

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

R.G. ESEC. IMM.RI 561/2010

Giudice: Dott. L. BIANCO

RAPPORTO DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO

Esecuzione Immobiliare R.G. 561/2010

[REDACTED]



A. PREMESSA

Con provvedimento in data 15/12/2021 il Giudice Esecutore Dott.ssa BURRA Alessandra ha nominato il sottoscritto **COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO** geometra libero professionista con studio in Miane (TV) via G. Marconi 12, iscritto al n.1648 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale esperto estimatore dei beni immobili nella procedura in epigrafe.

A seguito delle sospensioni e ripresa della procedura esecutiva con le relative problematiche derivanti dalla sentenza della Cassazione riguardo la legittimità dell'intestazione del bene che attualmente, non risulta essere intestato all'esecutato della presente procedura ma, è passato per Usucapione al padre e, in seguito alla morte dello stesso, ai figli per Successione Testamentaria con rinuncia di un chiamato (Esecutato); nel frattempo la procedura vede la sostituzione del G.E. Dott.ssa A. Burra con il Dott. L. Bianco subentrato a sua volta al Dott. A.V. Cambi quest'ultimo in sostituzione della Dott.ssa Burra.

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento al piano terra inserito in un contesto condominiale denominato San Carlo 1 (si precisa che nella precedente perizia a firma dell'ing. Mario De Luca era stato erroneamente indicato che l'appartamento era al piano primo mentre lo stesso, si trova al piano terra o meglio al piano strada), di un locale garage al piano interrato e infine un locale ripostiglio/cantina ricavato nel sottotetto al terzo piano e, accessibile solamente con scala comune interna. Si evidenzia che l'ascensore condominiale arriva fino al



secondo piano dopo di che, al piano superiore si accede solamente dal vano scala condominiale di collegamento a tutti i piani.

Si rileva comunque che ad oggi, l'intestazione dell'immobile non è riconducibile alla persona Esecutata indicata nella procedura 561/2010.

L'accesso al compendio avviene dal piano terra da via Scossore che è una strada comunale laterale di via Dante Alighieri; (S.S. 51 di Alemagna vedere ALLEGATO "E") arteria principale che attraversa da sud a nord la città di Vittorio Veneto e che porta verso le dolomiti bellunesi. (un tempo unica arteria percorribile per la montagna prima del prolungamento autostradale fino alla confluenza per Belluno)

L'area su cui insiste il condominio risulta essere un'area privata oggetto di urbanizzazione su cui sono stati edificati le due palazzine condominiali (San Carlo 1 e San Carlo 2) nonché, il tratto di strada di collegamento tra via Scossore e via Dante Alighieri che ha preso il nome di Via Pietro Maset (vedere ALLEGATO "E") e che a tutt'oggi, non risulta essere inserita in mappa (vedere ALLEGATO "B") e nemmeno essere intestata al Comune di Vittorio Veneto nonostante sia identificata da apposita cartellonistica comunale.

Anche per quanto riguarda l'identificazione catastale del condominio su cui insiste il compendio immobiliare lo stesso, risulta non allineato il numero di mappa rispetto alle schede catastali identificative dell'unità abitativa infatti, il condominio San Carlo 1 (nella fattispecie) in mappa risulta essere individuato dal numero di **mappale 742** anziché dal numero 689 mentre il San Carlo 2 (condominio confinante) è identificato dai mappali n. 717 e **674** quest'ultimo mappale, **viene catastalmente associato al**



mappale 689 andando di fatto ad riconoscere in mappa un edificio estraneo e di conseguenza, non riconducibile all'immobile in oggetto.

Tutta l'area dove sono stati edificati i due condomini, presenta anomalie catastali che devono essere corrette per non incorrere a problematiche in caso di vendita.

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un'unità abitativa ad uso civile abitazione al piano terra con accesso comune (ingresso) da via Scossore n.101 (vedere ALLEGATO "F" Foto 2-3); di un locale accessorio ad uso deposito/cantina al piano terzo (soffitta vedere ALLEGATO "F" Foto 39-40) più, un ulteriore locale al piano interrato adibito a garage. (vedere ALLEGATO "F" Foto 32-33)

Per quanto riguardano le parti comuni, (vedere ALLEGATO "H") risulta una quota di complessivi 106,720/1000 di cui 97,706/1000 riferiti al mappale n. 689 sub 4 e 9,014/1000 per il mappale n. 689 sub 14; la quota riferita agli impianti comuni come per Legge e come da Regolamento Condominiale è pari a 110,892/1000 riferiti al mappale n. 689 sub 4 nonché gli spazi comuni come da Regolamento Condominiale.

