

**EUGENIO REBELLATO
ARCHITETTO**

Via Erizzo n. 137 - 31035 Crocetta del M.lio (TV)

tel/fax 0423.868557 p.i. 01673610265

arch.rebellato@libero.it

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

N° 436/2014 – R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI

UDIENZA: 10.01.2018

Promossa da

omissis.

Contro

esecutato 1 – esecutato 2

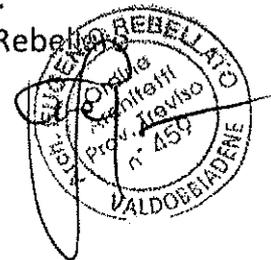
RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. FRANCESCA VORTALI

Crocetta del Montello 20 novembre 2017

Il C.T.U.

Arch. Eugenio Rebellato



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Eugenio Rebellato, professionista con studio in Crocetta del Montello Via Erizzo n. 137, con provvedimento del Giudice dell' Esecuzione n° R.G.E. 436/2014, Dott.ssa Francesca Vortali il 07.07.2017, veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio, quale Esperto Stimatore per la relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d' incarico, nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da (omissis)

Il giuramento di rito è avvenuto il 07.07.2017 e il sopralluogo in data 05/10/2017 alle ore 15,00 alla presenza del Custode Giudiziario dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso nella persona del funzionario incaricato Ing. Andrea Sartoretto.

Il sottoscritto ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e indagini necessarie per la corretta risposta ai quesito affidato, quali:

- 1- ricerche immobiliari – ricerca catastale;
- 2- confini;
- 3- divisibilità del bene;
- 4- ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- 5- verifica regolarità urbanistica;
- 6- verifica conformità progetto approvato/stato di fatto/accatamento
- 7- spese condominiali;
- 8- prevenzione incendi;
- 9- disponibilità dell' immobile;
- 10- descrizione della proprietà;
- 11- classe energetica;
- 12- criterio e giudizio di stima;
- 13- elenco allegati.

RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l' incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente, presso i seguenti uffici:

- accesso presso l' archivio Notarile di Treviso;



- Agenzia del Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le planimetrie catastali, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente in fascicolo;

Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l' esistenza di contratti di locazione registrati non risolti nell' intervallo temporale compreso tra la data di acquisto e la data di trascrizione del pignoramento;

- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità immobiliare per l' ispezione ipotecaria per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti;

- accessi agli atti presso l' Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Conegliano (TV) al fine di verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa all' immobile;

- Ufficio Anagrafe del Comune di Conegliano al fine di verificare le persone che risultano residenti nell' immobile;

- accesso all' ufficio

del Condominio " Castore e Polluce" in via Vecchia Trevigiana, per richiedere i bilanci di previsione e consuntivi degli ultimi anni per valutare il totale delle spese condominiali e l' eventuale debito arretrato;

- ottenimento presso il servizio internet Google Maps di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica e urbanistica dell' immobile in oggetto;

- ottenimento dei dati riguardante le quotazioni dell' Agenzia del Territorio degli immobili in Comune di Conegliano reperibili presso il servizio internet O.M.I. " Osservatorio del Mercato Immobiliare" ;

Previo accordo con il Custode Giudiziario dell' I.V.G. di Treviso nella persona del Funzionario incaricato Ing. Andrea Sartoretto con sede in Via Internati n. 30 Silea, il giorno 05 ottobre 2017 alle ore 15,00 è stato effettuato il sopralluogo presso l' immobile.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito tutta la documentazione necessaria al fine



di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

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

1-RICERCHE IMMOBILIARI - Ricerca Catastale

Dalle visure effettuate presso l' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - i beni immobili sono in proprietà degli esecutati per l' intero con le quote di proprietà sotto riportate e risultano identificati come di seguito specificato:

