

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 998/2011

Giudice dott. Antonello Fabbro

C.T.U. dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: [REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto estimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare con comunicazione in data 15/10/2015 (allegato 1) ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 10/12/2015 ore 10,00 presso il Tribunale di Treviso ed interverrà, qualora necessario, all'udienza del giorno 11/05/2016 ore 10,00 (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 2).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- **completezza dei documenti;**
- **operazioni peritali e descrizione dell'immobile (lotto 1 e lotto 2);**
- **descrizione catastale e provenienza del bene (lotto 1 e lotto 2);**

- **confini (lotto 1 e lotto 2);**
- **formalità pregiudizievoli (lotto 1 e lotto 2);**
- **autorizzazione comunale a costruire e regolarità di quanto edificato (lotto 1 e lotto 2);**
- **conduzione del bene (lotto 1 e lotto 2);**
- **divisibilità (lotto 1 e lotto 2);**
- **stima (lotto 1 e lotto 2);**
- **riepilogo;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultato sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c..



Fotopiano

LOTTO 1

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte

regolarmente in data 11/03/2016, alla presenza del sottoscritto tecnico stimatore, del sig. Andrea Granello (delegato dal custode dell'immobile geom. Giorgio Granello) e del sig. [REDACTED] per conto dell'esecutata sig.ra [REDACTED]

Il conduttore dell'immobile ha permesso di visionare i locali oggetto di pignoramento come risulta dal relativo verbale (allegato n. 6).

Trattasi di un appartamento situato al piano primo ed un garage al piano interrato, facenti parte di un condominio di n. 11 unità, sito in Comune di Caerano San Marco (TV), zona periferica nord, via S. Antonio.

L'appartamento oggetto di perizia si trova al civico n. 7/E - int. 8.

Il condominio si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed è costituito da 11 appartamenti. La struttura portante è in c.a. con solai in laterocemento. I tamponamenti sono in laterizio con isolamento interno. La copertura è a due falde con manto in coppi.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera ed oscuri sempre in legno.

I portoncini di ingresso degli appartamenti sono di tipo antisfondamento.

L'accesso ai vari appartamenti avviene tramite disimpegni e scale con pavimentazione in marmo. La tinteggiatura del vano scale è a tempera.

Il piano interrato, dove sono dislocati i garages, ha una pavimentazione in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo.

L'appartamento è situato al piano primo sul lato sud-est ed è composto da soggiorno di mq 20,80, cucina di mq 10,45, camera doppia di mq 14,11, camera singola di mq 9,40, bagno di mq 6,12, disimpegno di mq 3,60. Lungo i lati sud ed est vi è una terrazza avente superficie calpestabile di mq 20,44.

Il garage al piano interrato è doppio ed ha una superficie netta in pianta di mq 29,49.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica per la zona giorno ed in legno per la zona notte; il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con alimentazione a metano e radiatori tubolari in acciaio.

E' presente anche un impianto di condizionamento dell'aria con macchina refrigerante ubicata sulla terrazza.

Gli impianti risultano realizzati secondo le normative vigenti al momento della loro esecuzione, come risulta dalle dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte rilasciate dalle ditte esecutrice degli impianti.

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caerano San Marco non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Per l'immobile in questione è stata comunque redatta apposita relazione tecnica di rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico, ai sensi della Legge n. 10 del 9 gennaio 1991 e s.m.i. (allegato 7), la quale riporta i seguenti risultati:

Cd (coeff. volumico dispersione termica per trasmissione) = $0,567 \text{ W/m}^3$


$< Cd$ massimo = $0,761 \text{ W/m}^3$


FEN (fabbisogno energetico normalizzato) = $47,03 \text{ kJ / m}^3 \text{ GG}$

$< FEN$ limite = $100,92 \text{ kJ / m}^3 \text{ GG}$

Per quanto sopra, data la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo e la qualità delle finiture, si ritiene che lo stesso appartenga alla classe E o D sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile, di cui alla presente perizia, risulta di proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra 

L'immobile è pervenuto alla sig.ra  in forza ad atto di compravendita del 24.02.2003 a firma del notaio Francesco Imparato del distretto di Treviso con Rep. 95.148, registrato a Montebelluna il 04/03/2003 al n° 603 serie 1V (allegato 4).

