

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

INDICE DEL CONTENUTO

INCARICO	3
PREMESSA GENERALE	3
ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	5
PREMESSA SPECIFICA	7
UNITÀ IMMOBILIARI - LOTTO "A"	8
1) Atti Provenienza	8
2) Scritture Pubblicità Immobiliare	14
3) Riferimenti Catastali e Consistenze	17
4) - Descrizione Compendio	22
5) – Conformità Dati Catastali	28
6) – Indicazioni Strumento Urbanistico e Relativi Dati	29
7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica e Conformità Normative	30
8) – Verifica Eventuali Opere Abusive e Loro Trattamento	33
9) – Divisibilità in Natura e Formazione Ulteriori Lotti	35
10) – Stato di Occupazione	36
11) – Eventuali Vincoli e Gravami	37
12) – Eventuali Vincoli ed Oneri Condominiali	39
13) - Stime	41
14) – Documentazione Fotografica	46
ELENCO ALLEGATI	47

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

INCARICO

Il sottoscritto ing. Remo Davanzo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed all'Albo dei CCTTU del Tribunale di Treviso, con studio in Montebelluna (TV) via S. Caterina da Siena n° 70, ha ricevuto incarico di Perito Stimatore per la redazione della relazione di stima inerente ai beni immobili identificati nella relativa istanza del Curatore datata 13/11/2025, ovvero:

... premesso

che la [Liquidatrice/Socia in Proprio] risulta intestataria di un immobile ad uso civile abitazione e di un garage, situati in Padova Via Ansuino da Forlì n. 64/D Piano Terzo così catastalmente individuati:

Comune di Padova

Foglio 28 Numero 141 sub. 6 Z.C. 2 Categoria A/2 Cl.3 Vani 6 Rendita Catastale € 945,12;

Foglio 28 Numero 141 sub. 9 Z.C. 2 Categoria C/6 Cl.4 superf. Catastale 46mq Rendita Catastale € 130,66

che si rende necessario procedere alla valutazione di detti beni immobili ...

PREMESSA GENERALE

Si evidenzia che la presente relazione peritale riporta o può riportare valutazioni e/o considerazioni generali relative ad aspetti di “adeguatezza” e/o “rispondenza” e/o “conformità” e/o “legittimazione”.

Si specifica che le medesime valutazioni e/o considerazioni sono relative alle indagini e rilevazioni svolte nell’ambito di una perizia estimativa, pertanto realizzate esclusivamente in forma sommaria ed indicativa, finalizzate solamente alla individuazione di eventuali anomalie macroscopiche e significative in grado di incidere consistentemente nel plausibile valore 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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Le medesime valutazioni e/o considerazioni, che risultano esclusivamente indicative e/o presuntive e/o sommarie, NON possono pertanto in alcun modo ritenersi equivalenti a formali dichiarazioni e/o attestazioni e/o asseverazioni e/o certificazioni rilasciate da “Tecnico Abilitato”, così come intese ad esempio nell’ambito di applicazione di procedure ex D.P.R. n° 380/2001 o similari.

Rimane quindi inteso che la gestione di tutti i conseguenti “oneri” ed “implicazioni” che risultassero infine applicabili sulla base delle condizioni di dettaglio 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” (aspetti che potrebbero evidenziare scenari e/o ipotesi risolutive anche differenti da quanto sommariamente ed indicativamente ipotizzato e/o stabilito nella presente perizia) rimangono ad esclusivo carico del futuro **Acquirente**, essendo il relativo “impatto” compensato, oltre che con la stima di massima di eventuali “detrazioni” puntuali, 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 possibili “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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, veniva effettuato, dopo accordo con il **Curatore**, rag. Flavia Morazzi, e con la [**Liquidatrice/Socia in Proprio**] nonché attuale proprietaria ed utilizzatrice dell'immobile, sopralluogo presso il compendio in oggetto in data 11/12/2025, al fine di eseguire un'ispezione per individuare le principali caratteristiche morfologiche e lo stato di conservazione così come illustrato dalle relative riprese fotografiche.

In data successiva, su richiesta del **Curatore**, è stata inoltre attivata la procedura, concordata con la Conservatoria di Padova, per ottenere le certificazioni storico-ventennali ipocatastali, con specifico supporto fornito dall'**Ausiliario** arch. Angelo Coletto.

Tale integrazione ha trovato espletamento in data 25/03/2026, con la messa a disposizione, da parte dell'**Ausiliario**, delle relative “certificazioni” ottenute (**Allegati n° 11**).

*** **

A contorno delle indagini peritali effettuate, ed 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, si riassumono nel seguito i principali riferimenti documentali ottenuti e/o prodotti dallo scrivente:

- copia degli atti di provenienza risultati reperibili (**Allegato n° 1**);
- documentazione catastale, così come ottenuta tramite il Servizio Telematico reso disponibile dall'Agenzia delle Entrate/Territorio (**Allegati n° 2**);
- elenco delle scritture di pubblicità immobiliare plausibilmente a carico degli immobili in questione, così come ottenuto tramite il Servizio Telematico reso disponibile dall'Agenzia delle Entrate/Territorio (**Allegati n° 3**);
- documentazione relativa alle pratiche edilizie istruite, così come ottenuta a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il **Comune** di competenza (**Allegati n° 4**);
- principali normative urbanistiche e/o edilizie generali, disponibili/reperibili presso il sito Internet del **Comune** coinvolto (**Allegati n° 5**);

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- documentazione relativa all'amministrazione condominiale del complesso di appartenenza, così come resa disponibile dall'Amministratore in carica (**Allegati n° 6.a**);
- schemi ed elaborazioni grafiche predisposte dallo scrivente, anche a seguito dei rilievi svolti in sopralluogo, al fine di evidenziare i principali elementi d'interesse e di confronto (**Allegati n° 6.b**);
- immagini satellitari e/o d'inquadramento riferite alla localizzazione geografica degli immobili in oggetto, così come ottenibili presso noti servizi Internet (**Allegato n° 7**);
- rilievi fotografici generali ottenuti in sede di sopralluogo (**Allegato n° 8**);
- riferimenti a quotazioni tipiche per immobili simili, così come ottenibili tramite noti siti Internet (**Allegati n° 9**).

Con riferimento alle succitate “pratiche edilizie” (**Allegati n° 4**), si evidenzia che, con il supporto del preposto Servizio degli Uffici Comunali, sono state individuate (ottenendo riscontro all'iniziale istanza solamente nel periodo recente) esclusivamente le seguenti possibili posizioni in archivio:

- Posizione n° 1972-121, relativa plausibilmente all'originale edificazione del complesso condominiale;
- Posizione n° 1973-2031, relativa plausibilmente all'originale certificazione di agibilità/abitabilità.

*** **

Si espone quindi quanto segue.

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

PREMESSA SPECIFICA

Gli immobili della presente perizia di stima appartengono ad un unico compendio.

Si è ritenuto di poter considerare, proponendo la conseguente “lottizzazione”, i seguenti elementi:

- Lotto “A”:

unità immobiliare a destinazione abitativa di tipologia “appartamento” (Mapp. n° 141 Sub 6) collocata al piano terzo su fabbricato/complesso condominiale denominato “Sindy – Fabbricato A”, con collegata unità al piano seminterrato dello stesso fabbricato/complesso condominiale avente destinazione garage/autorimessa (Mapp. n° 141 Sub 9), il tutto ubicato in Padova (PD) Via Ansuino da Forlì n° 64/D Scala B Interno 12.

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

UNITÀ IMMOBILIARI - LOTTO "A"

1) Atti Provenienza

Lo scrivente ha attivato, per quanto risultato possibile, una ricerca relativa alla documentazione di provenienza del compendio in oggetto (**Allegati n° 1**).

All'esito, è stata inizialmente rintracciata la Nota di Trascrizione n° 8147 del 17/07/1972, relativa all'atto in data 03/07/1972 n° 7913 di rep. del Notaio dott. Lucio Cattaneo di Padova, con cui i coniugi [*Marito Deceduto della Liquidatrice/Socia in Proprio*] e [*Liquidatrice/Socia in Proprio*] hanno acquistato la quota complessiva di 161.09/1000 (centosessantuno e zero nove millesimi) del seguente terreno:

[...]

COMUNE DI PADOVA - foglio 28 (XXVIII) - N.C.T.R.
M.N.457 (già 130/b) are 4.45 - RDL.39.52 - RAL.14.24
M.N.143 - - - are 5.30 - ente urb.
(quest'ultimo corrispondente ai mappali n.ri 140 sub
1 e 140 sub 2 - Sez.A - foglio 13 (XIII) - N.C.E.U.)-
per totali are 9.75 (are nove, centiare settantacinque)

Con le seguenti specificazioni:

In particolare, le parti convennero con vincolo reale
quanto segue per sé, successori ed aventi causa a
qualunque titolo:

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

A) Sul terreno compravenduto e su quello confinante identificato dal M.N.130/a (stesso comune e foglio) rimasto in proprietà del venditore saranno costruiti due fabbricati condominiali, che potranno sorgere a distanza inferiore a quella legale dal confine dei due lotti.