Esecutato 1 quota di ½ - Esecutato 2 quota di ½

IMMOBILE " A"									
Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune Conegliano (Treviso)									
n°	Sez.	Fg.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Sup Cat.	Rendita
1	C	8	1943	54	A/2	2	6,5	====	€ 654,61
2	C	8	1943	59	C/6	5	22 mq	====	€ 94,42

Esecutato 1 quota per l' intero

IMMOBILE " B"									
Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune Conegliano (Treviso)									
n°	Sez.	Fg.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Sup Cat.	Rendita
1	C	8	1943	48	A/2	2	3	===	€ 02,13
				49	corte			mq 98	€ =====
2	C	8	1943	68	C/6	5	14 mq	===	€ 60,08

Tali unità sono state censite a seguito della presentazione della planimetria catastali presentata il 17 febbraio 1992.

L' area su cui insiste il complesso condominiale, corpo " A" e " B" denominato

" Castore e Polluce" ex mn 1817 (1943) fg. 21 C.T. ha una superficie di mq 4287, giusta presentazione all' U.T.E. di Treviso Modello 3spc in data 11 aprile

1996 con Protocollo n. 10857 per fusione dei mn. 351, 899 e 1083.

I due immobili " A e B" hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni, sui locali, sugli spazi, sugli impianti,



sui servizi, nonché sulle aree coperte e scoperte comuni all' interno del complesso " Castore e Polluce" al quale le porzioni in oggetto appartengono quali previste:

- all' art. 1117 del Codice Civile, in quanto sussistenti;
- alle denunce del N.C.E.U. e dalle planimetrie di accatastamento relative agli interi corpi di fabbricato;
- all' elaborato planimetrico che è stato a suo tempo presentato per l' accatastamento del fabbricato al quale le porzioni in oggetto appartengono;

dal relativo regolamento di condominio;

nonchè su quanto altro indicato nell' atto in data 28 giugno 1996 n. 67.541 di Repertorio del Notaio Dr. Marino Broli di Conegliano, quivi registrato in data 18 luglio 1996 al n. 1.311, Serie 1/V. trascritto presso la Consarvatoria dei RR.II. di Treviso in data 22 luglio 1996 ai nn. 19.630/14.242 che si allega in copia.

2-CONFINI

L' immobile 1943 sub 54 confina a Nord e Ovest con muro perimetrale, Est con vano scale sub 39 e sud con il sub 55; il garage 1943 sub 59 confina a Nord con

Terrapieno, Sud ed Est con spazio di manovra sub 38;

L' immobile 1943 sub 48/49 confina a Nord con vano scale sub 39 e 40, a Sud con i mn. 1113 e 1081, a est con i sub 46 e 47, a Ovest con il sub 41; il garage 1943 sub 68 confina a Nord con spazio di manovra sub 38, a Sud ed Ovest con terrapieno a Ovest con il sub 58.

3-DIVISIBILITA' DEL BENE

Trattandosi di due unità abitative distinte ed autonome con i relativi garage si propone la vendita separata in due lotti e precisamente:

VENDITA LOTTO " A"							
Esecutato " 1" quota di ½ - Esecutato " 2" quota di ½							
Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune Conegliano (Treviso)							
Sez.	Fg.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Rendita
C	8	1943	54	A/2	2	6,5	€ 654,61
C	8	1943	59	C/6	5	22 mq	€ 94,42



VENDITA LOTTO " B"							
Esecutato " 1" quota per l' intero							
Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune Conegliano (Treviso)							
Sez.	Fg.	Par.	Sub.	Categ.	Classe	Consist	Rendita
C	8	1943	48	A/2	2	3	€ 302,13
			49	corte			€ =====
C	8	1943	68	C/6	5	14 mq	€ 60,08

4-RICERCHE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Presso il Servizio di Pubb. Imm.re di Treviso sono state effettuate ricerche per denominazione degli esecutati, per accertare l' esatta provenienza dei beni e tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalle risultanze emerge che i beni immobili sopradescritti sono intestati per l' intero agli esecutati secondo le quote di proprietà.

