

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzione Immobiliare**

**R.G.E. 1054/2011**

**G.E. DOTT. FABBRO ANTONELLO**

promossa da

[REDACTED]

**CREDITRICE**

[REDACTED]

[REDACTED]

**PROCURATRICE**

contro

[REDACTED]

**ESECUTATA**

\*\*\* § \*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**

del Geom. EGIDIO BERNARDI

\*\*\* § \*\*\*

**INDICE:**

1. Premesse ed elementi generali del procedimento.
  - 1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico. Pag. 2
  - 1.2) Termini art.173.bis disp. att. c.p.c. Pag. 3
2. Esecuzione dell'incarico Pag. 3
  - 2.1) Atto di provenienza ultraventennale Pag. 4

2.2) Inizio operazioni peritali	
Pag. 4	
3. Identificazione dei beni	
3.1) Identificazione catastale	
Pag. 4	
3.2) Accertamento identificazione catastale	
Pag. 5	
3.3) Confini	Pag. 5
4. Atti di provenienza	
Pag. 6	
5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	Pag. 6
6. Disponibilità degli immobili	
Pag. 6	
7. Affitti o comodati d'uso in essere	
Pag. 7	
8. Destinazione urbanistica	Pag. 7
9. Verifica della conformità urbanistica	Pag. 7
10. Abusi edilizi	Pag. 8
11. Descrizione degli immobili	
Pag. 8	
12. Ubicazione paesaggistica	
Pag.11	
13. Divisibilità degli immobili	Pag.12
14. Criteri e valore di stima	
14.1) Stima valore di mercato	

Pag.12

14.2) Stima del valore di vendita forzata

Pag.14

15. Spese condominiali

Pag.14

\*\*\* § \*\*\*

## **1. PREMESSE ED ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO**

### **1.1 ORDINANZA DI NOMINA E CONFERIMENTO INCARICO.**

In data 29/10/2015 il Giudice dell'esecuzione Dott. Antonello Fabbro nominava ai sensi dell'ex art.569 c.p.c., quale esperto per la relazione di stima ex art.173.bis disp. Att. c.p.c., il sottoscritto Geometra Egidio Bernardi, nato a Pieve di Soligo l'08/10/1954, CF.: BRN GDE 54R08 G645G, ivi residente in Via Maserat n°15, avente Studio Tecnico denominato "Bemetra s.r.l. – S.t.P.", con sede in Via Mira n°20/3 a Pieve di Soligo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n°1486 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di Treviso al n°535.

Con la stessa ordinanza gli veniva comunicata la data del 14/01/2016 alle ore 10.00 per il conferimento dell'incarico e il giuramento per la stima dell'immobile sito in Comune di Giavera del Montello (TV), Via Europa n°34/5. Con Mail del 29/01/2016 veniva comunicato il nominativo del custode del compendio immobiliare pignorato il Dott. Igino Berti con studio in Piazzetta Elio Boito n. 8/2 a Castelvico (TV).

### **1.2 TERMINI ART.173 BIS DISP.ATT. c.p.c.**

Viene concesso allo scrivente fino al 25/04/2016, corrispondenti a 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 25/05/2016, per inviare al creditore

e debitore copia della perizia.

## **2. ESECUZIONE DELL'INCARICO.**

In esecuzione all'incarico, l'Esperto stimatore accedeva ai seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Treviso: visure catastali, estratti e planimetrie;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Conservatoria di Treviso: trascrizioni e ispezioni ipotecarie;
- Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Giavera del Montello per la verifica urbanistica;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Giavera del Montello per rilascio del certificato di stato famiglia degli eventuali residenti;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Milano e di Caravaggio (BG) per rilascio del certificato di stato famiglia dell'esecutata;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per la verifica di eventuali locazioni;
- Studio del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto per copia atto di provenienza;
- L'Amministratore Condominiale per eventuali spese insolute.

### **2.1 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.**

Per quanto riguarda il **certificato ultraventennale**, lo stesso non viene trasmesso in quanto è già stato presentato il certificato notarile ai sensi dell'art.567 c.p.c. del Notaio Dott. Maurizio Bianconi depositata in Tribunale l'11/05/2012.

### **2.2 INIZIO OPERAZIONI PERITALI (Allegato 1)**

In data 09/03/2016 alle ore 15.00 l'esperto stimatore ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza del

Dott. Iginò Berti, quale custode degli immobili pignorati, e della [REDACTED] quale esecutata, eseguendo i necessari rilievi di verifica planimetrici e relativa documentazione fotografica (Allegato 2).

### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI (Allegati 3-4-5)

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U.

Comune di **GIAVERA DEL MONTELLO (TV)**

**Foglio B/2 - Via Europa (in visura Via Conca Nuova)**

Ditta: [REDACTED] - prop. 1/1

<b>M.N. 1560</b> € 429,95	{	<b>Sub 15</b>	A/2	Cl.2	4,5 vani	Rendita
		<b>Sub 16</b>	corte esclusiva del sub 15, area scop. di mq.126			
		<b>Sub 17</b>	lastrico solare del sub 15 di mq.17			
		<b>Sub 36</b>	C/6	Cl.2	22 mq.	Rendita
€ 62,49						

compresa la comproprietà sulle parti ed impianti comuni del condominio cui fanno parte le unità pignorate, ed in particolare l'accesso pedonale (Sub 1 B.C.N.C.), vano scala e corridoi comuni (sub 2 B.C.N.C.) e rampa e corridoio carraio (sub 3 B.C.N.C.). I Sub 15-16-17 e 36 sopra indicati fanno parte di un complesso residenziale denunciato al **Catasto Terreni al Foglio 9° M.N.1560 - Ente Urbano di mq.1'198.**

#### 3.2 ACCERTAMENTO IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale descrizione catastale **E' CONFORME** a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

E' da segnalare che in visura catastale i beni sono ubicati in Via Conca Nuova; a seguito verifica della documentazione e sopralluogo in loco, è stato accertato che successivamente all'accatastamento del bene, è stata apportata una variazione toponomastica, e pertanto ora i beni sono identificati in Via Europa n°34/5.

### **3.3 CONFINI**

**M.N.1560 Sub 15-16-17 (appartamento al piano terra):** confina a Nord con il sub 2 (corridoio comune) e con il sub 12 (altra unità), ad Est con il M.N. 1394 (parcheggio pubblico), a Sud con i M.N.1029 e M.N.297, e ad Ovest con il sub 19, sub 20 (aree scoperte) e sub 18 (altra unità).

**M.N.1560 Sub 15 (ripostiglio al piano interrato):** confina a Nord con il sub 36 (stessa ditta), ad Est e a Sud con muro perimetrale contro terra, e ad Ovest con i sub 18 e 27 (altra unità).

**M.N.1560 Sub 36 (garage al piano interrato):** confina a Nord con il sub 35 (altra unità), ad Est e Sud/Est con muro perimetrale contro terra, a Sud con il sub 15 (stessa ditta) e ad Ovest con il sub 3 (tunnel comune).

Il **M.N.1560** su cui insiste il condominio, confina a Nord con il M.N. 1270 e M.N.1394 (Strada di lottizzazione Via Europa), ad Est con il M.N.1394 (parcheggio pubblico), a Sud con i M.N. 1029 e M.N.297, e ad Ovest con i M.N. 1390 e M.N.1267.

### **4. PROVENIENZA (Allegato 6)**

I beni sono pervenuti alla ditta esecutata con il seguente atto:

- Atto di compravendita Notaio Antonio D'Urso Rep. n°196.799 del 12/06/2007.

### **5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Allegato 7)**

Dalla visura ipotecaria in data 23/02/2016 sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione a favore** del 19/06/2007, Reg. Particolare 16428, Reg. Generale 29078, Pubblico Ufficiale D'URSO ANTONIO Rep. n° 196799/7979 del 12/06/2007 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA immobili in Giavera del Montello (TV);
- **Iscrizione contro** del 19/06/2007, Reg. Particolare 7972, Reg. Generale 29079, Pubblico Ufficiale D'URSO ANTONIO Rep. n°196800/7980 del 12/06/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili in Giavera del Montello (TV);
- **Trascrizione contro** del 27/01/2012 Reg. Particolare 2295, Reg. Generale 2899, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. n°1639/2011 del 22/11/2011 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Giavera del Montello (TV).

## 6. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

In data 27/01/2016 è stata inoltrata via Mail la richiesta di stato famiglia di [REDACTED] all'Ufficio Anagrafe del Comune di Giavera del Montello; in data 29/01/2016 l'Anagrafe ha inviato una Mail in risposta, evidenziando che la [REDACTED] non risulta più essere residente in Comune di Giavera del Montello in Via Europa n°34/5, ma è emigrata in Comune di Milano in data 30/08/2010 e telefonicamente viene confermato dall'operatrice comunale che **l'unità risulta libera**. In data 01/02/2016 è stata inoltrata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano la richiesta di stato famiglia, per accertare la residenza dell'esecutata; con Mail di risposta in data 02/02/2016, si evince che la [REDACTED] è emigrata in

Comune di Caravaggio (BG) il 07/05/2014.