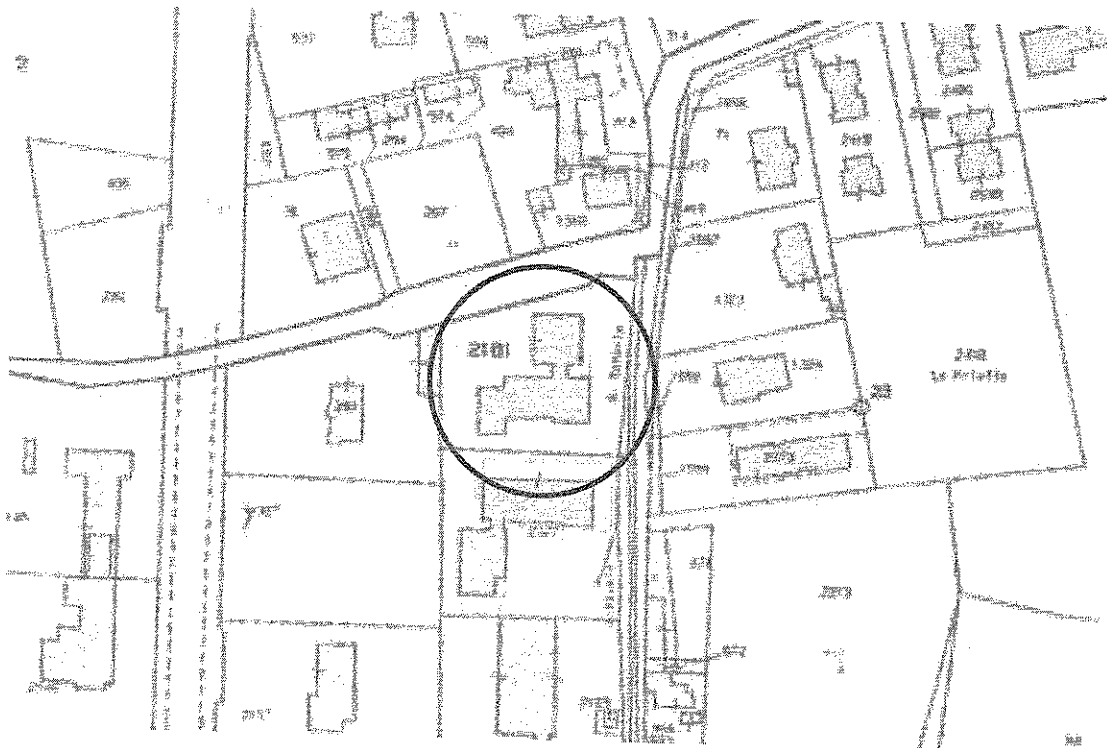
L'immobile, al nuovo catasto fabbricati attualmente è così identificato (allegato 5):

1. foglio 5 – part. 2181 – sub. 8 - cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 29, sup. catastale 32 mq,

- Rendita Euro 70,39, via S. Antonio Piano S1 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)
2. foglio 5 – part. 2181 – sub. 27 - cat. A/3, cl. 1, consistenza vani 5, sup. catastale 87 mq, Rendita Euro 451,90, via S. Antonio iano 1 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)

CONFINI

Il fabbricato a cui appartengono le unità in oggetto di perizia (ricadenti nel mappale 2181 del foglio 5) confina a nord e ad est con strada pubblica, a sud con il mapp. 2327, ad ovest con il mapp. 291



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 20/03/2012 (data dell'ispezione ipotecaria presente in atti) l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione di pignoramento immobiliare in data 23/01/2012 ai nn. 2362/1888, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Treviso in data 24/11/2011 rep. 1646 a

favore della [REDACTED]

- ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 10.07.2008 ai nn. 27404/6018 a favore del [REDACTED] per la somma di € 200.000,00 (Euro duecentomila/00) in dipendenza di concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Francesco Imperato di Asolo (TV) Rep. 122606/35858 in data 04.07.2008.
- ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 10.05.2010 ai nn. 16206/3658 a favore della [REDACTED] per la somma di € 40.000,00 (Euro quarantamila/00) in dipendenza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. N. 1204 in data 01/04/2010.
- ipoteca legale iscritta a Treviso in data 16.08.2010 ai nn. 31286/7047 a favore di [REDACTED] per la somma di € 28.474,56 (Euro ventottomilaquattrocentosettantaquattro/56) in dipendenza ad iscrizione a ruolo ex art. 77 DPR 602/73 Rep. 106393/113 in data 10/08/2010.
- ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 15/02/2012 ai nn. 4985/628 a favore della [REDACTED] per la somma di € 30.000,00 (Euro trentamila/00) in dipendenza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino Rep. N. 12363/2011 in data 04/08/2011.

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto architetto al Comune di Caerano San Marco ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal tecnico del settore edilizia è emerso che l'immobile risulta edificato in forza ai seguenti atti:

- Concessione Edilizia n° 20001014 del 30.07.2001 e successiva variante in data 03/04/2002;
- D.I.A. per variante in data 06/09/2002;
- D.I.A. per variante in data 20/11/2002.