TRASCRIZIONE A FAVORE – PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale con il seguente titolo di provenienza:

- Atto di Compravendita in data 29 giugno 1996, repertorio n. 67.541, raccolta n. 14.359 Notaio Marino Broli di Conegliano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 22 luglio 1996 al n. 19.630 di Registro Generale e n. 14.242 di Registro Particolare.

TRASCRIZIONE CONTRO (esecutato " 1" e " 2") per Costituzione Fondo Patrimoniale in data 13 marzo 2002, repertorio n. 81.495, raccolta n. 17.731 Notaio Giuseppe Ferretto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 14 marzo 2002 al n. 9784 di Registro Generale e n. 7010 di Registro Particolare.

ISCRIZIONE CONTRO

-ISCRIZIONE IPOTECARIA (esecutato " 1" e " 2") volontaria a favore della Signora (omissis) per la complessiva somma di euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00) in data 30 maggio 2013, Notaio Maurizio Bianconi, Repertorio n. 105.461, Raccolta n. 31.550, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Venezia, Sezione Distaccata di San Donà di Piave n. 74/2009 del 05 febbraio 2009, confermato con sentenza n. 228/2012 depositata il 20 giugno



2012 c/o il Tribunale di Venezia, Sezione Distaccata di San Donà di Piave, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30 maggio 2013, ai nn. 17.010 di Registro Generale e 2.210 di Registro Particolare.

-ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA (esecutato " 1" e " 2") a favore della Signora (omissis) per la complessiva somma di euro 60.000,00 (sessantamila/00) in data 30 maggio 2013, Notaio Maurizio Bianconi Repertorio n. 105.462, Raccolta n. 31.551 derivante da garanzia di cambiali, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30 maggio 2013, ai nn. 17.011 di Registro Generale e 2.211 di Registro Particolare.

-VERBALE di PIGNORAMENTO immobili (esecutato " 1" e " 2") depositato in Cancelleria del Tribunale di Treviso il 16 settembre 2014 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 16 settembre 2014, ai nn. 24.750 di Registro Generale e 18.317 di Registro Particolare.

-RICORSO PER INTERVENTO (esecutato " 2") a favore di Equitalia Nord Servizi di Riscossione S.P.A., Agenzia della Riscossione per la Provincia di Treviso via Montegrappa n. 34 per l' importo di € 2.101,20 del 14 ottobre 2014

-RICORSO PER INTERVENTO (esecutato " 1") a favore di Equitalia Nord Servizi di Riscossione S.P.A., Agenzia della Riscossione per la Provincia di Treviso via Montegrappa n. 34 per l' importo di € 3.748,84 del 14 ottobre 2014

-RICORSO PER INTERVENTO (esecutato " 1") a favore di Equitalia Nord Servizi di Riscossione S.P.A., Agenzia della Riscossione per la Provincia di Treviso via Montegrappa n. 34 per l' importo di € 149.295,68 del 14 ottobre 2014

-RICORSO PER INTERVENTO di € 99.302,97 (esecutato " 1" e " 2") in forza atto di precetto in rinnovazione del 09 novembre 2016 a correzione del Decreto Ingiuntivo n. 3017/2015 (Trib. di Venezia n. RG 2015/8822 del 04 luglio 2017

5-VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE - Pratiche edilizie del fabbricato



Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è preso appuntamento con il Referente dell' Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano per risalire a eventuali provvedimenti edilizi rilasciati.

Dalla ricerca è emerso che il fabbricato, denominato " Castore e Polluce" è stato autorizzato con Concessione Edilizia per l' esecuzione di opere edilizie in data 23 dicembre 1994 con Protocollo n. 3.8632/IX° - Pratica Edilizia n. 156/1994;

successiva Variante in corso d' opera in data 03 maggio 1996 con Protocollo n. 1965/VII° - Pratica Edilizia n. 156/1994;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato il 24 giugno 1996 con n. 100, Protocollo n. 30424/Urb.- Pratica Edilizia n. 156/1994

6-VERIFICA DI CONFORMITA' FRA STATO DI FATTO E ULTIMO PROGETTO AUTORIZZATO E ACCATASTAMENTO

Con la scorta dei grafici dell' ultimo progetto approvato il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato e regolarmente accatastato è conforme a quanto autorizzato.