E' stata quindi presentata una ulteriore richiesta di stato famiglia per il Comune di Caravaggio in data 03/02/2016, a seguito del quale è stato rilasciato il certificato di stato famiglia datato 11/02/2016: l'esecutata ad oggi risiede in [REDACTED] indirizzo al quale verrà spedita copia della presente relazione peritale e rispettivi allegati, come da disposizioni di Legge. (Allegato 8)

#### **7. AFFITTI O COMODATI D'USO IN ESSERE (Allegato 9)**

Alla data del 04/02/2016 non risultano contratti di locazione a nome della ditta esecutata, come si evince dalla dichiarazione da parte dell'Agenzia delle Entrate allegato.

#### **8. DESTINAZIONE URBANISTICA (Allegato 10)**

L'area identificata al **M.N.1560** risulta ricadere nel P.R.G., approvato con D.G.R.V. n°330 del 16/02/2010 (BUR n°19 del 02/03/2010), in ZONA C2.c – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE con P.di L. CONFERMATO regolamentata dall'Art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### **9. VERIFICA CORRISPONDENZA URBANISTICA (Allegato 11)**

In data 27/01/2016 è stata inoltrata al Comune di Giavera del Montello la richiesta di accesso agli atti, per verificare la corrispondenza urbanistica; è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°025/2001 del 07/06/2001 - Pratica Edilizia 2000/171, per costruzione di fabbricato residenziale costituito da n°13 alloggi;
- Trasferimento di Concessione Edilizia del 09/11/2001 - Pratica Edilizia 2001/156;



- DIA di Variante n°2003/210 del 17/12/2003;
- Certificato di Agibilità n°003/2004 del 09/02/2004.

## **10. ABUSI EDILIZI**

A seguito verifica della documentazione in possesso, non sono stati riscontrati abusi o incongruenze urbanistiche.

## **11. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Carlotta", composto da n°13 unità abitative e interamente recintato con muretto in c.a., rete metallica e siepe; si sviluppa su tre livelli fuori terra (1° piano, 2° piano e mansarde) adibiti a residenze, e un livello al piano interrato nel quale sono ubicate le autorimesse e le cantine. Il condominio fa parte di una lottizzazione di recente realizzazione, in zona tranquilla e nelle dirette vicinanze del centro del paese di Giavera del Montello. E' stato realizzato nel 2004, data dell'agibilità dello stesso; la struttura fuori terra è composta da pilastri e travi in c.a. e tamponamenti in laterizio debitamente isolati, i muri dell'interrato sono in c.a., il primo solaio è del tipo Predalles, mentre il solaio intermedio e quello di copertura sono in laterocemento. La copertura è in travi di legno e il manto in coppi. Le pareti esterne risultano intonacate a civile e ben tinteggiate. Dalla documentazione reperita in Comune, risulta che l'edificio è regolarmente collegato alla fognatura pubblica. L'area che circonda il condominio è adibita a giardini in esclusiva proprietà alle rispettive unità immobiliari. Sia l'accesso pedonale comune che la rampa carraia per l'accesso ai garage/cantine al piano interrato, sono collocati lungo la Strada Comunale di Via Europa. Le unità al Piano

terra godono anche di un accesso pedonale privato direttamente accessibile dalla strada e dal parcheggio pubblici.

La rampa carraia è in calcestruzzo, mentre l'accesso pedonale è pavimentato in piastrelle in gres per esterni. Il portoncino d'ingresso al condominio è in alluminio e vetro, l'atrio è pavimentato con piastrelle di ceramica, mentre il vano scala comune è in granito con corrimano in ferro. Nel suo complesso il fabbricato si presenta in buono stato e di piacevole aspetto. Lungo il lato Sud/Est, a confine con la proprietà pignorata, è ubicato un palo metallico reticolare per l'energia elettrica ad alta tensione: questo particolare concorrerà ad un deprezzamento nella valutazione dell'unità.

I beni pignorati sono ubicati al Piano Terra (appartamento e area scoperta SUB 15, 16 e 17) e al Piano Interrato (garage SUB 36 e cantina SUB 15).