Il certificato di abitabilità – agibilità è stato rilasciato in data 31/01/2003 (allegato 7).

Durante il sopralluogo, il tecnico estimatore ha effettuato un rilievo fotografico e metrico, di massima, per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto, il progetto depositato

in Comune e le planimetrie catastali. Si è rilevato che, limitatamente alle sole unità oggetto della presente perizia, non vi sono difformità.

CONDUZIONE DEL BENE

Dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali del 11.03.2013 l'immobile pignorato risulta occupato dalla [REDACTED] come risulta anche dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Caerano San Marco in data 09/03/2016 (allegato 10).

DIVISIBILITA'

L'immobile non è divisibile.

STIMA

Nella redazione della stima il sottoscritto estimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dal rilievo sommario effettuato presso i luoghi oggetto di causa, dagli elaborati presenti in Comune e dalle planimetrie in scala 1:200 del NCEU.

Calcolo della superficie commerciale in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

| | | | |
|------------------------|-------------|----------|---|
| sub. 27 – appartamento | piano primo | mq 79,80 | soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola, disimpegno, bagno (100%) |
| terrazza | piano primo | mq 27,25 | (33,33%) |

sub. 8 – garage piano interrato mq 30,74 (50%)

Totale superficie lorda: $79,80 \times 100\% + 27,25 \times 33,33\% + 30,74 \times 50\% = 104,16$ mq.

Tale valore va aumentato del 10% per tener conto della quota di comproprietà delle parti comuni del condominio (vano scala, rampa di accesso e tunnel di manovra garages, accesso carraio, accesso pedonale) ottenendo:

Totale superficie commerciale: $104,16 \times 1,1 = 114,57$ mq.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato, da indagini di mercato si è rilevato che il valore a nuovo di immobili di caratteristiche simili (ubicazione in piccola palazzina con scoperto comune e garage) si attesta su circa 1.200,00 €/mq. Tale valore va ridotto per tener conto della vetustà dell'immobile definibile attraverso un coefficiente riduttivo che per immobili di circa dieci anni vale 0,90 con conseguente valore unitario "rivalutato" pari a 1.080,00 €/mq.

Quindi il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali in:

$114,57$ mq \times 1.080,00 €/mq = € 123.735,60 arrotondati a € **123.700,00 (diconsi Euro centoventitremilasettecento/00).**

LOTTO 2

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte regolarmente in data 18/03/2016, alla presenza del sottoscritto stimatore, del sig. Andrea Granello (delegato del custode dell'immobile geom. Giorgio Granello), del sig. [REDACTED] per conto dell'esecutata [REDACTED] per conto della ditta locataria del capannone. I conduttori dell'immobile hanno permesso di visionare i locali oggetto di pignoramento come risulta dal relativo verbale (allegato n. 12).

Trattasi di un capannone artigianale, realizzato agli inizi degli anni '80, sito in Comune di Caerano San Marco (TV), zona periferica nord, via S. Antonio, ubicato al civico n. 5.

Le strutture del fabbricato sono costituite da murature, travi e pilastri in c.a, travi di copertura in

c.a.p. con cupolini in fibrocemento. I pavimenti sono in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo per il laboratorio, in ceramica per i bagni ed in laminato plastico per gli uffici.

I serramenti sono metallici, privi di taglio termico.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, né di produzione dell'acqua calda sanitaria (la centrale termica esistente risulta dismessa). E' presente l'impianto idrico e di scarico.

L'impianto elettrico generale è quello risalente all'epoca della costruzione e risulta essere stato adeguato limitatamente ai locali ad uso uffici. In questi ultimi è inoltre presente un impianto di condizionamento dell'aria con pompa di calore.

L'unità ha una superficie complessiva lorda di 452 mq e presenta delle suddivisioni interne che individuano i seguenti locali:

- laboratorio artigianale;
- ufficio;
- sala riunioni;
- n. 2 w.c ed anti;
- locale centrale termica (dismessa).

L'altezza interna del capannone è di m 3,30.

L'accesso al capannone avviene dal lato sud (tramite portone scorrevole) ed è protetto da una pensilina in c.a.; l'accesso agli uffici avviene anch'esso dal lato sud (tramite porta metallica vetrata) ed è protetto oltre che da una pensilina metallica, anche da un porticato ligneo con copertura in policarbonato.

Esternamente al fabbricato, sui lati sud, est ed ovest, vi è una corte esclusiva (individuata con il sub. 10 del mapp. 1329) di complessivi 1412 mq.