7-SPESE CONDOMINIALI

I dati sottoriportati sono stati forniti dall' Amministratrice del Condominio " Castore e Polluce" titolare dell' ufficio

Le spese condominiali annuali ricavate dai Bilanci Consuntivi 31/12/2015, 31/12/2016 e Bilancio di Previsione 01/01/2017 sono così ripartite in base ai due lotti

LOTTO " A"

Sez. C, fg. 8, mappale n. 1943 sub 54 e 59

Ammontare spese annuali, mediamente euro 1200.00
(milleduecento/00)

Ammontare spese non pagate 2.993,95
(duemilanovecentonovantatre/95)

Ammontare spese non pagate ultimi due anni euro 2.444.15
(duemilaquattrocentoquarantaquattro/15)

LOTTO " B"

Sez. C, fg. 8, mappale n. 1943 sub 48 e 68



Ammontare spese annuali mediamente euro 550.00
(cinquecentcinquanta/00)

Ammontare spese non pagate euro 1.606.26. (milleseicentosei/26)

Ammontare spese non pagate ultimi due anni 1.265.00
(milleduecentosessantcinque/00)

L' Amministratrice con i vari proprietari stanno valutando la necessità di installare un basculante a comando sulla rampa di accesso ai garage interrati; questo comporterà una spesa futura attualmente valutabile in € 500,00 (cinquecento) a garage.

L' importo da mettere a bilancio nel 2018 per il completamento della pratica antincendio dei Vigili del Fuoco sarà di € 1.500,00 per autorimessa

8- PREVENZIONE INCENDI

Alla data odierna risulta ancora non completata la pratica antincendio, ora regolata dal D.P.R. n. 151/2011 e obbligatoria, in quanto l' interrato ove sono

ubicati 14 autorimesse ha una superficie superiore ai 300 mq (n. 75 categoria A allegato I D.P.R. 151/11 di cui all' art. 2, comma 2 elenco delle attività soggette alle visite e ai controlli di Prevenzione incendi).

9-DISPONIBILITA' degli Immobili, ACCERTAMENTO stato di occupazione

Dalla ricerca eseguita presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Conegliano, gli immobili " A e B" degli esecutati " 1" e " 2" risultano occupati dagli stessi.

10-DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Le due unità immobiliari fanno parte di un complesso residenziale denominato " Castore e Polluce" composto da due blocchi condominiali indipendenti denominati corpo " A" e " B" ubicati in una zona residenziale ben servita da infrastrutture e servizi a circa tre chilometri dal centro di Conegliano,

I due corpi condominiali insistono su un' area di circa quattromila metri quadri di cui comuni 1.712, con camminamenti in bettonelle, cancelli in ferro verniciato, completamente recintata con zoccolo in calcestruzzo,



rete metallica e schermature con siepe verso le due strade e le proprietà confinanti; i due condomini sono serviti da parcheggi ad uso esclusivo e accessi pedonali da via Antonio Segni e Vecchia Trevigiana. Il condominio interessato è il corpo " B" e si sviluppa su tre piani fuori terra, con accesso carraio da via Vecchia Trevigiana e i due immobili, interessati alla presente descrizione, si trovano rispettivamente al piano terra e secondo.

Il fabbricato, composto da undici unità, è stato realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e tamponamenti tradizionali in laterizio. Esteticamente e internamente per quanto riguarda le parti comuni si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione anche per la scelta accurata dei materiali di finitura come il marmo " Rosa Asiago" del vano scale e la " Pietra di Prun" .