B) A carico del terreno compravenduto venne costituita servitù di passaggio a favore del M.N.130/a (stesso comune e foglio), da esercitarsi su due strisce di terreno larghe M.4.50 (quattro e cinquanta) (una lungo il confine est dei mappali serventi, per pedoni, animali e veicoli di ogni genere; l'altra lungo il confine ovest per soli pedoni).

C) Dopo la costruzione del secondo fabbricato, l'area che rimarrà scoperta dei mappali 130/a-130/b-141, non potrà essere divisa con recinzioni, ma resterà di uso comune dei due fabbricati. Sopra e sotto la stessa potranno essere installate fognature, condotte di acqua, luce, gas, telefono, elettricità, cisterne per nafta o gasolio e quant'altro possa occorrere al servizio dei due condomini considerandosi fin d'ora costituita ogni necessaria servitù.

La manutenzione di tali impianti e dello scoperto sarà a carico degli utenti "pro-quota".

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

D) Dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Padova, a sua richiesta, una striscia di terreno larga presumibilmente m.6 (sei) - e comunque delle dimensioni e con le caratteristiche richieste dal Comune stesso - lungo tutto il confine sud del M.N.141 sopra citato, in corrispondenza del fronte strada su via Ansuino da Forlì; inoltre lo scoperto del terreno compravenduto e di quello identificato dal citato mappa le 130 (ex 130/a) dovrà essere vincolato in conformità alle richieste del Comune; in corrispondenza al rilascio del permesso di costruzione degli erigendi fabbricati, dando gli acquirenti fin d'ora mandato al venditore per la sottoscrizione di tutte le relative convenzioni e vincoli, con ogni necessaria facoltà e con promessa di rato e valido.

Divenute pertanto comproprietarie, nelle proporzioni indicate all'art.1 dell'atto che si trascrive, del terreno ivi descritto, le parti acquirenti dichiarano che sul terreno stesso intendono costruire, ai sensi della legge 2 luglio 1949 N.408, sue proroghe e modifiche, un fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso, in condominio fra loro.

condominio che vollero fin d'ora costituito, restando

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

già convenute e determinate quelle che nell'erigendo fabbricato saranno le rispettive porzioni di proprietà esclusiva e quelle che saranno le parti comuni; per tanto le suindicate quote millesimali di terreno corrispondono al valore proporzionale delle future porzioni di rispettiva esclusiva proprietà, come sotto specificate, del fabbricato che verrà eretto, così come è descritto nel frazionamento in subalterni e per piani, redatto dal geom. Lamberto Cremonese di Padova che si allega sub B) all'atto che si trascrive per farne parte integrante. : *geom. Lamberto Cremonese*

In base a tale frazionamento, le singole porzioni di proprietà esclusiva vengono identificate con i seguenti subalterni dei predetti mappali: 457 (già 130/b) e 141 del foglio 28 (XXVIII): : *geom. Lamberto Cremonese*

[...]

[Marito Deceduto della Liquidatrice/Socia in Proprio] e
[Liquidatrice/Socia in Proprio]

sub 6: appartamento al terzo piano, lati sud-est, sud-ovest e nord-ovest, vani cinque, millesimi 113,15;
sub 12: garage al piano terra (il terzo da Sud) millesimi 47,94; : *geom. Lamberto Cremonese*

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

~~Il tutto come meglio individuato nel frazionamento allegato B) all'atto che si trascrive, al quale si fa espresso riferimento.~~
~~Si conferma che le suddescritte porzioni di fabbrica to costituiranno, ultimata la costruzione, singole unità immobiliari divise di proprietà esclusiva dei rispettivi condomini; mentre resteranno in comproprietà delle parti, nelle porzioni millesimali di cui sopra, l'intera superficie coperta e scoperta e tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 C.C., quali le strutture portanti, le condotte di scarico; i pozzi di raccolta acque, la centrale termica, e relativo impianto, i locali contatori, l'ingresso, le scale, il vano scale, il tetto e quant'altro.~~

[...]

Non si dispone del citato “*allegato B)*”, ma risulta evidente che le “previste” costruende unità da realizzare sul terreno oggetto di compravendita, inserite in complesso condominiale, corrispondono agli immobili oggetto della presente perizia.

Per quanto riguarda l'unità abitativa (appartamento), infatti, coincidono perfettamente i riferimenti catastali (Mapp. n° 141 Sub 6).

Per quanto riguarda l'unità accessoria (garage), anche se l'indicazione del subalterno non coincide (previsto “Sub 12”, attuale “Sub 9”), risulta comunque congruente la descrizione dell'immobile: *garage al piano terra (il terzo da sud)*.

In data 28/02/2018 (Nota di Trascrizione nn° 7855/5157) risulta poi trascritta la dichiarazione di successione di [*Marito Deceduto della Liquidatrice/Socia in Proprio*], presentata il 07/12/2017 e registrata al n° 1993 vol. 9990, con dichiarazione dei seguenti cespiti ereditari di interesse:

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

1) IMMOBILE
1 / 2 PROPRIETA" PER UN VALORE DI 59.545,00
ABITAZIONE CIVILE SITO IN PADOVA (PD)
CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 0028 PART. 00141 SUB.006
VANI 6,0
2) IMMOBILE
1 / 2 PROPRIETA" PER UN VALORE DI 8.235,00
STALLA, SCUDERIA O RIMESSA SITO IN PADOVA (PD)
CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 0028 PART. 00141 SUB.009
SUPERFICIE MQ 46,000

Con le seguenti specificazioni:

CERTIFICA ALTRESI' CHE I BENI ELENCATI DEL SUDETTO SONO DEVOLUTI
PER DISPOSTO DI LEGGE NEL MODO SEGUENTE:

QUOTA EREDE O LEGATARIO

1/

1

NATA A

[Liquidatrice/Socia in Proprio]

ULTERIORI INFORMAZIONI:
SOGGETTO A FAVORE: CONIUGE.

HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO NOT. MARCO SILVA DEL 04/07/2017
REP.N.34503 RACC.N.1474 - REG.TO A PADOVA UT PD1 IL 06/07/2017 AL
N.9668/1T:

[Figlio]

[Figlio]

[Nipote]

[Nipote]

Quanto sopra trova sostanziale corrispondenza con i contenuti delle certificazioni ipocatastali ottenute e prodotte dall'**Ausiliario** (vedi **Allegati n° 11**).

All'esame di queste ultime si registrano infatti i medesimi elementi come sopra evidenziati e descritti.

Si rileva pertanto che con l'atto in data 03/07/1972 n° 7913 di rep. del Notaio dott. Lucio Cattaneo di Padova, i coniugi [**Marito Deceduto della Liquidatrice/Socia in Proprio**] e [**Liquidatrice/Socia in Proprio**] hanno acquistato la quota complessiva di 161.09/1000 (centosessantuno e zero nove millesimi) del terreno dove è stato costruito il complesso condominiale in oggetto, riservandosi già, nello stesso atto, la futura disponibilità/proprietà esclusiva delle erigende unità abitativa ed unità accessoria così come attualmente censite.

In data 28/02/2018 risulta poi trascritta la dichiarazione di successione di [**Marito Deceduto della Liquidatrice/Socia in Proprio**], presentata il 07/12/2017 e registrata al n° 1993 vol. 9990, che, a fronte della rinuncia dell'eredità da parte dei [**Figli**] e dei [**Nipoti**], ha portato alla

ing. Remo Davanzo

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

Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

[**Liquidatrice/Socia in Proprio**] la piena proprietà dei medesimi beni.

Ad analisi completa delle scritture di pubblicità immobiliare aggiornate (vedi capitolo successivo), si registra infine l'accettazione espressa dell'eredità da parte della [**Liquidatrice/Socia in Proprio**], con atto trascritto in data 10/04/2019 (Registro Particolare n° 9024 e Registro Generale n° 14267), Pubblico Ufficiale Notaio Silva Marco Repertorio n° 36831/16170 del 09/04/2019.

2) Scritture Pubblicità Immobiliare

Lo scrivente ha ottenuto, tramite i relativi Servizi Telematici, l'elenco delle scritture di pubblicità immobiliare a carico della [**Liquidatrice/Socia in Proprio**], e quindi dei relativi immobili in proprietà (**Allegati n° 3**), che riporta i seguenti dettagli:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2010 - Registro Particolare 6385 Registro Generale 27273

Pubblico ufficiale ATTIANESE VINCENZO Repertorio 9763/5038 del 06/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in PADOVA(PD)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1763 del 06/03/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/02/2023.

Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/02/2018 - Registro Particolare 5157 Registro Generale 7855

Pubblico ufficiale PADOVA 1 Repertorio 1993/9990 del 07/12/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in PADOVA(PD), VIGONZA(PD)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2019 - Registro Particolare 9023 Registro Generale 14266

Pubblico ufficiale SILVA MARCO Repertorio 36831/16170 del 09/04/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in VIGONZA(PD)

SOGGETTO VENDITORE

ing. Remo Davanzo

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

Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

**Tribunale di Padova – Sezione Fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa Pasqualetto
Liquidazione Giudiziale n° 119/2025**

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/04/2019 - Registro Particolare 9024 Registro Generale 14267
Pubblico ufficiale SILVA MARCO Repertorio 36831/16170 del 09/04/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Immobili siti in PADOVA(PD), VIGONZA(PD)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2025 - Registro Particolare 31976 Registro Generale 46018
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 119 del 06/11/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in PADOVA(PD)

Si riporta lo sviluppo relativo alla sopracitata nota n° 4:

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 09/04/2019 Numero di repertorio 36831/16170

Notaio SILVA MARCO Sede RUBANO (PD)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Atto mortis causa Data di morte 01/03/2017 Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato SI

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L900 - VIGONZA (PD) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 104 Subalterno 2

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 651 Subalterno 1

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani

Indirizzo VIA GUGLIELMO OBERDAN N. civico 2

Immobile n. 2

Comune L900 - VIGONZA (PD) Catasto TERRENI

Foglio 31 Particella 104 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 6 are 80 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune G224 - PADOVA (PD) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 141 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -

Immobile n. 2

Comune G224 - PADOVA (PD) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 141 Subalterno 9

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

[Liquidatrice/Socia in Proprio]

ing. Remo Davanzo

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

Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

[Marito della Liquidatrice/Socia in Proprio]

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DEL CONIUGE DELLA **[Liquidatrice/Socia in Proprio]** DECEDUTO A PADOVA IL 1 MARZO 2017 [...] GIUSTA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA A PADOVA-1 IL 7 DICEMBRE 2017 AL N. 1993 VOL. 9990, TRASCRITTA A PADOVA IN DATA 28 FEBBRAIO 2018 AI NN. 7855/5157 (AVENDO I SIGNORI **[Figli]** ED I SIGNORI **[Nipoti]** IN LINEA RETTA DEL DEFUNTO, RINUNCIATO ALL'EREDITA' DEL PREDETTO DEFUNTO CON ATTO IN DATA 4 LUGLIO 2017 N. 34.503 DI REP. MARCO SILVA, REGISTRATO A PADOVA-1 IL 6 LUGLIO 2017 AL N. 9668 SERIE 1T). LA SIGNORA **[Liquidatrice/Socia in Proprio]** HA PRECISATO CHE I BENI COMPRESI NELL'EREDITA' DEL DEFUNTO SIGNOR **[Marito della Liquidatrice/Socia in Proprio]**, SONO, OLTRE A QUELLI OGGETTO DEL TITOLO, ANCHE QUELLI INDICATI NELLA SUDETTA SUCCESSIONE TRASCRITTA A PADOVA IN DATA 28 FEBBRAIO 2018 AI NN. 7855/5157 (QUOTA DI 1/2 DI PIENA COMPROPRIETA': CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI PADOVA - FOGLIO 28 - P. LLE NN. 141 SUB 6 (CAT. A/2) E 141 SUB 9 (CAT. C/6)), AUTORIZZANDO QUINDI LA RELATIVA TRASCRIZIONE AI SENSI DELL'ART. 2648 C.C.

Si riporta pure lo sviluppo relativo alla sopracitata nota n° 5:

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 06/11/2025 Numero di repertorio 119

Autorità emittente TRIBUNALE DI PADOVA Codice fiscale 800 248 20286

Sede PADOVA (PD)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G224 - PADOVA (PD) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 141 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani

Indirizzo VIA ANSUINO DA FORLÌ N. civico 64/D Piano 3

Immobile n. 2

Comune G224 - PADOVA (PD) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 141 Subalterno 9

ing. Remo Davanzo

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

Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

Tribunale di Padova – Sezione Fallimentare
Giudice Delegato dott.ssa Pasqualetto
Liquidazione Giudiziale n° 119/2025

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

*Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 46 metri quadri
Indirizzo VIA ANSUINO DA FORLÌ N. civico 64/D Piano T*

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale *MASSA DEI CREDITORI DELLA L.G. [...] E DEL*
[Liquidatrice/Socia in Proprio]

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

[Liquidatrice/Socia in Proprio]

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

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

SI CHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO COME AMMESSA DAL PROVVEDIMENTO COSTITUENTE TITOLO DELLA PRESENTE NOTA, PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA - SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE DEL 06.11.2025 DEPOSITATO IN CANCELLERIA IN DATA 10.11.2025 - SENTENZA N. 184/2025 RELATIVA ALLA PROCEDURA L.G. N. 119/2025. GLI IMMOBILI SONO SOTTOPPOSTI ALLA PRESENTE TRASCRIZIONE UNITAMENTE A QUANTO DI PERTINENZA E ACCESSIONE E NEL LO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO. I DATI DEGLI IMMOBILI SONO INSERITI A CURA E RESPONSABILITÀ DEL RICHIEDENTE LA NOTA.

Si evidenzia che le Certificazioni Ipocatastali (vedi **Allegati n° 11**) confermano, per quanto rilevabile, la sussistenza dei suddetti elementi già individuati.

3) Riferimenti Catastali e Consistenze

Il compendio in oggetto risulta attualmente individuato dai seguenti riferimenti catastali principali (**Allegati n° 2**):

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Padova - Foglio 28

Particella n° 141 Sub 6 - Categoria A/2 - Classe 3 – Consistenza 6.0 vani

Superficie catastale totale: 130 m² - Superficie catastale escluse aree scoperte: 119 m²

Rendita € 945,12 – Via Ansuino da Forlì n. 64/D – Piano: 3.

Si tratta dell'unità abitativa.

ing. Remo Davanzo

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

Tel./Fax 0423-600113 - Cell. 331-1394209 - E-mail: remo.davanzo@ingpec.eu

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

2) Comune di Padova - Foglio 28

Particella n° 141 Sub 9 - Categoria C/6 - Classe 4 – Consistenza 46 m²

Superficie catastale totale: 46 m²

Rendita € 130,66 – Via Ansuino da Forlì n. 64/D – Piano: T.

Si tratta dell'unità accessoria.

Intestazione: [**Liquidatrice/Socia in Proprio**]

Diritto: (1) Proprietà (1/1)

Confini: l'appartamento confina (plausibilmente): a nord con altra unità abitativa dello stesso complesso e con vano scale condominiale (ma la mancanza di elaborato planimetrico e di elenco subalterni non consente di individuare i relativi riferimenti catastali), ad est, sud ed ovest con vuoto sopra scoperto condominiale esterno;
il garage confina (plausibilmente): a nord con vano scale, locale comune e locale caldaia condominiale, a sud con altra unità garage dello stesso complesso (ma la mancanza di elaborato planimetrico e di elenco subalterni non consente di individuare i relativi riferimenti catastali), ad est ed ovest con scoperto condominiale esterno.

Ad esame delle Certificazioni Ipocatastali, con particolare riferimento alle “storiche catastali” (vedi **Allegati n° 11**), si rileva che le suddette unità erano in precedenza individuate rispettivamente con la Particella n° 1027 Sub 6 e con la Particella n° 1027 Sub 9.

E' possibile inoltre individuare il sedime ove risulta collocato il complesso condominiale e quindi le unità di cui trattasi, identificato come segue:

Catasto Terreni:

3) Comune di Padova - **Foglio 28 - Particella n° 141** – ENTE URBANO – 975 m²

Confini: l'intero compendio come sopra identificabile (mapp. n° 240) confina: a nord con mapp. n° 540, ad est con mapp. n° 241, a sud con strada Via Vecellio, ad ovest con mapp. n° 239, 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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Si richiamano gli eventuali ulteriori elementi di interesse riportati negli atti di provenienza (vedi **Allegati n° 1**), laddove eventualmente disponibili, con particolare riferimento alle seguenti specificazioni:

~~Il tutto come meglio individuato nel frazionamento allegato B) all'atto che si trascrive, al quale si fa espresso riferimento.~~
Si conferma che le suddescritte porzioni di fabbrica to costituiranno, ultimata la costruzione, singole unità immobiliari divise di proprietà esclusiva dei rispettivi condomini; mentre resteranno in comproprietà delle parti, nelle porzioni millesimali di cui sopra, l'intera superficie coperta e scoperta e tutte le parti comuni ai sensi dell'art.1117 C.C., quali le strutture portanti, le condotte di scarico; i pozzi di raccolta acque, la centrale termica, e relativo impianto, i locali contatori, l'ingresso, le scale, il vano scale, il tetto e quant'altro.