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1.000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene

che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEL BENE

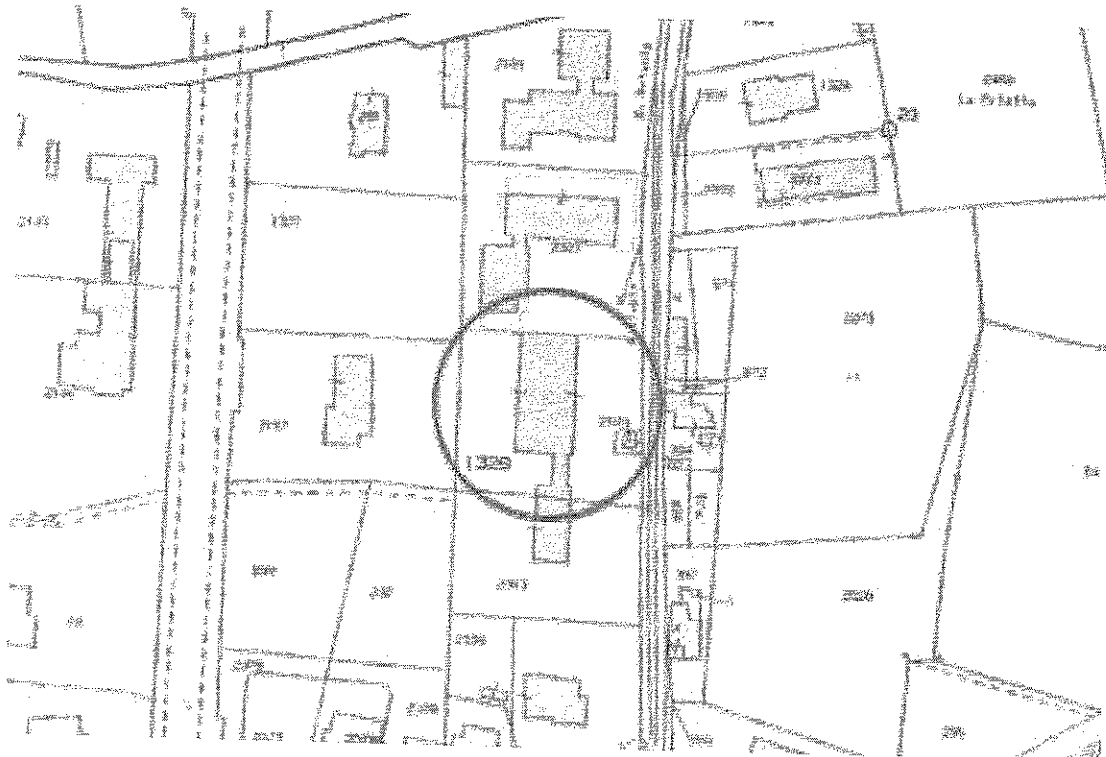
L'immobile, di cui alla presente perizia, risulta di proprietà per la quota di 2/9 della [REDACTED] in forza a successione di morte del sig. [REDACTED] (deceduto in Asolo il 06/08/1987), trascritta all'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 29/09/1988 prot. N. 48204/1.

L'immobile, al nuovo catasto fabbricati attualmente è così identificato (allegato 13):

1. foglio 5 – part. 1329 – sub. 9 e 10 - cat. C/3, cl. 1, consistenza mq. 448, sup. catastale 610 mq, Rendita Euro 578,43, via S. Antonio Piano T (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)

CONFINI

L'immobile confina a nord con il mapp. 2327, a sud con il mapp. 2313, ad est con strada comunale via S. Antonio e ad ovest con il mapp. 2157.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 20/03/2012 (data dell'ispezione ipotecaria presente in atti) l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione di pignoramento immobiliare in data 23/01/2012 ai nn. 2362/1888, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Treviso in data 24/11/2011 rep. 1646 a favore della [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 10.05.2010 ai nn. 16206/3658 a favore della [REDACTED] per la somma di € 40.000,00 (Euro quarantamila/00) in dipendenza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. N. 1204 in data 01/04/2010.
- ipoteca legale iscritta a Treviso in data 16.08.2010 ai nn. 31286/7047 a favore di [REDACTED] per la somma di € 28.474,56 (Euro ventottomilaquattrocentosettantaquattro/56) in dipendenza ad iscrizione a ruolo ex art. 77 DPR 602/73 Rep. 106393/113 in data 10/08/2010.
- ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 15/02/2012 ai nn. 4985/628 a favore della [REDACTED] per la somma di € 30.000,00 (Euro trentamila/00) in dipendenza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino Rep. N. 12363/2011 in data 04/08/2011.
- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto a Treviso in data 07/02/2002 ai nn. 5003/3632 per il diritto di servitù di inedificabilità in dipendenza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 22/01/2002 Rep. N. 88675 del Notaio Francesco Imparato di Asolo. Sez. D – Ulteriori informazioni. La società [REDACTED] [REDACTED] trasferiscono a favore del lotto di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] che accettano, rispettivamente per i propri diritti e precisamente il primo per la nuda proprietà e la seconda per il diritto di usufrutto vitalizio, metri cubi 257 della potenzialità edificatoria delle unità immobiliari di loro proprietà (M.N. 1329 sub. 6 e sub. 7) – ora M.N. 1329 sub. 10 –, rimanendo a loro favore la residua potenzialità edificatoria.
- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritto a Treviso in data 15/05/2002 ai