Il condominio è servito da ascensore

LOTTO " A"

L' unità abitativa è situata all' ultimo piano (secondo) servita da ampio vano scale e ascensore; si compone di un corridoio ingresso che dà accesso alla cucina, un ampio vano ad uso pranzo-soggiorno, tre camere e due bagni; un' ampia terrazza, vivibile per dimensioni, collega tutta la zona giorno e notte a ovest e sud.

I pavimenti della zona giorno e notte sono in listoncini di legno, quelli della cucina in gres tipo porcellanato e ceramica i bagni.

Le porte interne, di ottima tipologia, sono in noce; i serramenti sono in legno mordenzato e vetro con vetrocamera, gli scuri con apertura alla veneta in doghe di legno verniciato.

Gli impianti tecnologici sono risalenti all' età dell' edificio quindi per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per quello elettrico, sono da controllare.

L' impianto di riscaldamento è autonomo con fonte energetica a gas metano, ha radiatori in ferro lamellare posti in tutti i vani dell' abitazione; l' impianto di condizionamento è a split con motore esterno.

La coibentazione dei muri perimetrali a vista risulta buona. Lo stato complessivo del fabbricato, pur dimostrando la vetustà del tempo



appare nel complesso in buono stato anche per le ottime finiture di costruzione.

Commercialmente il bene risulta di ottima appetibilità di mercato immobiliare in quanto alloggio, esteticamente piacevole, di medie dimensioni con tre camere da letto, inserito in un buon contesto residenziale.

Al piano interrato, adiacente al vano scale condominiale si trova il garage con piccola cantina incorporata.

La superficie lorda commerciale di vendita può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

LOTTO " A"					
piano	h	Destinazione catastale	superficie	coeff	totale
Second o (attico)	2,7 0	corridoio-ingresso, cucina, soggiorno, pranzo, corridoio notte, tre camere, due bagni	mq 115,00 circa	1,00	mq 115,00
second o	===	Terrazza parte coperta e a cielo aperto	mq 77,00 circa	0.40	mq 30,80
interrato	2,4 0	Garage e ripostiglio	mq 22 circa	0,50	mq 11,00
totale superficie lorda-commerciale					mq 156,80

LOTTO " B"

L' unità censita catastalmente come abitazione è attualmente in uso come studio privato è situata al piano terra servita da ampio vano scale e ascensore per accedere al piano interrato; si compone di un corridoio ingresso che dà accesso al bagno e a due stanze. Fa parte dell' unità una corte esclusiva di 98 mq a giardino.

I pavimenti sono tutti in listoni di legno, quelli del bagno in ceramica.



Le porte interne, di ottima tipologia, sono in noce; i serramenti sono in legno mordenzato e vetro con vetrocamera, gli scuri con apertura alla veneta in doghe di legno verniciato.

L' impianto di riscaldamento è autonomo con fonte energetica a gas metano, ha radiatori in ferro lamellare posti in tutti i vani; l' impianto di condizionamento è a split con motore esterno.

La coibentazione dei muri perimetrali a vista risulta buona. Lo stato complessivo del fabbricato, pur dimostrando la vetustà del tempo appare nel complesso in buono stato anche per le ottime finiture di costruzione.

Commercialmente il bene risulta di ottima appetibilità di mercato immobiliare in quanto unità di piccole dimensioni con area pertinenziale privata, esteticamente piacevole, inserito in un buon contesto residenziale. Al piano interrato, adiacente alla rampa di accesso condominiale si trova il garage.