Si richiamano inoltre gli eventuali ulteriori elementi di interesse riportati nella documentazione edilizia (vedi **Allegati n° 4**), laddove eventualmente disponibili, con particolare riferimento alle seguenti specificazioni:

Al fine di concedere la richiesta licenza edilizia, il Comune decide di applicare anche in questo caso i criteri generali per la regolamentazione delle lottizzazioni adottati con delibera consiliare n° 46 del 12/1/1970, avvalendosi di quanto disposto dal punto 7) della citata deliberazione in ordine alla edificazione in aree di limitata ampiezza, comprese in zone parzialmente urbanizzate.

Si stabiliscono pertanto le seguenti prescrizioni:

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖



Per quanto concerne la determinazione delle superfici coinvolte, si riportano in apposito tabulato (**Allegato n° 10**) gli elementi stimati dall'esame e considerazione delle eventuali planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° 2**) e/o delle eventuali planimetrie presenti presso elaborati grafici resi disponibili dal **Comune** (**Allegati n° 4**), con introduzione di opportuni arrotondamenti (entità tipicamente pari a circa ± 0.5 mq), valutata eventualmente la presenza di “deviazioni” e/o “difformità” rispetto allo stato di fatto rilevato in sopralluogo (se segnalate nel seguito – vedi nel caso anche **Allegati n° 6.b**) 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° 10**):

Descrizione	Stima Superficie Calpestabile	Stima Superficie Lorda	Stima Superficie Scoperto	Tipo	Grado	Coeff.	Superficie Convenzionale Lorda
Appartamento - Piano 3	102	116,5		Abitazione principale	MAX	1	116,5
Terrazza Appartamento - Piano 3	61,5	62,5		Terrazze e/o Lastrici solari	MED	0,2	12,5
Garage - Piano seminterrato	46,5	51,5		Autorimesse e Box	MAX	0,5	25,75
Scoperto in disponibilità			0				
Superfici totali	210	230,5	0	[mq]			
Superficie convenzionale totale							154,75

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

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Si rileva che, a seguito di sovrapposizione dello stato di fatto attuale sulle mappe e planimetrie catastali ed edilizie disponibili (vedi **Allegati n° 2, 4, 6.b**), la conformazione sembra presentare alcune “deviazioni” (oltre ad ulteriori limitate e/o non rilevanti anomalie), con consistenza tale da necessitare (ragionevolmente) di particolari “attenzioni” e “valutazioni” (ferme restando le ulteriori analisi e determinazioni che saranno illustrate nei capitoli seguenti).

In ultimo, si evidenzia che la disponibilità pro quota indivisa di “beni comuni non censibili”, assimilabili a proprietà comuni con caratteristiche “condominiali”, 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 non può essere normalmente esercitato alcun esclusivo godimento.

4) - Descrizione Compendio

Inquadramento Territoriale

Le unità immobiliari in oggetto si collocano su un complesso condominiale posizionato in zona periferica nord della città di Padova, in immediata adiacenza del principale asse viario di zona (costituito da Via Ansuino da Forlì) che confluisce in una delle principali arterie che si diramano a nord del suddetto capoluogo provinciale (Via Tiziano Aspetti).

Si tratta pertanto di una zona posta all'interno della principale cintura urbana della medesima cittadina, caratterizzata dalla presenza di un tessuto a destinazione sostanzialmente residenziale dotato di molti utili servizi ed infrastrutture (inclusa la linea tramviaria in Via Tiziano Aspetti con direzione nord-sud, che consente un rapido collegamento al centro cittadino ed alle relative installazioni, e la tangenziale stradale nord, che consente di raggiungere agevolmente i caselli autostradali di Padova Est e Padova Ovest), ed in tal modo generalmente “favorevole” ed “appetibile”.

Ulteriori dettagli sono desumibili nelle mappe e viste aeree elaborate (vedi **Allegato n° 7**).

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Complesso Condominiale

Come già illustrato in precedenza, seguendo gli originali intendimenti, le proprietà dei fondi coincidenti con gli attuali Mappali n° 130 e n° 141 hanno realizzato un complesso condominiale, denominato “Sindy”, costituito da n° 2 fabbricati (“Fabbricato A” e “Fabbricato B”), ognuno con pianta rettangolare, sviluppato con n° 1 piano seminterrato (accogliente generalmente locali comuni e/o di servizio oltre che garages e/o ripostigli/magazzini) e n° 3 piani in elevazione fuori terra (accoglienti unità abitative).

Le unità in oggetto si collocano in quello che veniva indicato come “Fabbricato A” (anche se attualmente riporta come riferimento la “Scala B”) che accoglie complessivamente n° 6 appartamenti (n° 2 per ogni piano), con unità a destinazione garage ubicata al piano seminterrato ed unità abitativa ubicata al piano terzo, registrando (purtroppo) l’assenza di ascensore.

Il fondo complessivo presenta forma sostanzialmente rettangolare, recintato in corrispondenza ai principali confini di proprietà (anche se il posizionamento delle recinzioni condominiali potrebbe risultare non perfettamente aderente alle confinazioni catastali – aspetto che non è stato comunque oggetto di particolari verifiche).

Il fronte sud del fondo confina con Via Ansuino da Forlì, rilevando che la porzione a ridosso dell’asse viario prevede la realizzazione di n° 6 stalli di parcheggio esterno (con pavimentazione asfaltata) raggiungibili a raso (senza interposizione di recinzioni), oltre ad un limitato marciapiedi trasversale (pavimentato in porfido).

Il fronte propriamente confinato presenta una recinzione realizzata (in apparenza recentemente) con elementi metallici verniciati a sviluppo orizzontale (doghe) posizionati su muretta in calcestruzzo.

Sul medesimo fronte sud si posizionano inoltre n° 1 cancello metallico pedonale (elettroattuatori) con relativa pensilina di riparo sostenuta da colonne metalliche (a protezione anche delle cassette postali), n° 1 cancello carraio a scorrimento (elettroattuatori e telecomandato), n° 1 piazzola segregata (con relativo cancello metallico lucchettato e pavimentazione con plotte a finitura in ghiaino lavato) per accogliere i contenitori della raccolta rifiuti delle singole utenze.

Il fronte est presenta una recinzione realizzata con muretta in calcestruzzo a supporto di rete metallica con relativi paletti.

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Il fronte ovest presenta altresì una recinzione materializzata principalmente da una siepe arborea. Il fronte nord, adiacente allo scoperto del “Fabbricato B”, risulta privo di recinzioni “interne”, in adesione alle prescrizioni riportate nell’atto di provenienza e di costituzione del condominio in oggetto (vedi capitoli precedenti).

Lo scoperto, realizzato nell’intorno del “Fabbricato A”, prevede un’attrezzatura generalmente a verde/giardino (anche con alcune alberature d’alto fusto), interessato tuttavia dalla pavimentazione (in porfido) coincidente con il passaggio “pedonale” posto sul lato ovest (per consentire l’accesso alle “scale” di entrambi i fabbricati), e dalla pavimentazione (in mattonelle autobloccanti) coincidente con il passaggio “carraio” posto sul lato est (per consentire ancora l’accesso degli autoveicoli ai “garages” di entrambi i fabbricati).

Quest’ultimo passaggio “carraio” risulta peraltro (ovviamente) realizzato a livello inferiore al piano campagna, proprio per consentire l’imbocco degli accessi collocati al piano seminterrato.

L’intorno del “Fabbricato A”, con particolare riferimento ai bordi sud ed ovest, presenta la realizzazione di marciapiedi, con pavimentazione in cemento liscio.

Il medesimo “Fabbricato A” presenta plausibilmente le seguenti caratteristiche strutturali e costitutive, così come descritte nel Certificato di Collaudo:

“La struttura portante esterna ed interna è mista cioè in muratura e pilastri, la muratura è in bimattoni legati con malta idraulica. Le fondazioni sono continue, in calcestruzzo e plinti di cemento armato. I solai sono ad elementi di laterizio H. 16 + 4 cappa (cm) misti a c.a. Il coperto è costruito con architravi di sostegno dello stesso c.a., il manto in travi Varese con laterizio. Il manto di copertura è doppio di tegole curve. Il grezzo delle scale è stato costruito in c.a. I divisori interni sono stati lavorati con malta idraulica e con laterizio forato dello spessore di cm 8÷13 il tutto come da piante di progetto.”

Non risultano evidentemente inseriti eventuali consistenti isolamenti termici.

La finitura risulta realizzata con rivestimento tipo “graffiato” tonalità “marrone”, con inserimento anche di alcuni elementi decorativi (marcapiano/cornicioni/architravi) con aspetto tipo “ghiaino lavato”.