nn. 19029/13592 per il diritto di servitù di inedificabilità in dipendenza di atto notarile pubblico in data 19/04/2002 Rep. N. 52802 del Notaio Paolo Talice di Treviso.

Sez. D – Ulteriori informazioni. I signori

[REDACTED] quali proprietari degli immobili di cui in premessa del contratto in oggetto, costituivano reciprocamente a carico ed a favore dei fondi in oggetto, le necessarie servitù consistenti nel trasferimento della capacità edificatoria esclusivamente tra fondo confinanti, nel rispetto delle norme urbanistiche del Comune di Caerano San Marco, al fine di attribuire: ... “al mapp.le 1329 sub 6 e sub 7 (ora 1329 sub 10), la capacità edificatoria pari a quella d'origine, e quindi superiore all'attuale per mq 85,67 (ottantacinque virgola sessantasette)”.

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE

E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto perito al Comune di Caerano San Marco ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal tecnico del settore edilizia è emerso che l'immobile risulta edificato in forza ai seguenti atti:

- Concessione Edilizia n° 94/81 prot. N. 1600 del 11/12/1981 (allegato 14).

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 27/03/1985 (allegato 14).

Durante il sopralluogo, il sottoscritto estimatore ha effettuato un rilievo fotografico e metrico, di massima, per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto, il progetto depositato in Comune e le planimetrie catastali. Si è rilevato che, limitatamente alle sole unità oggetto della presente perizia, vi sono le seguenti difformità:

- Presenza di sala riunioni in prosecuzione dell'ufficio esistente, realizzata mediante pareti in cartongesso.

La legittimazione dell'immobile prevede la richiesta di sanatoria per diversa distribuzione interna.

La sanatoria prevede la presentazione di una pratica in Comune e la variazione catastale.

Gli oneri relativi alle prestazioni indicate comprensivi di oneri fiscali e previdenziali, oltre che di tasse amministrative sono:

- € 1.300,00 per oneri professionali per la pratica di sanatoria ed i relativi elaborati grafici;

- € 1.000,00 per la variazione catastale
- € 516,00 per sanzione amministrativa;
- € 100,00 per diritti di segreteria;

per un totale forfettario complessivo quantificabile in € 2.916,00.

CONDUZIONE DEL BENE

Dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali del 11.03.2013 l'immobile pignorato risulta occupato dalla ditta [REDACTED] in forza ad un contratto di locazione sottoscritto in data 27/02/2010, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 08/03/2010 al n. 1443 serie 3 (allegato 15).

Il canone di locazione mensile è di € 550,00 oltre all'IVA di legge.

DIVISIBILITA'

L'immobile non è divisibile.

STIMA

Nella redazione della stima il sottoscritto estimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dal rilievo sommario effettuato presso i luoghi oggetto di causa, dagli elaborati presenti in Comune e dalle planimetrie in scala 1:200 del NCEU.

Calcolo della superficie commerciale in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

Totale superficie lorda commerciale: 452,00 mq.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato, da indagini di mercato si è rilevato che il valore a nuovo di immobili di caratteristiche simili si attesta in circa 390,00 €/mq. Tale valore va ridotto per tener conto della vetustà dell'immobile definibile attraverso un coefficiente riduttivo che per immobili di circa trent'anni vale 0,775 con conseguente valore unitario "rivalutato" pari a 302,25 €/mq.

Quindi si stima un valore dell'immobile di: $452,00 \text{ mq} \times 302,25 \text{ €/mq} = \text{€ } 136.617,00$
arrotondati ad **€ 136.600,00**

A questo valore va imputato l'onere della regolarizzazione urbanistica, esposto precedentemente in € 2.916,00

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali in:

$\text{€ } 136.600,00 - 2.916,00 = \text{€ } 133.684,00$ (diconsi Euro centotrentatremila seicentoottantaquattro/00).