La superficie lorda commerciale di vendita può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

LOTTO " B"					
piano	h	Destinazione catastale	superficie	coeff	totale
terra	2,7 0	corridoio-ingresso, soggiorno-pranzo, bagno, camera	mq 49,00 circa	1,00	mq 49,00
terra	===	Corte esclusiva Mq 98,00	mq 49,00	0,15	mq 7,35
			mq 49,00	0,04	mq 1,96
interrato	2,4 0	Garage	mq 14 circa	0,50	mq 7,00
totale superficie lorda-commerciale					mq 65,31

11-CLASSE ENERGETICA

In riferimento alle due unità in oggetto non risultano alcuna certificazione energetica, in quanto il condominio è stato costruito, precedentemente all' entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell' 8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di



Certificazione Energetica) e Decreto " Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell' edilizia e che, successivamente a tale data, non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica degli stessi. Considerati, quindi, la consistenza degli immobili, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che abbiano costi di gestione medi. Si presuppone che i beni appartengano alla classe " C"

12-CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall' estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un' indagine di mercato immobiliare, attraverso l' esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare gli immobili, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini

eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato:

- l' ubicazione, la consistenza, l' aspetto estetico e tipologico del condominio;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- il grado di finiture interne;



- la consistenza dell' area scoperta condominiale a verde e parcheggi ad uso esclusivo dei condomini;
- l' osservatorio quotazioni del mercato immobiliare dell' Agenzia del Territorio
- l' attuale andamento del mercato immobiliare;
- la probabile classe energetica.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare agli immobili, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si sono presentati all' ispezione peritale, per la loro intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il **valore attuale commerciale complessivo prudenziale** distinto per lotto " A" e lotto " B" come segue:

LOTTO " A" (N.C.E.U. Sez. C, fg. 8, mappale n. 1943 sub 54 e 59)

€ 248.000,00 (duecentoquarantottomila,00) così calcolato:

n.	Sup. lorda commerciale	€ /mq	€ totale
01	mq 156	1.900,00	€ 296.400,00
TOTALE			€ 296.400,00
A DETRARRE			
Abbattimento del 15%/20% Circ. Trib. di Vr e Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/6/13)			€ 44.460,00
A DETRARRE			
spese condominiali ultimi due anni			€ 2.444,15
spese completamento pratica antincendio			€ 1.500,00
TOTALE VALORE			€ 247.995,00
VALORE PRUDENZIALE ARROTONDATO A			€ 248.000,00
Dicensi euro duecentoquarantottomila/00			



LOTTO " B" (N.C.E.U. Sez. C, fg. 8, mappale n. 1943 sub 48-49, 68)
 € 103.000,00 (centotremila,00) così calcolato:

n.	Sup. lorda commerciale	€ /mq	€ totale
01	mq 65,31	1.900,00	€ 124.089,00
TOTALE			€ 124.089,00
A DETRARRE			
Abbattimento del 15%/20% Circ. Trib. di Vr e Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/6/13)			€ 18.613,35
A DETRARRE			
per spese condominiali ultimi due anni			€ 1.265,00
spese completamento pratica antincendio			€ 1.500,00
TOTALE VALORE			€ 102.710,65
VALORE PRUDENZIALE ARROTONDATO A			€ 103.000,00
Diconsi euro centotremila/00			

La presente relazione è stata redatta fornendo completa risposta ai quesiti posti e inviata a: Avv. Andrea Angeletti, Equitalia Interventi Veneto, agli esecutati e al Custode Giudiziario funzionario incaricato Ing. Andrea Sartoretto. dell' I.V.G. di Treviso.

Una copia cartacea completa di allegati verrà depositata in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

13-ELENCO ALLEGATI

- 1- Visura catastale
- 2- Mappa catastale
- 3- Relazione fotografica di n. 18 foto
- 4- Vista satellitare
- 5- Elaborato planimetrico
- 6- Planimetria catastale immobile " A"
- 7- Planimetria catastale garage immobile " A"
- 8- Planimetria catastale immobile " B"
- 9- Planimetria catastale garage immobile " B"
- 10-Atto Notarile Provenienza immobili Notaio Broli

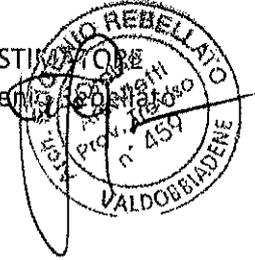


11-Atto Costituzione Fondo Patrimoniale Notaio G. Ferretto
12-Posta Amministrazioni Gerometta (spese condominiali)

Tanto dovevasi ad evasione dell' incarico ricevuto.