Il vano scala condominiale in questione si posiziona sul fronte ovest del “Fabbricato A”, dotato di una porta principale vetrata con intelaiatura in lega d’alluminio anodizzata.

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Il medesimo vano scala e le relative scale, oltre ai pianerottoli di sbarco, presentano pavimentazioni/rivestimenti in marmo chiaro e parapetti realizzati con ringhiere metalliche verniciate.

Il fabbricato risulta purtroppo, come già evidenziato, sprovvisto di eventuale ascensore, aspetto non propriamente positivo in relazione all'unità in oggetto che si posiziona al piano terzo.

Nei medesimi pianerottoli risultano esternamente realizzate le nicchie (dotate di portine in legno) che accolgono gli elementi di distribuzione e di contabilizzazione per l'acqua ed il riscaldamento invernale.

Quest'ultimo risulta peraltro realizzato tramite centrale termica condominiale a gas metano, con apparecchiature installate presso vano del piano seminterrato appositamente dedicato (risultato tuttavia non ispezionabile).

In definitiva, si può riferire che il complesso condominiale risulta generalmente dotato:

- di allacciamenti alla rete elettrica;
- di allacciamenti alla rete telefonica;
- di allacciamento alla rete gas combustibile;
- di allacciamenti alla rete idrica;
- di allacciamenti alla rete fognaria.

Ulteriori dettagli sono desumibili nelle mappe e viste (vedi **Allegato n° 7**), nelle planimetrie e schemi di riferimento (**Allegati n° 6.b**) e nella documentazione fotografica (**Allegato n° 8**).

Unità Abitativa/Appartamento

Risulta accessibile, dal pianerottolo di sbarco posto al piano terzo, tramite una porta principale di tipologia “blindata” in legno/acciaio, che immette direttamente nel principale vano “disimpegno/ingresso”.

Quest'ultimo si collega direttamente (tramite ampio varco interno) al principale vano “soggiorno”, nonché (tramite porta interna) al vano “cucina”.

Un'ulteriore porta interna consente di accedere al “disimpegno” della “zona notte”.

Quest'ultimo risulta collegato (sempre tramite porta interne) a n° 1 camera matrimoniale posta a sud-est, a n° 1 camera singola posta a sud, a n° 1 camera matrimoniale posta a sud-ovest, a n° 1

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

bagno/servizio posto ad est (dotato di ampio piatto/box doccia, lavello su mobile-bagno, tazza wc, bidet), a n° 1 bagno/servizio posto ad ovest (dotato di lavello su mobile-bagno, tazza wc, attacchi lavatrice).

I vani “cucina”, “soggiorno” e “camere” presentano porte-finestre perimetrali che consentono di accedere alla terrazza esterna che contorna interamente ed in continuità tutti i lati (est-sud-ovest) dell'appartamento.

Quest'ultima terrazza risulta dotata di pavimentazione in piastrelle ceramiche e parapetti realizzati con elementi prefabbricati in calcestruzzo (H circa 100 cm).

Accoglie peraltro n° 1 caminetto esterno in muratura (non indicato nelle planimetrie disponibili), n° 1 lavello esterno, n° 2 unità motocondensanti degli impianti di condizionamento tipo “split” (di cui n° 1 posizionata a pavimento e n° 1 ancorata alla muratura perimetrale del fabbricato), le canalizzazioni di distribuzione irrigua per le piante ornamentali, alcuni punti luce esterni.

L'altezza tipica interna dei vani risulta pari a circa 2.80 m (con variabilità che è apparsa congruente alle tolleranze normalmente prospettabili e/o rilevabili).

L'unità risultava (al momento del sopralluogo):

dotata di impianto elettrico apparentemente in discrete condizioni generali (con quadretto generale riportante anche interruttore differenziale), congruenti in larga parte alla (plausibile) datata realizzazione originale, probabilmente (pertanto) con necessità di eventuali interventi di verifica e/o aggiornamento;

collegata all'impianto termico centralizzato/condominiale (con sistemi di contabilizzazione esterni, come già riferito), e dotata generalmente di radiatori presso i vari vani con struttura in acciaio (di concezione datata) o in ghisa (in pochi casi); non è stata rilevata la presenza di eventuali termostati ambiente, né di eventuali valvole termostatiche;

dotata di impianti idro-sanitari a servizio di “bagni” e “cucina” in medie condizioni generali, in parte congruenti alla (plausibile) datata installazione originale;

dotata di impianto di condizionamento costituito da n° 2 apparecchiature split (Fuji Electric), con relative unità evaporatrici interne collocate nel vano “ingresso” e nel vano “disimpegno notte”;

dotata di impianto citofonico;

dotata di impianto d'allarme/antintrusione con contratto Verisure (pertanto con disponibilità

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

delle relative apparecchiature plausibilmente in comodato).

Finitura interna: intonaco e/o tinteggiature al civile (anche con inserimento di carta da parati, es. presso la camera singola), in condizioni mediocri (quindi sicuramente con necessità di sensibili ripristini e/o estese ordinarie manutenzioni, anche e soprattutto in relazione alla comparsa di alcune “fessurazioni/crepature” sulle murature).

Pavimentazioni: generalmente in piastrelle ceramiche e/o marmittoni e/o marmette nei vani “ingresso“, “soggiorno“, “cucina“, “disimpegno” e “bagni” (in quest’ultimo caso estese parzialmente anche alle pareti, in legno (lamparquets) in tutte le “camere”).

Soglie e davanzali in marmo chiaro.

Porte interne: tipologia comune, struttura in legno, apertura/chiusura generalmente a battente.

Serramenti/finestre esterne: tipologia comune, con struttura in legno, dotate di vetro singolo, oscuramenti con tapparelle avvolgibili in plastica (a comando manuale), ulteriori contro-finestrature perimetrali con strutture in lega leggera anodizzata e vetri singoli, il tutto in condizioni discrete (congruenti in larga parte alla plausibile datata realizzazione originale, quindi con necessità di sensibili ripristini e/o manutenzioni).

Al momento del sopralluogo l’unità in oggetto si presentava come normalmente “abitata/utilizzata”, con presenza di mobilio e/o suppellettili e/o apparecchiature e/o attrezzature che risultavano (per quanto rilevabile) apparentemente “attive”.

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente “discrete/medie”, con evidenza comunque (come detto) di evidenti “carenze” strutturali e manutentive congruenti alla sensibile anzianità realizzativa.

Si deve prevedere pertanto la necessità di attuare interventi manutentivi anche di carattere “straordinario”.

Ulteriori dettagli sono desumibili nelle planimetrie e schemi di riferimento (**Allegati n° 6.b**) e nella documentazione fotografica (**Allegato n° 8**).

Unità Accessoria/Garage

L’unità in oggetto risulta ubicata presso il piano seminterrato del suddetto complesso (che accoglie molte altre unità con destinazione similare), realizzata con strutture portanti verticali

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

principalmente in muratura con intonacatura e pitture civili, pavimentazioni in cemento liscio e piastrelle in gres, soffitto con intonacatura e pittura civile non particolarmente curata.

Il tutto in condizioni di finitura/conservazione non particolarmente curate/pregiate.

Risulta raggiungibile “pedonalmente” tramite la scala condominiale interna e quindi una porta in legno (non prevista nelle planimetrie edilizie disponibili), oltre che “carrabilmente” tramite il percorso di manovra esterno ed una chiusura frontale di tipo “basculante” con struttura metallica (anch’essa in condizioni “mediocri”), dotata di meccanismi di apertura/chiusura esclusivamente “manuali”.

Risulta presente una doppia finestratura perimetrale, collocata sulla parete ovest.

Il vano risulta inoltre interessato dall’attraversamento “a vista” di condutture degli impianti tecnologici condominiali)

Le installazioni impiantistiche risultano minimali (n° 4 punti luce e prese elettriche, oltre a rubinetto di erogazione idrica).

L’altezza del locale risulta pari a circa 2.20 m.

Ulteriori dettagli sono desumibili nelle planimetrie e schemi di riferimento (**Allegati n° 6.b**) e nella documentazione fotografica (**Allegato n° 8**).

5) – Conformità Dati Catastali

Il confronto fra lo stato di fatto attuale (tipicamente evidenziato negli **Allegati n° 6.b**) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° 2**) consente di individuare la presenza di alcune limitate “deviazioni” e/o “difformità”.

Le stesse risultano adeguatamente evidenziate in specifici elaborati/schemi di confronto (vedi **Allegati n° 6.b**).

Il presumibile costo, per conseguire i plausibili “aggiornamenti” e/o “allineamenti” (sostanzialmente consistenti nella predisposizione e deposito di planimetrie adeguatamente aggiornate), viene sommariamente ed indicativamente stimato in **circa € 1.500,00**.