RIPILOGO

Lotto 1

Valore di stima dell'immobile: € 123.700,00

Quota di proprietà: 1/1

Valore in esecuzione: € 123.700,00 x 1/1 = € **123.700,00**

Lotto 2

Valore di stima dell'immobile: € 133.684,00

Quota di proprietà: 2/9

Valore in esecuzione: € 133.684,00 x 2/9 = € **29.707,56**

La presente perizia è composta da n. 16 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il Perito stimatore ha trasmesso la presente perizia composta da n. 16 pagine -1 facciata (allegato 16) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati:

▪ all

[REDACTED]

[REDACTED]

▪ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in data 08/04/2016;

▪ [REDACTED]

[REDACTED]

in data 08/04/2016;

▪ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

▪ all'esecutata

[REDACTED]

▪ al **Custode** del compendio immobiliare **Geom. Granello Giorgio**, mezzo posta elettronica certificata (giorgio.granello@geopec.it) in data 08/04/2016;

onorandoli di trasmettere entro il giorno 26/04/2016 eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

ALLEGATI:

1. Verbale di nomina del C.T.U. del 15/10/2015
2. Verbale di giuramento del 10/12/2015 con indicato il quesito
3. Atto di Pignoramento
4. Atto di Compravendita (copia) lotto 1 (appartamento) - Notaio Francesco Imparato
5. Documenti Catastali lotto 1 (appartamento): Visure per immobile, Estratto di Mappa, Planimetrie
6. Verbale delle operazioni peritali del 11/03/2016
7. Documentazione Edilizia lotto 1 – Estratto relazione L. 10/91 (appartamento)
8. Dichiarazione di conformità alla regola dell'arte impianti elettrico e impianto termico lotto 1 (appartamento)
9. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi lotto 1 (appartamento) e lotto 2 (capannone)
10. Stato di famiglia dell'esecutata
11. Situazione versamenti delle spese condominiali
12. Verbale delle operazioni peritali del 18/03/2016
13. Documenti Catastali lotto 2 (capannone): Visure per immobile, Estratto di Mappa, Planimetrie
14. Documentazione Edilizia lotto 2 (capannone)
15. Contratto di locazione capannone
16. Attestazione invio della Consulenza alle parti tramite Posta Certificata (PEC), e Raccomandata A.R.
17. Scheda sintetica per la vendita lotto 1
18. Scheda sintetica per la vendita lotto 2

Montebelluna, 05/04/2016.

L'esperto estimatore
arch. Ursula Ferrari

Dichiarazione protocollo n. 000494793 del 19/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caerano Di San Marco

Via S. Antonio

civ.

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

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 2181

Subalterno: 27

Compilata da:

Zaninelli Maurizio

Iscritto all'albo:

Geometri

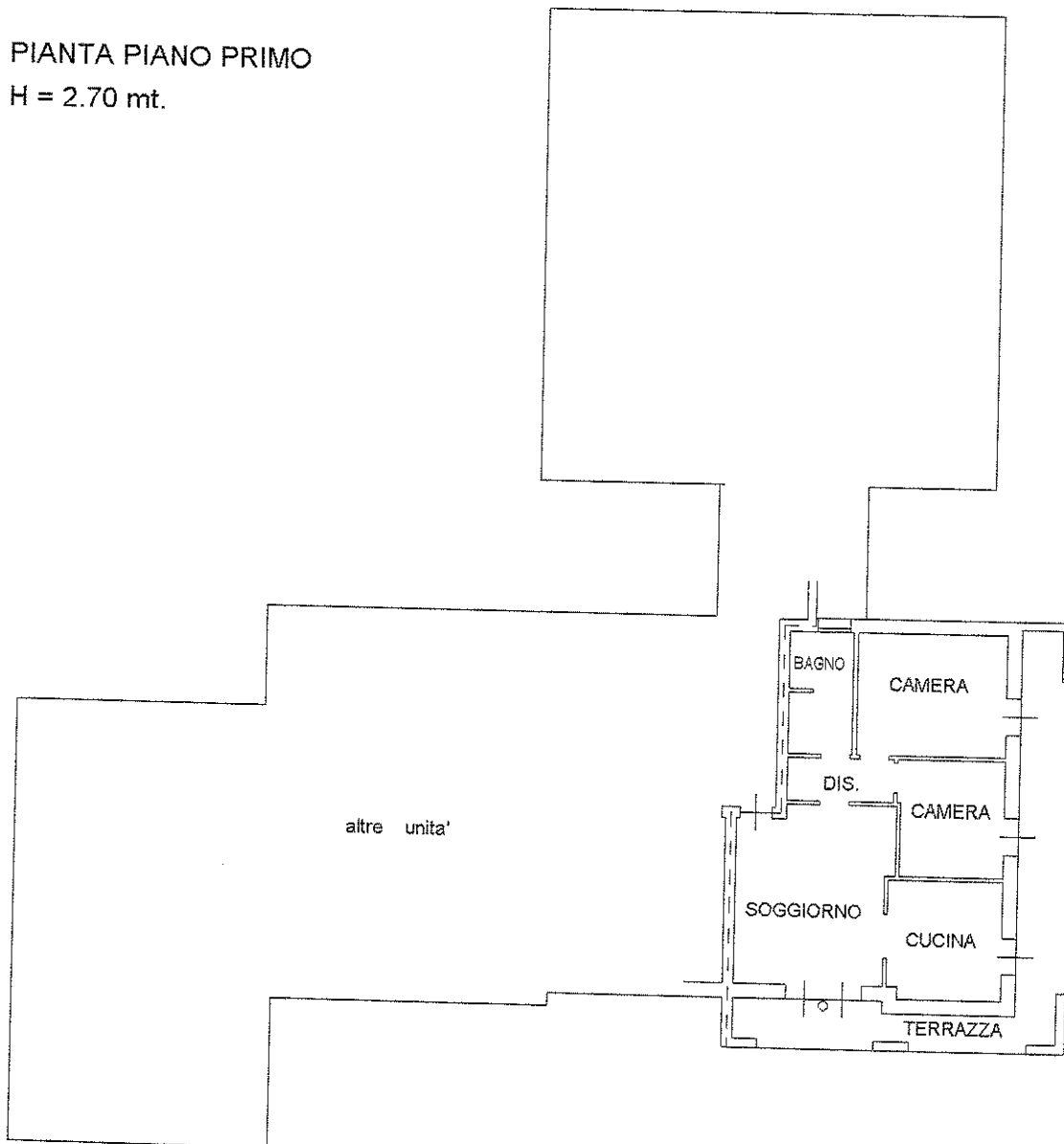
Prov. Treviso

N. 2459

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO
H = 2.70 mt.



10 metri

NORD



ultima planimetria in atti

VIA SANT' ANTONIO piano: 1; - Comune di CAERANO DI SAN MARCO (B3749) - Foglio: 5 - Particella: 2181 - Subalterno: 27

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

Dichiarazione protocollo n. 000494793 del 19/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caerano Di San Marco

Via S. Antonio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 2181

Subalterno: 8

Compilata da:

Zaninelli Maurizio

Iscritto all'albo:

Geometri

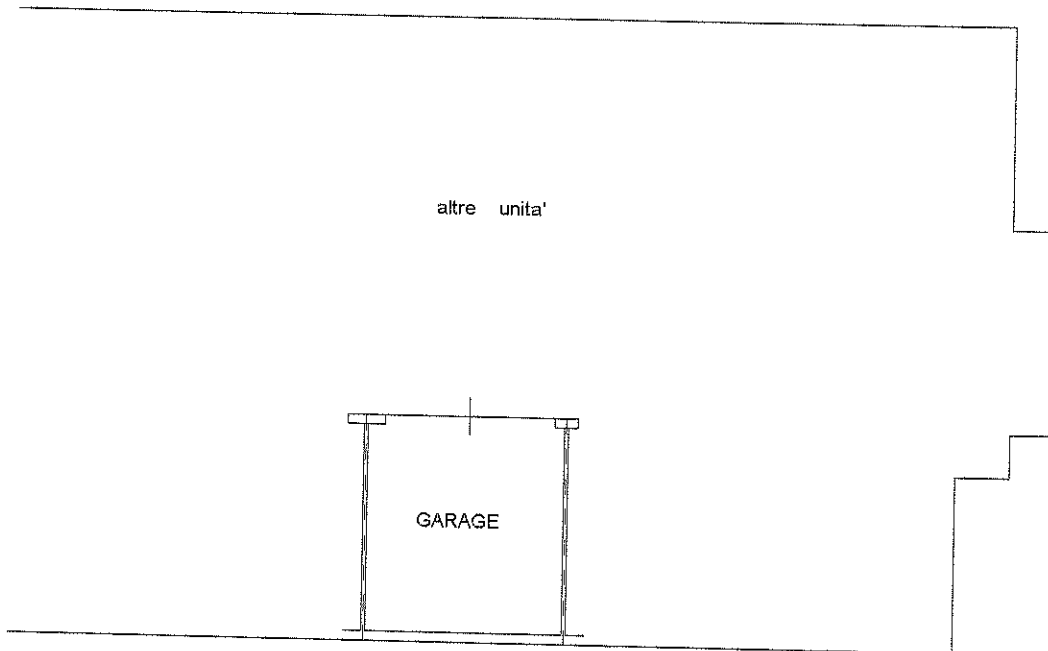
Prov. Treviso

N. 2459

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO H = 2.40 mt.