#### **PIANO TERRA E INTERRATO:**

##### **Appartamento con corte esclusiva e ripostiglio (SUB 15-16-17).**

L'unità identificata catastalmente al SUB 15, comprende l'appartamento ubicato al piano terra, con orientamento Sud-Est, accessibile sia dall'ingresso comune lungo Via Europa, sia dall'accesso pedonale privato lungo il confine Est, prospiciente il parcheggio ad uso pubblico, con relativa area esterna in esclusiva proprietà e ripostiglio al piano interrato.

L'immobile è dimensionato come segue:

<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>ALTEZZA UTILE INTERNA</b>
Abitazione P.T. mq. 75	ml. 2,70
Ripostiglio P.Int. mq.18	ml. 2,40

ed è così composto:

<b>DESTINAZIONE LOCALE</b>	<b>SUPERFICIE UTILE INTERNA</b>
<b>Piano Terra abitazione sub 15</b>	

Zona giorno	mq. 33
Disimpegno	mq. 2
Camera	mq. 9
Camera	mq. 14
Bagno	mq. 5
<b>Sub 16 – corte esclusiva</b>	mq. 126
<b>Sub 17 – lastrico solare</b>	mq. 17
<b>Piano Interrato sub 15</b>	
Ripostiglio	mq.15

Il portoncino di accesso è blindato con rivestimento in legno. L'appartamento è dotato di video-citofono posizionato nella zona dell'ingresso. L'ingresso-soggiorno-pranzo-cucina vengono identificati in un unico locale a giorno. Le pavimentazioni di tale zona e del bagno sono in piastrelle di ceramica, mentre quelle delle camere sono state realizzate in legno. Le tinteggiature sono in buono stato, come pure i serramenti, quest'ultimi in legno e vetrocamera; gli scuri esterni sono in legno verniciato color verde. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia esterna alimentata a Metano, oltre che ad essere munito anche di impianto di climatizzazione estiva. Gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico risultano essere idonei e in regola con le disposizioni di legge odierne. Nel suo complesso l'appartamento è in buono stato di conservazione, con buone finiture e buona impiantistica (anno di costruzione 2004).

L'area esterna (sub 16 e 17) è adibita a giardino in parte pavimentato con piastre in ghiaino lavato, mentre lungo il perimetro del fabbricato con marciapiede in piastrelle di ceramica; ad oggi l'area è in stato di abbandono, causa la mancata manutenzione ordinaria.

In merito alla Certificazione Energetica si precisa che dalle verifiche della

documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. L'Attestazione di Prestazione Energetica sarà quindi prodotta successivamente l'aggiudicazione del bene, come da disposizioni del G.E. Considerando comunque la consistenza dell'immobile, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica sufficientemente buoni; si presuppone quindi, che il bene appartenga a una delle classi medie sotto il profilo della qualità del risparmio energetico.

Il ripostiglio al piano interrato è raggiungibile a mezzo vano scala comune e tramite il garage al sub 36 prospiciente il locale. Il vano è pavimentato con piastrelle di ceramica e sufficientemente tinteggiato, con due finestre su bocca da lupo in alluminio verniciato e doppi vetri. Il locale è provvisto di impianto elettrico a norma con le normative odierne ed è dotato anche di lavatoio. Nel complesso risulta essere in buone condizioni di manutenzione.

#### **PIANO INTERRATO:**

##### **Garage (SUB 36).**

Il garage al piano interrato è raggiungibile tramite il vano scala comune ed è dimensionato come segue:

<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>ALTEZZA UTILE INTERNA</b>
mq. 26	ml. 2.80

ed è così composto:

<b>DESTINAZIONE LOCALE</b>	<b>SUPERFICIE UTILE INTERNA</b>
Garage	mq. 22

Il basculante è in lamiera zincata non automatizzato, la pavimentazione è

in calcestruzzo liscio e la muratura è sufficientemente tinteggiata. E' dotato di una finestra prospiciente la bocca da lupo, in alluminio verniciato e doppio vetro. Dal garage si accede al ripostiglio (SUB 15) tramite una porta in metallo. Il locale è provvisto di impianto elettrico esterno alla muratura e a norma con le normative odierne. Nel complesso il garage è in buone condizioni di manutenzione.