L'immobile condominiale risulta essere stato edificato nei primi anni '70 a seguito di Permesso a Costruire di un fabbricato ad uso abitazioni Licenza Edilizia n. 9230/1044 del 01.07.1970 e successive integrazioni.

La palazzina ove insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta essere all'interno della prima cintura urbana del centro della Città di Vittorio Veneto pertanto, direttamente collegata a tutta la viabilità e, a tutti i servizi che la città mette a disposizione.



Catastalmente viene riconosciuta al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di VITTORIO VENETO Sezione E Foglio 5

Mappale n. **689** - sub. **4** - A/2 cl. **3** - vani **6,5** - P.T. - P.3 Sup. Catastale **139 mq.**

Rendita €. **702,95**

Mappale n. **689** - sub. **14** - C/6 cl. **7** - Sup. Catastale **22 mq.** - P.Int. Rendita

€. **65,90**

La proprietà risulta essere intestata a 2 soggetti (fratelli tra loro) per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, che risultano essere comparenti della persona eseguita nella Procedura esecutiva in oggetto. (vedere ALLEGATO "A")

Confini Catastali Fabbricato: (vedere ALLEGATO "B")

- A NORD con il mappale n. 135;
- Ad EST con il mappale n. 717;
- A SUD con il mappale n.313
- Ad OVEST con la Strada Comunale di Via Scossore

Confini dell'appartamento mappale n.689 sub 4:

- A NORD: su corte comune (solaio piano terra limitrofo a via P. Maset);
- Ad EST : su corte comune (area scoperta su cui insiste la rampa d'accesso garage);
- A SUD: su corte comune (vano scale, ascensore, atrio d'ingresso)
- Ad OVEST: altra unità abitativa.

Confini del garage mappale n.689 sub 14:

- A NORD: su altro garage;
- Ad EST : su rampa d'accesso comune;



- A SUD: con muri prospicienti corte comune;
- Ad OVEST: con muri prospicienti corte comune.

Confini della cantina-magazzino mappale n.689 sub 4

- A NORD: su vano scala;
- Ad EST : su tetto;
- A SUD: su tetto;
- Ad OVEST: su altra cantina-magazzino.

L'abitazione si compone da ampio ingresso, soggiorno con loggia esterna (vedere ALLEGATO "F" Foto 17-18) che si affaccia su via Pietro Maset, una cucina con adiacente locale W.C./Lavanderia; i due locali sono uniti all'esterno dal un terrazzo che è accessibile solamente dalla cucina e che in epoca successiva alla realizzazione, è stato chiuso con vetrate regolarmente autorizzate; reparto notte costituito da 3 camere e un generoso bagno con accesso a piccolo terrazzo esterno. (vedere ALLEGATO "F" Foto 20-23-24)

Con riferimento alle planimetrie catastali si avverte che l'unità abitativa in oggetto, presenta delle lievi difformità che riguardano la demolizione delle due spallette murarie nella muratura che divide il salotto con l'area dell'ingresso, ottenendo quindi un'apertura più ampia da cielo a terra nonché, lo spessoramento di una parte della muratura che divide il W.C. dalla camera e nell'ingresso, dove è stata prolungata la muratura del vano scala fino ad incrociare la muratura inclinata a 45 gradi che delimita lo spazio della cucina. Questi spessoramenti riguardano la parte statica



dell'edificio ed eseguiti all'epoca della costruzione ma che poi, non si è mai provveduto al relativo aggiornamento delle planimetrie.

Altra nota riguarda la chiusura del terrazzo della cucina che sebbene, sia stata regolarmente autorizzata non è mai stata inserita nella planimetria.

Dal punto di vista funzionale le modifiche non limitano l'utilizzo dei locali interessati, rientrando nella categoria delle modifiche di modesta entità dal momento che le superfici dei locali interessati (soggiorno-ingresso-camera) differiscono di pochissimo. Le modifiche strutturali inerenti le porzioni delle due murature di maggior spessore, rientrano nei disegni strutturali e probabilmente, non essendo state aggiornate le planimetrie, nell'accatastamento sono omesse. E' necessario quindi procedere con un allineamento planimetrico in modo da aggiornare la parte catastale allo stato di fatto.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene in oggetto risulta intestato a due soggetti estranei alla procedura esecutiva n. 561/2010 e di conseguenza l'esecutato risulta non proprietario dell'immobile

Il compendio mobiliare è intestato a due fratelli per la quota di 1/2 ciascuno e pervenuta agli stessi per Successione Testamentaria del proprio padre del 15.09.2019 registrata a Treviso Vol. 88888 n. 264657 in data 06.08.2020 Trasc. 18460.1/2020 in atti dal 24.08.2020 (vedere ALLEGATO "G")



D. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare identificata Mappale n. 689 sub. 4 e rispettivo sub. 14 all'atto del sopralluogo risultava accessibile e, utilizzata dai legittimi proprietari; si evidenzia che un proprietario è affetto da disabilità e per la sua la patologia, è necessario che lo stesso disponga della propria abitazione come riferimento indispensabile.