NORD



Catasto del Territorio - Situazione al 17/02/2016 - Comune di CAERANO DI SAN MARCO (B349) - Foglio: 5 - Particella: 2181 - Subalterno: 8 - VIA SANT' ANTONIO piano: S1;

ultima planimetria in atti

VIA SANTI ANTONIO piano: T; 17/02/2016 - Comune di CAERANO DI SAN MARCO (B349) - < Foglio: 5 - Particella: 1329 - Subalterno: 9 >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

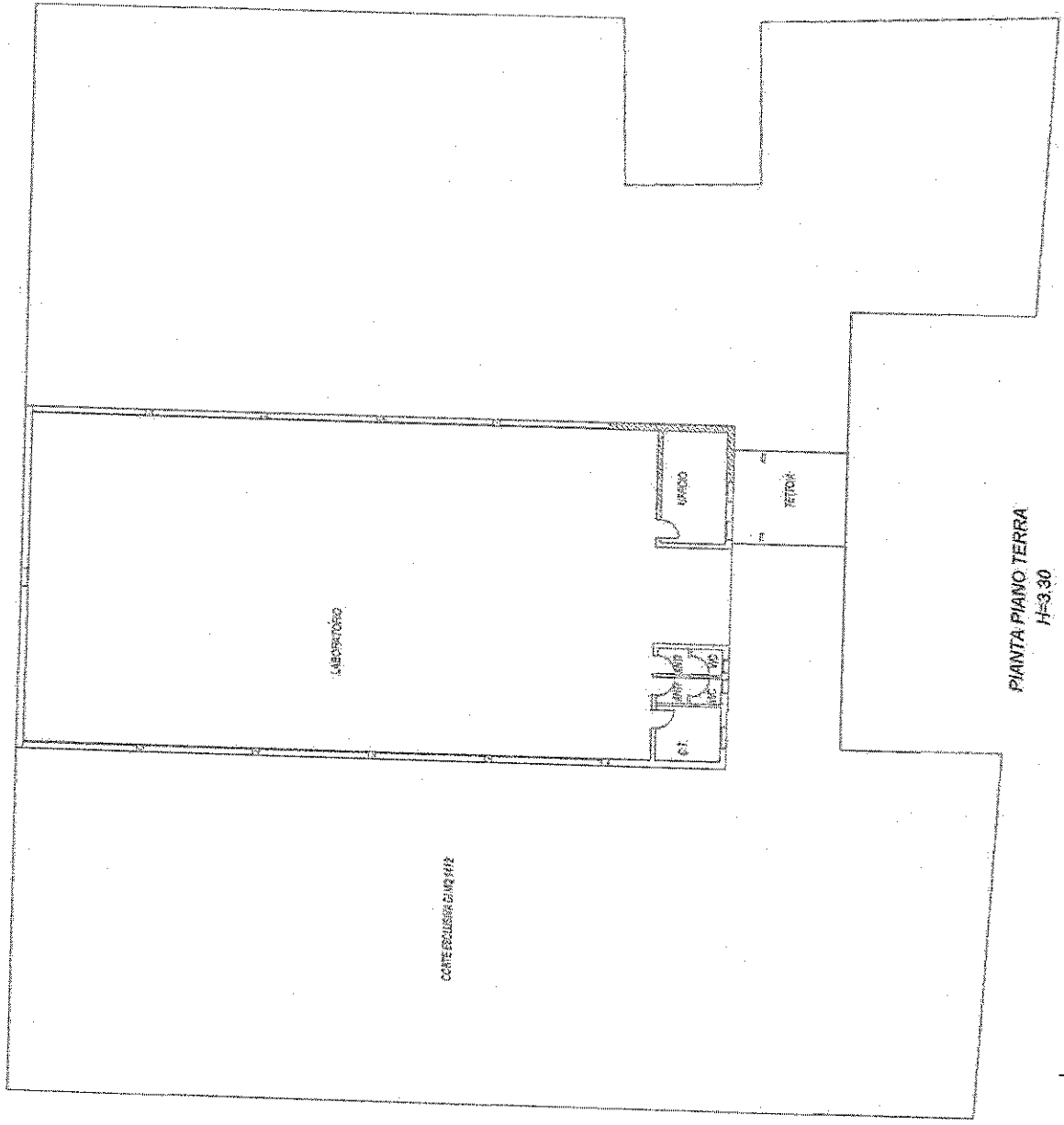
Scala 1: 200

Dichiarazione protocollata n. 000464612 del 09/12/2002
Pianimetria di N.A.N. in Comune di Caerano Di San Marco
Sant' Antonio : civ.

Identificativi Catastrali:
Sezione: 5
Foglio: 5
Particella: 1329
Subalterno: 9

Compilata da:
Bordin Gianfranco
iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Treviso N. 583

(SUB 09
SUB 70



10 metri

ultima planimetria in atti

Data: 17/02/2016 n. T8650 - Richiedente: [REDACTED]

Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)