Crocetta del Montello 20 novembre 2017

L'ESPERTO ESTIMATORE
Dott. Arch. Eugenio



Modello Albo
C. n. 497



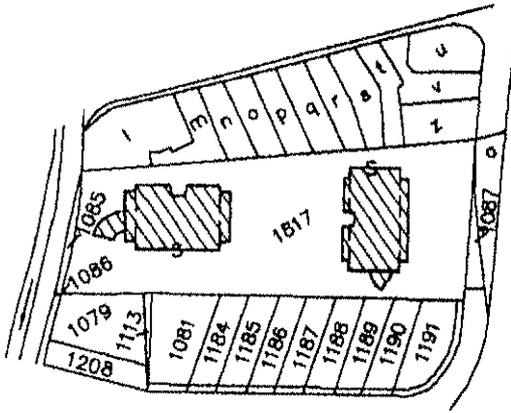
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

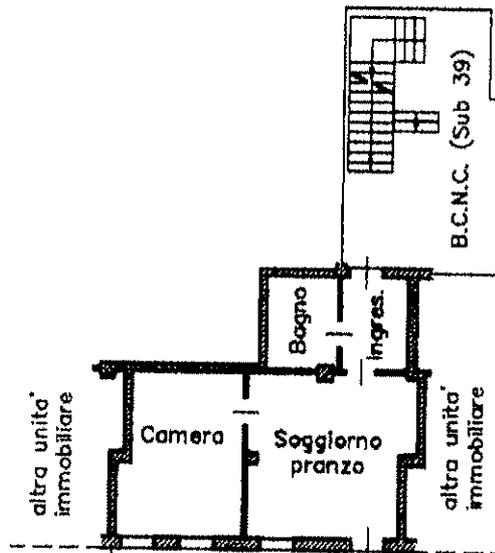
FIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CONEGLIANO** via **STRADA VECCHIA TREVIGIANA** civ.

Sub **48**
49



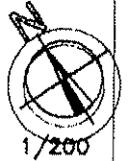
ESTRATTO DI MAPPA
Comune di **CONEGLIANO**
Sez. C Fog. 8 M.N. 1817
Scala 1/2000



Pianta piano terra
H = 2.70 ml.

Corte esclusiva di 98 mq

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **Geometra**
BOER Claudio

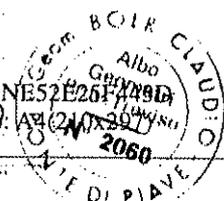
RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/05/1996 - Data: 12/09/2017 - n. T65715 - Richiedente: RBLGNE52E25F443D
Totale schede P - Formato di acquisizione: AA(210x297) JV Formato stampa richiesto: AA(210x297)

n. 1817 sub 48/49

data 29/04/96

Firma



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2017 - Comune di **CONEGLIANO (C957)** - < Sez. Urb.: C - Foglio: 8 - Particella: 1943 - Subalterno: 48 >
Firmato DA **FABRIZIO HUGER** **UFFICIO** S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9c13186541e6e79e488a0ce7f93656



MOD. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

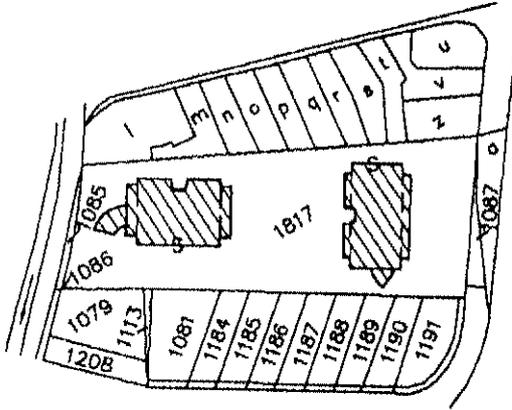
MOD. EN (CE)