## **12. UBICAZIONE PAESAGGISTICA**

Il condominio cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento, si colloca in una gradevole zona di recente lottizzazione, a circa 1 km. dal centro del paese di Giavera del Montello e quindi vicino ai servizi sociali, sportivi e di tempo libero e agli esercizi per i beni di prima necessità, raggiungibili comodamente anche a piedi (supermercato a circa mt.50). A circa 500 mt. è ubicata la Strada Provinciale n°248 di Via Schiavonesca, viabilità di notevole importanza per i collegamenti con le principali città della zona, quali Nervesa della Battaglia e Conegliano a Nord/Est, Treviso a Sud, Montebelluna ad Ovest.

## **13. DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Le singole unità per la loro conformazione non sono comodamente divisibili.

## **14. CRITERI E VALORI DI STIMA**

### **14.1 STIMA VALORE DI MERCATO**

Esistono più possibili metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del compendio in oggetto: comparativo, analitico, sintetico, ma a giudizio dello scrivente, considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore, e poiché il valore di un bene è

sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente. Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, lo stato di conservazione delle unità, l'ambito urbanistico, la loro ubicazione paesaggistica, l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di verifiche geologiche, avvalorato anche da professionisti, agenzie ed operatori del settore per immobili dello stesso tipo e posizione simili, oltre che per confronto diretto con n°3 comparabili della zona identificati nel raggio di 1 km dal bene in oggetto, compravenduti nell'anno 2015 e 2016, l'esperto

#### STIMA

quanto segue:

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la stima è detta "superficie commerciale", che consiste nella somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne e delle pertinenze, calcolate secondo dei precisi parametri e coefficienti. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Unità	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.le
Unità principale	75,00	100%	75,00
Giardini esclusivi (mq.126+mq.17)	143,00	10%	14,30
Cantine collegate ai vani principali	18,00	35%	6,30
Box auto non collegati ai vani principali	26,00	50%	13,00
<b>Superficie commerciale totale mq</b>			<b>108,60</b>

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork)

### CALCOLO COEFFICIENTE GLOBALE

I coefficienti di differenziazione sono parametri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie, ottenendo una quotazione dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipicamente ordinarie. Dovendo applicare più coefficienti correttivi al valore unitario, viene calcolato un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro i singoli coefficienti opportunamente valutati per la situazione specifica.

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
TIPOLOGIA EDILIZIA – Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE – Piano Terra con giardino privato	1,00
VETUSTÀ – Età 12 anni (2004)	0,94
ORIENTAMENTO PREVALENTE – Sud-Est	0,98
ESPOSIZIONE – <i>Linea Alta Tensione a confine</i>	0,80
LUMINOSITÀ – Luminosità minore della norma	0,95
FINITURA – Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ – Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – Presumibilmente Classe E	0,98
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOFONICO - Videocitofono	1,01
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA – Impianto autonomo parziale	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV – Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
<i>(1,00x1,00x1,00x0,94x0,98x0,80x...x0,97x1,00x0,98)</i>	<b>Coefficiente globale</b>
	<b>0,70</b>

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e Legge n°392/1978)

Moltiplicando il coefficiente di differenziazione globale per il valore medio unitario, calcolato per confronto diretto con tre comparabili della zona con caratteristiche simili precedentemente citati, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

### CALCOLO VALORE DI STIMA

Sup. commerciale	Valore unitario	Coeff. globale	VALORE DI STIMA
mq.108,60	€ 1'300/mq.	0,70	€ 98'826,00

**Il valore arrotondato è pari a € 99'000,00**  
(Euro novantanovemila/00)

#### 14.2 VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, che la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi e considerata l'attuale situazione economica e di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) la valutazione esposta possa essere ridotta del 20%, pari a:

Valore di mercato	% per vendita forzata	VALORE di VENDITA FORZATA
€ 98'826,00	- 20 %	€ 79'060,80

**Il valore di vendita forzata arrotondato è pari a € 79'000,00**

#### 15. SPESE CONDOMINIALI

Con Mail del 10/03/2016 è stata contattata [REDACTED] quale amministratore del condominio "Carlotta". Con Mail del 21/03/2016, l'amministratore informa che al 31/12/2015 la spesa insoluta è di € 43,01, da conguagliare con il preventivo di spesa per l'anno 2016 in fase di redazione, e che la spesa media annua per la gestione ordinaria delle parti comuni è di circa € 300. Si allega comunque la Mail ricevuta con le specifiche (Allegato 12).