Non si ritiene, in prima istanza puramente indicativa, che l’introduzione dei succitati

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

“aggiornamenti” e/o “allineamenti” catastali possa influenzare anche le corrispondenti “rendite catastali” (aspetto che, tuttavia, potrà essere definito solamente in sede di eventuale istruttoria di dettaglio dal preposto Ufficio dell’Agenzia delle Entrate/Territorio), con le relative conseguenze “fiscali”.

6) – Indicazioni Strumento Urbanistico e Relativi Dati

Gli immobili di cui trattasi non comprendono “terreni” veri e propri, ovvero con consistenza superiore a 5000 m² (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° 5**) 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:

“Z.T.O. B.3 – Residenziale di completamento a media densità – Art. 18 NTO”.

Viene peraltro separatamente individuata l’area in prossimità di Via Ansuino da Forlì dedicata al parcheggio esterno, ed essa viene identificata come segue:

“Z.T.O. F.4 – Parcheggi – Art. 34 NTO”.

Si tratta pertanto di un’area che, inserita all’interno della fascia periferica della città di Padova, può essere considerata “urbanisticamente propria”.

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

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).

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

7) – Regolarità Edilizia/Urbanistica e Conformità Normative

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° 4**).

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 e/o resa disponibile:

- Richiesta di approvazione per nuova costruzione di abitazione civile, prot. n° 8804, data 12/02/1972, con relative determinazioni delle conseguentemente Autorità interpellate;
- Elaborati grafici (n° 5), prot. n° 8804, data 17/02/1972, allegati alla Licenza Edilizia n° 121-72 rilasciata il 17/11/1972;
- Elaborati grafici di variante (n° 1), prot. n° 8804, data 31/03/1972, allegati alla Licenza Edilizia n° 121-72 rilasciata il 17/11/1972;
- Elaborati grafici (n° 1), prot. n° 8804, data 22/05/1972
- Convenzione con Comune di Padova, prot. n° 4849, data 25/05/1972, relativa a Progetti n° 121/72 – 122/72;
- Elaborati grafici di variante (n° 1), prot. n° 8804, data 28/07/1972, allegati alla Licenza Edilizia n° 121-72 rilasciata il 17/11/1972;
- Approvazione progetto da parte del Corpo Nazionale Vigili del Fuoco, prot. n° 1890/9031/P/A, data 20/09/1972, completa di relative tavole grafiche di riferimento;
- Certificato di Prevenzione Incendi di Abitabilità del Fabbicato, emesso dal Corpo Nazionale Vigili del Fuoco, prot. n° 1850/9031/P, data 01/10/1973;
- Certificato di Prevenzione Incendi per la Centrale Termica ad Uso Riscaldamento, emesso dal Corpo Nazionale Vigili del Fuoco, prot. n° 1850/1468/R, data 01/10/1973; riguardante tuttavia una caldaia con bruciatore a gasolio da 80000 kcal/h e con serbatoio interrato da 8 m³, configurazione attualmente non più presente;

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- Approvazione progetto da parte del Comune di Padova, prot. n° 8804/121, data 08/11/1972;
- Licenza di costruzione fabbricato ad uso civile abitazione – Condominio “SINDY” – Fabbricato A – reg. n° 121, prot. n° 8804, data 17/11/1972;
- Certificato di collaudo, data 05/09/1973;
- Autorizzazione per Abitabilità, reg. n° 32736-203, data 04/10/1973.

*** **

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

- il fabbricato condominiale e soprattutto la singola unità in oggetto NON risultano provvisti di eventuale documentazione tecnica relativa a Certificazioni Energetiche, e NON risulta disponibile neppure eventuale documentazione inerente a verifiche di contenimento dei consumi energetici e/o al progetto di isolamenti termici; questi ultimi risultano pertanto, deduttivamente, inesistenti;
- NON risulta disponibile documentazione né certificazioni relative all'avvenuta sostituzione della caldaia centralizzata (attualmente alimentata a gas di rete), sicuramente successiva all'originale edificazione e realizzazione dei principali impianti tecnologici (quando era prevista l'installazione di una caldaia a gasolio);
- NON risultano disponibili Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate all'epoca dell'edificazione, e pertanto neppure relativi progetti e/o schemi progettuali e/o schemi realizzativi; si evidenzia che gli stati di effettiva funzionalità e/o conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni (le unità risultano dotate di impianti elettrici, di impianti termici, di impianti di condizionamento e di impianti idro-sanitari in condizioni strutturali e di conservazione che sono apparse non particolarmente “aggiornate”), NON possono essere in ogni caso stabiliti e soprattutto “certificati” nella presente sede (lo stato generale è apparso sommariamente discreto, ma non si esclude la necessità di introdurre eventuali aggiornamenti e/o adeguamenti e/o integrazioni, quand'anche l'eventuale consistente “ristrutturazione” degli elementi presenti); in tal modo, è necessario che l'eventuale futuro **Acquirente** proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (laddove richiesti) adempimenti e/o

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

adeguamenti e/o ripristini di Legge anche a livello documentale (implicazioni che vengono già considerate ipoteticamente incluse nella formulazione delle valutazioni proposte anche con adozione di 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” che si rivelassero in fase successiva);

- NON sono specificamente disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e/o Certificazioni (risulta disponibile solamente un Certificato di Collaudo, che si riferisce peraltro a normative sostanzialmente superate) relative alla prestazione strutturale e soprattutto antisismica dei fabbricati, in quanto la normativa in vigore al momento delle originali concessioni edilizie non contemplava la definizione di tali requisiti; ad esame sommario della tipologia delle strutture portanti, e senza disporre tuttavia di elementi di dettaglio, si può ipotizzare che tale prestazione non possa probabilmente risultare sostanziale e/o adeguata alle prescrizioni della normativa attuale;
- NON risulta tuttora disponibile il Certificato di Prevenzione Incendi relativo alla configurazione attuale degli impianti termici centralizzati;
- risulta disponibile una “Autorizzazione per Abilità” generale per il fabbricato complessivo (non per le singole unità), con data 04/10/1973; NON vi sono elementi per stabilire che le unità in oggetto possano eventualmente essere ritenute o meno “agibili” anche con ipotetico riferimento alle normative attualmente vigenti (che potrebbero risultare anche maggiormente restrittive); anzi, si nutrono sensibili “dubbi” sulla effettiva possibilità di integrale rispetto delle collegate normative attualmente in vigore;
- sulla base delle sole informazioni riportate dagli Uffici Comunali, NON risulterebbe al momento l'esistenza di eventuali pratiche di “condono” ancora da definire ovvero non chiuse/non definite;
- l'analisi comparativa di immagini rese disponibili dal servizio Google Street View (vedi **Allegato n° 7**), consente di apprezzare che, nel periodo compreso fra il 2023 e l'attuale sono state sicuramente introdotte quantomeno le seguenti “modifiche/alterazioni”:

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- sostituzione della recinzione collocata sul fronte sud del fondo;
- realizzazione di piazzola recintata sul fronte sud del fondo, con relativo cancello, per collocazione dei contenitori di raccolta dei rifiuti;
- sostituzione del principale cancello carraio;

NON risulta disponibile alcuna pratica edilizia che descriva le suddette “modifiche/alterazioni” condominiali, con eventuale richiesta (laddove effettivamente previsto) delle dovute autorizzazioni.

8) – Verifica Eventuali Opere Abusive e Loro Trattamento

Si evidenzia innanzitutto che quanto nel seguito riportato considera l’indicazione delle possibili ed evidentemente rilevabili (così individuate) “illegittime difformità” ritenute di consistenza “sostanziale”, ribadendo che non rientrano normalmente in quest’ambito le eventuali possibili presenze di ulteriori limitate “anomalie”, ovvero aspetti con entità che non appaia così significativa e tale da incidere in maniera rilevante sulle principali consistenze edilizie e/o urbanistiche, sull’utilizzabilità e/o sulle possibili destinazioni d’uso in altro modo praticabili.

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

Si ribadisce che vengono ritenute automaticamente ed in ogni caso ininfluenti le “deviazioni” rientranti nelle “tolleranze” stabilite dall’art. 34 bis del D.P.R. n° 380/2001.

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

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Fermo restando quanto sopra evidenziato, NON si esclude in ogni caso la eventuale presenza anche di altre “divergenze” e/o “difformità” e/o “necessità”, con entità che viene comunque ritenuta apparentemente ed ipoteticamente non particolarmente rilevante e probabilmente ininfluyente dal punto di vista della produzione di eventuali ulteriori sensibili oneri per ripristini e/o adeguamenti.