E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso ai locali di abitazione avviene da via Scossore, n.° 101; non sono stati rilevati atti costitutivi di servitù attive o passive salvo quelli risultanti dal regolamento di condominio trascritto dal notaio Nico Vascellari notaio in Vittorio Veneto in data 07/12/1971 Rep. n.° 12712. (vedere ALLEGATO "H")

L'accesso alla proprietà avviene esclusivamente dal portone d'ingresso comune posizionato su via Scossore da cui poi attraverso l'androne, (vedere ALLEGATO "F" Foto 13-14) si accede all'unità abitativa in oggetto e all'ascensore condominiale che, porta al piano semi-interrato e alle unità abitative fino al secondo piano per poi, proseguire attraverso il vano scala comune, ai locali del sottotetto.

Il condominio dispone di area scoperta ad est, su cui insiste la rampa di accesso ai locali semi-interrati (garage, centrale termica, locali contatori vedere ALLEGATO "F" Foto 10-11-12-36) mentre sui lati a nord e a sud, è presente una fascia pedonale corrispondente alla porzione della sagoma dell'interrato uscente rispetto al filo strada non edificata, nel cui solaio insistono le bocche di lupo a servizio dei garage interrati. (vedere ALLEGATO "F" Foto 1-4-9)



F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano le seguenti formalità:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO (TESTAMENTO) del 28.11.2019 del Notaio Dott DE CARLO SABBY di Vittorio Veneto Rep. n. 11540/6676 Registrato a Treviso il 03.12.2019 Serie 1T n. 017055 per Causa di Morte dell'intestatario del compendio avvenuta in data 15.09.2019 e Accettazione Espresa di Eredità con rinuncia di un chiamato;
- ATTO AMMINISTRATIVO del 12/08/2020 Rep. N. 264657/88888/20 relativo alla DENUNCIA DI SUCCESSIONE per morte del De Cuius avvenuta il 15.09.2019 e Accettazione Eredità con rinuncia di un chiamato.

G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione dello Strumento urbanistico vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche Operative, il compendio immobiliare risulta classificato nella **Z.T.O. di tipo B 2 ZONE SATURE**, normato dall'Art. 52 (vedere ALLEGATO "D")

Dal punto di vista della regolarità urbanistica la realtà condominiale (San Carlo 1) e l'unità immobiliare in oggetto dopo aver eseguito l'Accesso agli Atti Amministrativi con richiesta del 13.06.2022 trasmessa all'Ufficio Tecnico Comunale, ha prodotto le seguenti documentazioni:

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Vittorio Veneto in data 01.07.1970 (e successive varianti approvate)
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 17.11.1971



- Autorizzazione per “Manutenzione Straordinaria al fabbricato residenziale consistente del 23.02.1993 consistente nell’installazione di una vetrata in alluminio e vetro sulla loggia al piano terra: la pratica aperta è senza fine lavori.

Allo stato attuale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che l’immobile identificato dal mappale n. 689 sub. 4 non è in regola con la normativa urbanistica e nemmeno dal punto di vista catastale a causa delle lievi modifiche interne da regolarizzare, (vedere ALLEGATO “C”) mentre il mappale n. 689 sub. 14 risulta essere corrispondente sia dal punto di vista catastale che urbanistico.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d’indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D’altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all’esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l’espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all’esito dell’istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e



che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs.192/05 del 19.08.2005 e successive modificazioni, si riscontra che l'unità immobiliare risulta priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che tale documentazione dovrà essere predisposta al momento della vendita come da disposizioni in materia.

Considerando che tutta la palazzina condominiale da quando è stata realizzata ad oggi non presenta consistenti interventi di miglioria energetica con evidenti punti di criticità dal punto di vista del contenimento dei consumi energetici se ne deduce che per l'intero condominio (San Carlo 1) non siano mai stati studiati o attuati progetti volti al risparmio energetico soprattutto di fronte ad impianto di riscaldamento centralizzato come nella fattispecie.

