oggetto, pertanto:

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia;
- considerato il probabile anno di costruzione e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia;
- tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati;
- considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni di abitabilità e/o agibilità, delle certificazioni e documentazioni relative alle eventuali installazioni impiantistiche presenti e della eventuale certificazioni energetica (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerato lo stato di conservazione e di eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia), così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale

**ing. 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)



❖ ❖ ❖

si inserisce (caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione, constatazione della tipologia delle utenze insediatesi nel contesto circostante, constatazione dello stato di “decoro” e “rifinitura” generale dello stesso contesto, ecc.);

- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto, apportando gli eventuali “correttivi” in funzione delle caratteristiche evidenziate e/o considerate;
- assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

si determinano le seguenti stime (per il dettaglio di calcolo rimandando ai contenuti riportati nell’**Allegato n° A13**).

#### Stima del Normale Valore di Mercato

Superficie commerciale di mq 70.9 al prezzo unitario di 900,00 €/mq = € 63.810,00

Valore che viene arrotondato a: € **63.500,00**

Valore riferito alla piena proprietà dei beni in oggetto che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell’effettivo stato di conservazione attuale, con eventuale necessità di completamenti e/o adeguamenti e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni funzionali e/o bonifiche così come eventualmente segnalato in perizia.

Le componenti relative alla quota di comproprietà di eventuali spazi e beni comuni vengono considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto, ovvero ininfluenti al fine di determinarne la consistenza oggetto di pieno godimento ed il relativo valore.

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

Non è stata rilevata la necessità di effettuare eventuali “adeguamenti” e/o “allineamenti” di carattere “catastale”, così come segnalato e descritto nel capitolo **A5**).

E’ stata rilevata la necessità di effettuare possibili completamenti e/o ripristini e/o adeguamenti e/o sanatorie di carattere edilizio/urbanistico, così come segnalato e descritto nel capitolo **A8**), ove è stato complessivamente stimato il possibile relativo costo in circa €500,00 (peraltro con tutte le riserve e peculiarità ivi specificate).

Vi sono pertanto probabili oneri e/o costi da considerare in detrazione, che sono stati

**ing. 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)



\*\*\*

complessivamente stimati in larga massima (ed in ipotesi di effettiva applicabilità delle “soluzioni” in precedenza illustrate) in **circa €500,00**.

Alla luce di quanto indicato nel capitolo **A11)** della presente perizia, si ritiene altresì che gli immobili in oggetto possano essere ritenuti sostanzialmente “liberi” (in relazione allo stato di piena proprietà ed occupazione in capo ai soli **Esecutati**), in modo che non sono considerate eventuali riduzioni di valore collegabili ad “occupazione” degli stessi da parte di soggetti diversi dagli **Esecutati** con titolo plausibilmente opponibile alla Procedura.

Alla luce di quanto indicato nel capitolo **A13)** della presente perizia, non si è in grado di riferire l’entità di eventuali oneri di natura condominiale da considerare, con consistenza riferibile a due anni di normale esercizio.

In tal modo, il valore dell’intero epurato dalle eventuali “riduzioni” in oggetto, come sopra identificate, diviene (vedi **Allegato n° A13**):

**€63.000,00**

Ed il relativo valore della quota pignorata risulta pertanto pari a:

**€ 63.000,00**

### **Indicazione del Valore di Vendita Forzata**

La particolare situazione del mercato immobiliare, che da tempo continua a presentare rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente a permanere anche nel prossimo futuro (breve periodo), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria (con assenza di conferimento di garanzie per eventuali vizi del bene venduto), impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d’asta.

La Circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto d’incarico, segnala l’opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente, tenuto conto delle particolarità che interessano il compendio in oggetto ritiene pertanto di poter proporre, all’attenzione dell’ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d’asta per l’intero lotto, derivati dall’adozione di un coefficiente riduttivo del 20% circa:

- Valore dell’intero ridotto (arrotondato): **€ 47.000,00**
- **Valore della Quota Pignorata:** **€ 47.000,00**

**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)



❖ ❖ ❖

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri per sanatorie e/o adeguamenti e/o completamenti e/o ripristini e/o manutenzioni e/o ristrutturazioni (se indicati, e considerando comunque tutte le riserve e peculiarità evidenziate), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili “sgomberi” di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta descritta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell’eventuale possibile stato di “occupazione opponibile” (se oggettivamente appurato e descritto), sia (se applicabile) degli eventuali possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. c.c. che potrebbero essere posti a carico del futuro Acquirente.

Il tutto (o quant’altro risultasse 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 risoluzioni di dettaglio delle eventuali “anomalie” e/o “problematiche” di gestione) rimane pertanto ad esclusivo carico del futuro Acquirente.

**Punto A17) – Documentazione Fotografica**

**Esecuzione rilievi fotografici interni ed esterni.**

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

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

**ing. 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)





❖ ❖ ❖

**Punto A18) – Scheda Dati**

***Scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita.***

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata in allegato (**Allegato n° A14**).

**Punto A19) – Modalità Accesso ed Ispezione**

***Segnalazione eventuali ostacoli all'accesso.***

Le attività di accesso/ispezione sono state concordate ed attivate con intervento del **Custode** incaricato, senza registrate particolari problematiche e/o impedimenti.

**Punto A20) – Prestazione Energetica**

***Attestazione della prestazione energetica.***

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08/10/2005, e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una plausibile riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti nè l'Attestato di Qualificazione Energetica, nè l'Attestato di Certificazione Energetica, né Attestato di Prestazione Energetica, mentre risulta disponibile documentazione relativa al rispetto di normative in tema di contenimento dei consumi energetici vigenti all'epoca dell'edificazione (Legge 373/1976).

Sulla base delle ultime disposizioni, l'eventuale redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dovrebbe essere sviluppata (sulla base delle sole informazioni e documentazione disponibile) solo dopo l'aggiudicazione dei beni.

**ing. Remo Davanzo**

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



\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI**

(CON NUMERAZIONE NON NECESSARIAMENTE CONSECUTIVA)

<b>00)</b> Legenda parti e/o soggetti coinvolti nel procedimento	
<b>A1)</b> Atto di provenienza	Unità immobiliari Lotto A
<b>A2)</b> Documentazione catastale	Unità immobiliari Lotto A
<b>A3)</b> Visura scritture pubblicità immobiliare attuali	Unità immobiliari Lotto A
<b>A6)</b> Visura pratiche edilizie	Unità immobiliari Lotto A
<b>A8)</b> Normativa urbanistica di riferimento	Unità immobiliari Lotto A
<b>A9)</b> Documentazione particolare	Unità immobiliari Lotto A
<b>A10)</b> Immagini satellitari	Unità immobiliari Lotto A
<b>A11)</b> Rilievi fotografici	Unità immobiliari Lotto A
<b>A12)</b> Estratto quotazioni OMI	Unità immobiliari Lotto A
<b>A13)</b> Tabulato determinazione superfici e valori	Unità immobiliari Lotto A
<b>A14)</b> Scheda dati per ordinanza di vendita	Unità immobiliari Lotto A

---

Montebelluna (TV), lì 20 febbraio 2017

L'Esperto Stimatore  
**ing. Remo Davanzo**

**ing. Remo Davanzo**

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