\*\*\* § \*\*\*

Il presente elaborato viene depositato telematicamente presso il Tribunale di Treviso tramite Portale; sono altresì prodotti e depositati gli allegati. Per l'esecutata [REDACTED] è stata inviata copia completa della



perizia con Raccomandata A/R in data 24/03/2016. E' stata inoltre inviata

[REDACTED]  
[REDACTED] quale creditrice e al Dott. Igino Berti quale custode del bene pignorato, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo Mail certificata in data 23/03/2016.

\*\*\* § \*\*\*

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Sig. Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Pieve di Soligo, li 11/04/2016.

L'Esperto Estimatore

Bernardi Geom. Egidio

*(documento firmato digitalmente e conservato a norma)*

\*\*\* § \*\*\*

Allegati:

- All. 1 Verbale di sopralluogo;
- All. 2 Documentazione fotografica;
- All. 3 Estratto di mappa;
- All. 4 Visure N.C.T. e N.C.E.U.;
- All. 5 Elaborato planimetrico e Planimetrie catastali;
- All. 6 Atto di provenienza;
- All. 7 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- All. 8 Certificato di stato famiglia;
- All. 9 Dichiarazione dell'Ag. delle Entrate per contratti di locazione;
- All.10 Destinazione urbanistica;

All.11 Documentazione Urbanistica.

All.12 Spese condominiali.

- Scheda riepilogativa.

- Copie spedizioni perizie alle parti.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

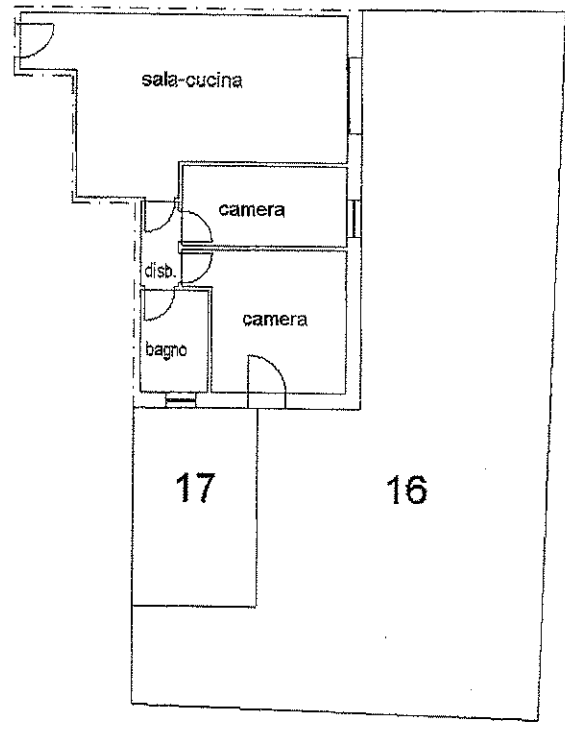
Dichiarazione protocollo n. TV0011588 del 21/01/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Giavera Del Montello  
Via Conca Nuova civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione: B  
Foglio: 2  
Particella: 1560  
Subalterno: 15

Compilata da:  
Manzan Manuele  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 2032

Scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato n° **5**...  
Pag. **2**... di **3**...

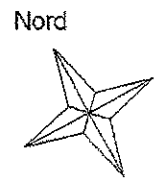


10 metri

**PLANIMETRIA E PIANTA PIANO TERRENO (T)**  
h. m 2,70



**PIANTA PIANO SOTTOSTRADA (S1)**  
h. m 2,40



VIA CONCA NUOVA piano: S1-T;

ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0011588 del 21/01/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Giavera Del Montello

Via Conca Nuova

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B  
Foglio: 2  
Particella: 1560  
Subalterno: 36

Compilata da:  
Manzan Manuele

Iscritto all'albo:  
Geometri

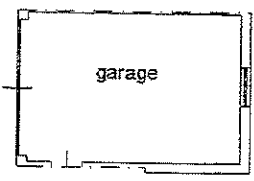
Prov. Treviso

N. 2032

scheda n. 1

Scala 1:200

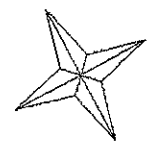
Allegato n°...**5**...  
Pag. **3** di **3**



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA (S1)

h. m 2,80

Nord



SCHEDA N. 1 - SEZ. URB. B - FOLIO 2 - PARTICELLA 1560 - SUBALTERNO 36 - VIA CONCA NUOVA piano: S1;

10 metri

Firma planimetria in atti