Di conseguenza ogni unità immobiliare avrà costi di gestione elevati soprattutto quelli del piano terra che, ne risentono maggiormente della dispersione termica in quanto, soprastanti locali non riscaldati (garages) e, per quanto riguarda l'unità in oggetto, la stessa è ulteriormente penalizzata dall'orientamento a nord-est dove, la scarsa capacità isolante delle pareti perimetrali e dei serramenti, non permette un confort abitativo dal punto di vista climatico che non comporti a dei continui e anti economici esborsi di denaro.



I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

La zona in cui il fabbricato si trova ad essere inserito, risulta essere in posizione centrale all'abitato di Vittorio Veneto ben collegata alla viabilità sia pedonale che viaria pertanto, tutti i servizi offerti dalla città sono fruibili in modo diretto sia che si tratti di servizi al cittadino che di attività ricettive e sportive.

La vicinanza con la Strada Statale n. 51 di Alemagna (via Dante Alighieri) che delimita ad est l'area dei due condomini (San Carlo 1 e 2), permette in comodità tutti i collegamenti con le arterie viarie della città.

Tutto il quartiere residenziale circostante si collega al centro città e si caratterizza da ampie aree verdi, collegandosi anche all'area ciclopedonale del Fiume Meschio.

L. DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento di circa 129 mq. al piano terra inserito in un contesto condominiale di n. 3 piani totali fuori terra più ulteriore piano seminterrato, composto da n. 11 unità abitative e n. 2 unità commerciali posizionate al piano terra (ufficio/negozio) fronte via Scossore. (vedere ALLEGATO "F" Foto 1)

Il condominio è provvisto di ascensore di servizio ai piani interrati, (garage e locali tecnici) piano terra e piano secondo, mentre per il terzo piano (sottotetto) l'accesso avviene esclusivamente dalle scale comuni.

L'unità immobiliare in oggetto dispone di un ampio ingresso con porta di accesso in legno (vedere ALLEGATO "F" Foto 14-15-16), pavimentazione in piastrelle cm. 30x30 posate a 45° e muratura in laterizio rifinita ad intonaco civile da cui, si può



accedere a sinistra, nel locale soggiorno da cui si accede ad una loggia esterna non completamente aperta, ricadente all'interno del perimetro del condominio in affaccio su Via P. Maset, che dispone di chiusura di sicurezza del foro luce mediante saracinesca (vedere ALLEGATO "F" Foto 18) mentre a destra, si accede alla cucina che a sua volta comunica con un terrazzo esterno (che è stato regolarmente chiuso con vetrate in alluminio e vetro) che va ad interessare anche la muratura perimetrale del locale W.C./Lavanderia limitrofo alla cucina che però, non ha accesso diretto al terrazzo in quanto dispone solamente di una finestra con sottostante radiatore. (vedere ALLEGATO "F" Foto 20)

Si rimarca che il terrazzo della cucina è delimitato nella sua parte a sud dalla muratura del vano scala comune in cui, vi è inserita una finestra in modo da apportare luce naturale al vano scala. (vedere ALLEGATO "F" Foto 23)

Le rifiniture della cucina, del soggiorno e del W.C. sono le medesime dell'ingresso con la sola differenza del W.C. dove la posa della pavimentazione è "dritta" anziché a 45 gradi.

Per quanto riguarda la zona notte, l'unità dispone di n. 3 camere con pavimento in parquet di legno e murature ad intonaco civile e di un bagno di ampie dimensioni con rivestimento per la sua quasi totalità in piastrelle che dispone di w.c., bidet, lavandino e doccia in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Si segnala che all'epoca del sopralluogo (18/07/2022) nel soffitto del bagno era presente una chiazza dovuta indicativamente a una perdita del bagno soprastante. (vedere ALLEGATO "F" Foto 30)



Anche il bagno ha accesso a un piccolo terrazzo che si affaccia su Via P. Maset e sull'area esterna pertinenziale del condominio adiacente la rampa lungo il lato est. (vedere ALLEGATO "F" Foto 5)

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare non presenta grosse criticità, l'impianto elettrico risulta funzionante in tutte le sue parti ma, necessità di qualche aggiornamento. E' presente l'impianto citofonico funzionante.

Nel complesso tutto l'appartamento risulta essere in buono stato di conservazione comprese le porte interne che sono in legno tamburato color noce e, i serramenti sempre in legno color noce però con vetro singolo.