1000
500

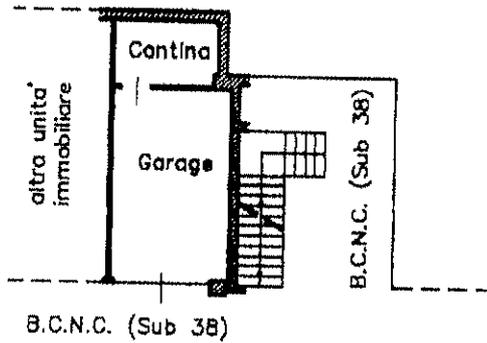
Planimetria di u.l.u. in Comune di **CONEGLIANO** via **STRADA VECCHIA TREVIGIANA**

civ. -

Sub 59

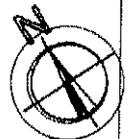


ESTRATTO DI MAPPA
Comune di **CONEGLIANO**
Sez. C Fog. 8 M.N. 1817
Scala 1/2000



Pianta piano interrato
H = 2.40 ml.

ORIENTAMENTO



1/200
SCALA DI I

Ultima planimetria in atti

Compilata dal **Geometra BOER Claudio**
(data, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/05/1996 - Data: 12/09/2017 - n. T65713 - Richiedente: RBLGNE52E25F443D
Totale sheets: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297) - Foglio: 8 - Particella: 1817 - Sub: 59

data **29/04/96** Firma *[Signature]*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2017 - Comune di **CONEGLIANO (C957)** - < Sez. Urb.: C - Foglio: 8 - Particella: 1943 - Subalterno: 59 >
Firmato da: **BOER CLAUDIO** - P.A. NG CA 3 - Serial#: 1c8c3186541e6e79e488a0ceaf793656

MOD. 487



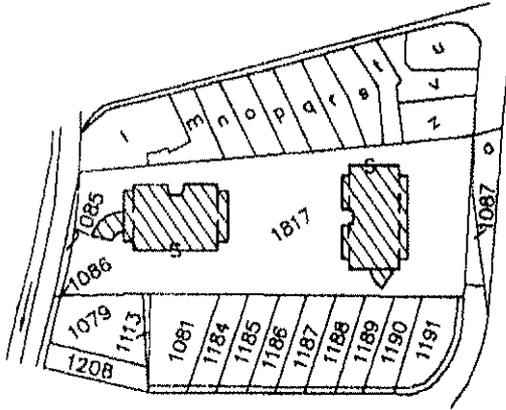
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

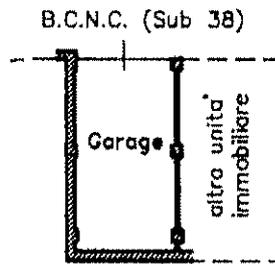
LIBRO
500

Planimetria di U.O. in Comune di **CONEGLIANO** via **STRADA VECCHIA TREVIGIANA** civ. _____

Sub 68



ESTRATTO DI MAPPA
Comune di **CONEGLIANO**
Sez. C Fog. 8 M.N. 1817
Scala 1/2000



Pianta piano interrato
H = 2.40 ml.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.

Completata dal **Geometra**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

BOER Claudio

Data presentazione: 06/05/1996 - Data: 12/09/2017 - n. T65719 - Richiedente: RBLGNE52E25F443D

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data **29/04/96** Firma _____



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2017 - Comune di **CONEGLIANO (C957)** - < Sez.Urb.: C - Foglio: 8 - Particella: 1943 - Subalterno: 68 >
Firmato da **BOER Claudio** - P.A. NG CA 3 Serial#: 1c9cf8186541e6679e488a0caf793656