Si deve comunque considerare che quanto sopra rappresenta solamente possibili prospettive informalmente individuate dallo scrivente, appurato che, con le sole informazioni e le definizioni disponibili nella presente sede, non può esserne oggettivamente “garantita” l’applicabilità con assoluta certezza delle determinazioni specificate in perizia. E’ infatti noto che, la “formalizzazione” di una eventuale ipotesi “risolutiva” (per sanatoria o messa in pristino) prevederebbe l’instaurazione di una adeguata ufficiale “istruttoria” presso i competenti Pubblici Uffici, con produzione di tutta la documentazione tecnica di dettaglio ed a corredo. Procedura evidentemente non attivabile/perseguibile nella presente sede peritale. Allo stesso modo, non è garantito che gli eventuali strumenti urbanisti, vigenti alla data di perizia, non subiscano importanti modifiche e/o revisioni nel momento futuro in cui l’eventuale futuro **Acquirente** andrà ad attivare le eventuali pratiche di “sanatoria”.

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

Fermo restando le specificazioni introduttive come sopra esposte, a seguito dei rilievi svolti (vedi **Allegati n° 6.b**), e tramite confronto con la sola documentazione “edilizia” disponibile (vedi **Allegati n° 4**), si ritiene che lo stato di fatto attuale presenti alcuni elementi di sensibile “divergenza” rispetto allo stato documentato e quindi “legittimato”.

Gli stessi elementi risultano adeguatamente evidenziati in specifici elaborati/schemi di confronto (vedi **Allegati n° 6.b**).

Guardando agli aspetti maggiormente consistenti (fatta salva pertanto anche l’eventuale esistenza di ulteriori dettagli di minore consistenza), si individuano i seguenti:

- realizzazione di un caminetto in muratura presso la terrazza esterna;
- realizzazione di alcune pareti di compartimentazione interna ad altezza ribassata;

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- abbattimento e/o spostamento di alcune porzioni di parete di compartimentazione interna;
- conseguente apertura di un varco di comunicazione interno, fra vano “ingresso” e vano “soggiorno”, con dimensione aumentata e privo di porta;
- differente conformazione della parete di compartimentazione interna posta fra bagno ovest e camera matrimoniale sud-ovest;
- realizzazione di n° 2 porte-finestra sulle pareti perimetrali, in luogo di semplici finestre;
- realizzazione di n° 1 finestra su una parete perimetrale, in luogo di porta-finestra;
- installazione di n° 2 unità motocondensanti esterne, di cui n° 1 posizionata sul pavimento della terrazza e n° 1 ancorata ad una parete perimetrale;
- realizzazione di una porta interna di comunicazione fra vano “scale” condominiale ed unità “garage”;
- possibile realizzazione di (quantomeno) una parete interna “condominiale” su posizione lievemente differente da quella prevista progettualmente.

Si ritiene che il relativo “costo complessivo” di “regolarizzazione/sanatoria/ripristino” (eventuali spese/oneri per sanatorie oppure eventuali lavorazioni di messa in pristino + spese tecniche + eventuali oneri), laddove richiesto, da portare in detrazione nelle valutazioni nominali, possa essere indicativamente e sommariamente stimato in **circa € 3.500,00**.

Si evidenzia che le relative “regolarizzazioni/sanatorie/ripristini” potrebbero necessitare anche di “autorizzazione” dell’Assemblea condominiale (riguardando pure installazioni e modifiche dei prospetti esterni del fabbricato).

9) – Divisibilità in Natura e Formazione Ulteriori Lotti

I principali immobili in oggetto, costituiti dalle fondamentali unità evidenziate nei dati identificativi, risultano complessivamente interessati dalla Procedura in oggetto per la quota intera della piena proprietà. Si ritiene che la configurazione esistente (unità abitativa/appartamento + unità accessoria/garage) presenti caratteristiche che NON consentano agevolmente l’introduzione di eventuali “divisioni in natura”.

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

A prescindere, la considerazione di lotto unico viene peraltro ritenuta quella maggiormente “opportuna” (ai fini della oggettiva “razionalità” e plausibile “appetibilità” complessiva).

10) – Stato di Occupazione

In data 11/10/2024 veniva effettuata ispezione presso il compendio in oggetto.

In tale occasione l’accesso veniva consentito dalla [**Liquidatrice/Socia in Proprio**], in presenza del **Curatore**.

Gli immobili si presentavano apparentemente “abitati” ed “utilizzati”, contenendo mobilio e/o arredi e/o suppellettili e/o effetti personali di vario genere.

La determinazione del formale stato di “occupazione” o “non occupazione” di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la “disponibilità” e/o la “validità”, fra l’altro, 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

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

“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 segnala che la formale verifica dello stato di “occupazione”, nel caso in oggetto, risulta comunque esterna all’incarico conferito dal **Curatore**.

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

- non è stata segnalata alcuna informazione circa l’eventuale stipulazione di contratti di locazione/comodato formalmente registrati a carico degli immobili oggetto della presente perizia;
- al momento dell’ispezione, gli immobili si presentavano apparentemente “utilizzati” e “abitati”, includendo arredi e/o mobilio e/o suppellettili di vario tipo.

Vi sono pertanto taluni “indizi”, confortati anche dalle indicazioni specifiche fornite dal **Curatore** a seguito delle autonome verifiche appositamente eseguite, per stabilire che gli immobili in oggetto debbano ritenersi verosimilmente formalmente “occupati” dalla [Liquidatrice/Socia in Proprio], fatti salvi eventuali differenti riferimenti che potrebbero derivare da altre verifiche e/o approfondimenti.

11) – Eventuali Vincoli e Gravami

Sulla base delle verifiche effettuate e delle sole informazioni risultate disponibili, non risulterebbero generalmente vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulterebbe 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.

Non risulterebbe 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

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

servitù e/o convenzioni laddove segnalate negli atti di provenienza (se applicabile) e/o nelle pratiche edilizie/urbanistiche (se previsto), e fatti salvi gli eventuali obblighi e/o servitù derivanti dall'eventuale inserimento in contesto condominiale (come si esporrà in seguito).

A quest'ultimo riguardo, si richiamano peraltro ulteriormente le seguenti specificazioni riportate nella documentazione di provenienza:

~~b) A carico del terreno compravenduto venne costituita servitù di passaggio a favore del M.N.130/a (stessa comune e foglio), da esercitarsi su due strisce di terreno larghe M.4.50 (quattro e cinquanta) (una lungo il confine est dei mappali serventi, per pedoni, animali e veicoli di ogni genere; l'altra lungo il confine ovest per soli pedoni).~~

~~c) Dopo la costruzione del secondo fabbricato, l'area che rimarrà scoperta dei mappali 130/a-130/b-141, non potrà essere divisa con recinzioni, ma resterà di uso comune dei due fabbricati. Sopra e sotto la stessa potranno essere installate fognature, condotte di acqua, luce, gas, telefono, elettricità, cisterne per nafta o gasolio e quant'altro possa occorrere al servizio dei due condomini considerandosi fin d'ora costituita ogni necessaria servitù.~~

~~La manutenzione di tali impianti e dello scoperto sarà a carico degli utenti "pro-quota".~~

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

~~D) Dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Padova, a sua richiesta, una striscia di terreno larga presumibilmente m.6 (sei) - e comunque delle dimensioni e con le caratteristiche richieste dal Comune stesso - lungo tutto il confine sud del M.N.141 sopra citato, in corrispondenza del fronte strada su Via Ansuino da Forlì; inoltre lo scoperto del terreno compravenduto e di quello identificato dal citato mappa le 130 (ex 130/a) dovrà essere vincolato in conformità alle richieste del Comune; in corrispondenza al rilascio del permesso di costruzione degli erigendi fabbricati, dando gli acquirenti fin d'ora mandato al venditore per la sottoscrizione di tutte le relative convenzioni e vincoli, con ogni necessaria facoltà e con promessa di rato e valido.~~

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 delle eventuali note di iscrizione/trascrizione a carico della [Liquidatrice/Socia in Proprio], e quindi dei relativi immobili in proprietà, così come riassunto nei capitoli precedenti.

12) – Eventuali Vincoli ed Oneri Condominiali

Si ritiene che la configurazione/collocazione dei beni in oggetto risulti effettivamente congruente ad una strutturazione “condominiale”.

E' stato in effetti individuato e contattato il relativo *Amministratore* esterno, inoltrando la richiesta delle informazioni canoniche (**Allegati n° 6.a**).

Questi ha inoltrato la seguente comunicazione:

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

... la presente in risposta alla PEC ricevuta in data 15/12/2025 in riferimento all'oggetto della mail, per inviarvi le informazioni in merito al Condominio SINDI A ed alla [**Liquidatrice/Socia in Proprio**].

1- Non esiste un regolamento condominiale, non avendo l'obbligo per fabbricati inferiori a 10 unità. Era stato proposto alla scorsa assemblea ma non hanno deliberato nulla e rinviato l'argomento. Per quanto riguarda le tabelle millesimali le spese vengono ripartite in quote uguali, 166,667 millesimi ad unità, mentre per la parte a millesimi del riscaldamento alleghiamo le quote millesimali (dai relativi tabulati si rileva una quota pari a **113,000 millesimi**, n.d.s.).