Il locale garage risulta essere posizionato frontalmente alla rampa di accesso; è l'altezza interna è di ml. 2,50 con accesso da portone basculante in lamiera e finestra di areazione inserita su "bocca di lupo" che insiste su porzione pedonale condominiale lungo via Scossore. (vedere ALLEGATO "F" Foto 1-4-33)

La pavimentazione risulta essere in liscio di cemento e muratura rifinita ad intonaco civile. L'accessibilità al garage avviene sia dalla rampa comune sia dal vano scala che, dall'ascensore comune.

Il locale presenta punti di degrado per effetto dell'acqua proveniente dalla rampa e necessità di lavori di manutenzione ordinaria. L'interrato oltre agli altri locali adibiti a garage presenta ulteriori spazi comuni adibiti a centrale termica e locale contatori opportunamente compartimentati. (vedere ALLEGATO "F" Foto 36)



A completamento del compendio immobiliare, al terzo piano della palazzina, nel sottotetto è presente un locale adibito a deposito-cantina sempre di pertinenza del mappale n. 689 sub. 4 con altezza media di circa ml. 2,00.

L'accesso avviene dal vano scala comune e il locale di forma trapezoidale di circa 6 mq. presenta rifiniture in malta per le pareti, pavimento in liscio di cemento e soffitto in tavelloni e travi in cemento. (vedere ALLEGATO "F" Foto 37-38-39-40)

Lo stato di conservazione-manutenzione del locale è buono, considerata la sua destinazione d'uso e dispone di impianto elettrico (luce interna) e da sistema di ventilazione ricavato tra le intercapedini murarie che dividono gli altri locali/ripostigli e che comunicano attraverso i camini di areazione con l'esterno della copertura.

All'esterno le parti comuni del condominio comprendono una zona pedonale sul fronte ovest e nord; quest'ultimo risulta rialzato di almeno 50-60 cm. nello spigolo di nord-est rispetto al filo stradale, una rampa d'accesso ai locali garage e di area verde lungo il lato est e di una piccola porzione a verde nel lato a sud dove vi è un stendibiancheria comune.

M. METODO DI STIMA:

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione :



a) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- lo stato di conservazione;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona;

c) delle condizioni attuali del mercato:

- andamento dei prezzi in generale;

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

Nell'individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.



Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\underline{\text{val.x}} = \frac{\sum \text{val} \cdot p \cdot x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici abitative degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

O. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, ha attribuito i seguenti valori unitari ($\sum \text{val.} / \sum p$):



STUDIO TECNICO
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12
Tel/Fax +39 0438 960051
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K
Part. IVA 00671110260
e-mail: egidiocomin@libero.it

- MAPPALE n. 689 Sub. 4, PIANO TERRA - SOTTOTETTO:

Appartamento

mq. 129,00 circa x € 800,00/mq.= €. 103.200,00=

Terrazzi lato nord e lato sud + Loggia lato nord

mq. 10,00 circa x € 50,00/mq.= €. 500,00=

- MAPPALE n. 689 Sub. 14, PIANO SEMITERRATO:

Garage

mq. 22,00 x € 400,00/mq.= €. 8.800,00=

TOTALE : €. 112.500,00=

P. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO:

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per vizi sul bene art.2922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito, si stima uno sconto del 15% = €. 16.875,00=

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata la
somma di €. 95.625,00 (diconsi EURO

NOVANTAMILASEICENTOVENTICINQUE/00)

Al presente importo devono essere detratte le spese per la regolarizzazione catastale ed urbanistica per le lievi difformità interne riportate in perizia che



all'attualità non possono essere contestualizzate per tanto stimate su una cifra massima di €. 2.500,00

N.B. non è più stata aggiornata la contabilità condominiale dell'appartamento inerente alle spese condominiali che dal controllo eseguito risultava in regola.

Il compendio immobiliare composto da un'unità di abitazione al piano terra, un locale garage al piano seminterrato e un locale adibito a cantina/magazzino al piano terzo, (sottotetto) **risulta essere non divisibile in due o più lotti di vendita.**

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., l'Esperto Estimatore ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

Miane li, 19/06/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO

ALLEGATI:

- ALLEGATO "A" - Visura catastale;
- ALLEGATO "B" - Estratto Mappa Catastale;
- ALLEGATO "C" - Planimetrie catastali identificanti i beni;
- ALLEGATO "D" - Estratto Strumento Urbanistico Vigente;
- ALLEGATO "E" - Ortofoto;
- ALLEGATO "F" - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO "G" - Ispezioni Ipotecarie;
- ALLEGATO "H" - Regolamento Condominiale Parti Comuni;
- ALLEGATO "I" - Documentazione Comune di Vittorio Veneto.