Ci sono poi le spese a consumo, acqua calda e riscaldamento 70% a consumo, che in funzione alle letture a fine gestione vengono ripartite le spese. Nel prospetto rateale preventivo 2025 che vi alleghiamo si vede la ripartizione.

2- Non ci sono delibere particolari con definizione di oneri o azioni particolari.

3- Per l'unità [**Liquidatrice/Socia in Proprio**] era stato predisposto un preventivo gestione 01/01/2025 - 31/12/2025 pari ad Euro 5.138,56 + saldo passivo gestione 2024 Euro 688,43 = totale Euro 5.826,99 + Euro 311,67 per intervento straordinario di pulizia delle grondaie = totale Euro 6.138,66 che sono stati interamente versati (alleghiamo prospetto versamenti preventivo 2025).

4- Non ci sono situazioni debitorie per spese straordinarie

5- Non ci sono situazioni debitorie per spese ordinarie antecedenti

6- Non ci sono procedimenti giudiziari o liti in corso ...

Sulla base di quanto sopra, risulta che l'entità annuale media delle spese condominiali, per il compendio in oggetto, possa stimarsi con un importo compreso fra circa €/anno 5.000,00 e circa €/anno 6.000,00 (essendo detto importo comprensivo delle rilevanti spese inerenti alle “utenze” centralizzate “riscaldamento invernale” e “acqua calda sanitaria”).

Per quanto concerne la valutazione dell'entità di eventuali ipotetiche spese condominiali non pagate, possibilmente imputabili o richiedibili al futuro **Acquirente** (ex Art. 63 Disp. Att. Cod. Civ.), sentito anche il parere e le indicazioni del Curatore, si ritiene che detta eventuale condizione (e quindi “detrazione” da applicare cautelativamente in sede di stima) non risulti applicabile nel caso in oggetto (Procedura di Liquidazione Giudiziale).

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

13) - Stime

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 (laddove applicabile) è stato generalmente considerato il Metodo di Confronto 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.

E' stata quindi 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 anche le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso).

E' stata infine effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona (proposte di vendita), con riferimento ad immobili costituiti da fabbricati ad uso principalmente residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione da note banche dati o strumenti di pubblicità immobiliare (**Allegati n° 9**).

Nel caso in oggetto, pertanto:

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia;
- considerati (per i fabbricati) 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/o rurale, della qualità degli impianti eventualmente presenti;
- 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

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

- e della eventuale certificazione energetica (se effettivamente applicabile al caso in oggetto, sulla base di quanto eventualmente segnalato in perizia);
- considerato lo stato di conservazione e di eventuale funzionalità 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 si inserisce (caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione, constatazione della tipologia delle utenze insediate nel contesto circostante, constatazione dello stato di “decoro” e “finitura” generale ed asservimento dello stesso contesto, ecc.);
 - considerata inoltre anche la particolare “strutturazione condominiale”, con le relative specifiche implicazioni, ivi inclusa la mancanza di ascensore (aspetto penalizzante nel caso di unità collocate a livelli superiori al piano primo) e l’installazione di un impianto di riscaldamento centralizzato (la cui gestione appare essere alquanto onerosa);
 - considerati i prezzi medi di offerta e/o 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;

sono state sviluppate le valutazioni secondo il dettaglio di calcolo illustrato nel relativo tabulato (**Allegato n° 10**), che ha considerato la determinazione delle seguenti componenti.

Stima del Normale Valore di Mercato del Compendio in Ipotesi di Piena Proprietà

Valore riferito alla ipotetica 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 “ordinaria” 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.

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Le componenti relative alla quota indivisa di comproprietà di eventuali spazi e beni comuni, ovvero “beni comuni non censibili”, assimilabili tuttavia a proprietà comuni con caratteristiche “condominiali”, vengono considerate (se applicabile al caso in oggetto) intrinsecamente incluse nella stima sopra esposta, ritenendole peraltro ininfluenti al fine di determinare la consistenza dei beni oggetto di pieno godimento ed il relativo valore (viene altresì eventualmente considerata la consistenza e/o la disponibilità e/o la qualità di tali beni “comuni” al fine di individuare il più opportuno “prezzo unitario” del compendio stimato).

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

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

- eventuale necessità di effettuare “adeguamenti” e/o “allineamenti” di carattere “catastale”, così come (nel caso) segnalato e descritto nel capitolo **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 nel capitolo **8**);
- eventuale necessità di effettuare bonifiche e/o opere di adeguamento ambientale, così come (nel caso) segnalato e descritto nel capitolo **8**);
- eventuale necessità di affrontare oneri per “affrancamenti” e/o “riscatti”, atti a ricostituire l’ipotetica condizione di “piena proprietà”, così come (nel caso) segnalato e descritto nel capitolo **11**);
- eventuale possibilità di riscontrare oneri di natura condominiale opponibili al successivo futuro **Acquirente**, così come (nel caso) segnalato e descritto nel capitolo **12**);
- eventuale possibilità di riscontrare altri probabili oneri e/o costi di varia natura chiaramente opponibili al successivo futuro **Acquirente**, così come (nel caso) segnalato e descritto nella presente perizia.

Considerazione dello Stato di Occupazione

Alla luce di quanto indicato nel capitolo **10**) della presente perizia, conferma lo scrivente la oggettiva “difficoltà” di poter ottenere dati ed informazioni inequivocabilmente dirimenti in

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

relazione alla valutazione dello stato di formale “occupazione” o “non occupazione” degli immobili in oggetto, e conferma pertanto la conseguente impossibilità di poter determinare perentoriamente nella presente sede l’effettivo stato degli stessi (condizione che riveste peraltro una valutazione principalmente “giuridica”).

In riscontro, possono essere normalmente proposte valutazioni opzionali riferite agli ipotetici stati “libero” oppure “occupato”, osservando che nel caso in oggetto vi sono informazioni ed indizi per ipotizzare (ma senza l’assoluta certezza) che gli immobili in oggetto possano plausibilmente ritenersi “occupati” dalla [**Liquidatrice/Socia in Proprio**] (e quindi con relativo “diritto” possibilmente “non 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) può essere individuata (laddove applicabile) la componente che considera:

- la quota di proprietà del compendio interessata dalla Procedura in oggetto;
- la presenza di eventuali 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 nel caso sviluppate nel succitato tabulato).

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La modalità di cessione attraverso eventuale 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’eventuale futuro **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 ad eventuale base d’asta.

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

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Lo scrivente, tenuto conto delle particolarità che interessano il compendio in oggetto, ritiene pertanto di poter proporre i valori da porre ad eventuale base d'asta così come definiti nell'apposito tabulato (**Allegato n° 10**).

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 (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 effettivamente applicabile al caso in oggetto) 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 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” 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.

Riassunto Valutazioni

Si riportano i principali valori riassuntivi sviluppati nell'apposito tabulato (**Allegato n° 10**).

Valore complessivo piena proprietà intero compendio	€ 185.500,00
Valore nominale compendio al netto di possibili riscatti/oneri/ costi	€ 180.500,00

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

Caso del Compendio Considerato "Libero"

Indicazione valore vendita forzata

€ 153.000,00

Non è stata sviluppata la valutazione relativa all'eventuale condizione di "occupato" (intendendosi con titolo "opponibile"), ritenendo, nel caso in oggetto e con le sole informazioni disponibili, che detta condizione non dovrebbe plausibilmente applicarsi alla casistica in esame.

14) – Documentazione Fotografica

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale che viene opportunamente allegata alla presente perizia (**Allegato n° 8**).

Per quanto concerne le eventuali riprese interne (laddove applicabile), 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).

Resta inteso che, nel caso si intenda utilizzare la medesima documentazione fotografica all'interno di pubblicazioni pubblicitarie e/o di promozioni commerciali, gli eventuali "dettagli sensibili" dovranno essere necessariamente "occultati".

ing. Remo Davanzo

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

❖ ❖ ❖

ELENCO ALLEGATI

Allegato 01 - Atti Provenienza
Allegato 02 - Documentazione Catastale
Allegato 03 - Scritture Pubblicità Immobiliare
Allegato 04 - Pratiche Edilizie
Allegato 05 - Normativa Urbanistica
Allegato 06 - Documentazione Particolare
Allegato 07 - Inquadramento Territoriale
Allegato 08 - Foto
Allegato 09 - Riferimenti Quotazioni Tipiche
Allegato 10 - Tabulato Determinazione Consistenze Valori
Allegato 11 - Certificati Ipocatastali

Montebelluna (TV), lì 27 marzo 2026

Il Perito 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