

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**FALLIMENTO N. 55/2016**

**E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI**

---

Giudice Delegato

**Dottoressa ROBERTA BOLZONI**

Curatore Fallimentare

**Dottor PAOLO INGRAO**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

BENI IMMOBILI

**LOTTO OTTAVO**

***NEL COMUNE DI BELLUNO***

***LOCALITA' NEVEGAL***

***APPARTAMENTO E AUTORIMESSE COMUNI***

***IN VIA FAVERGHERA CIV.1354***

***SUL CONDOMINO "VILLA CA' CEDRONE"***

***INTERNO 6***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN  
Telefono 0434.565110- studiotaiariol@gmail.com

## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Curatore Fallimentare, Dottor Paolo Ingraio, a eseguire la valutazione degli immobili nel Fallimento n.55/2016 presso il Tribunale di Pordenone dell'Immobiliare ■■■ ■■■ ■■■ e dei soci e responsabili.

### LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

*La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO OTTAVO costituito da un appartamento residenziale al piano secondo (sub.8) e la quota di 1/7 delle autorimesse comuni al piano terra (sub.1 e sub.2) e delle parti comuni sul condominio VILLA CA' CEDRONE, sito in Comune Belluno, nella località turistica del Nevegal, Via Faverghera n.1354 - Interno 6, edificato su area di base censita al fg.130 map.100.*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE  
Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio  
CATASTO DEI FABBRICATI  
COMUNE DI BELLUNO

**Proprietaria per 1/1**

| Fg. | Part. | Sub | Zu | Via        | Piano | Cat. | Cl. | V | Rc.    |
|-----|-------|-----|----|------------|-------|------|-----|---|--------|
| 130 | 100   | 8   |    | Faverghera | 2     | A/2  | 1   | 5 | 361,52 |

### *Proprietaria per 1/7*

| Fg. | Part. | Sub | Via        | Piano | Cat. | Cl. | Mq | Rc.    |
|-----|-------|-----|------------|-------|------|-----|----|--------|
| 130 | 100   | 1   | Faverghera | T     | C/6  | 2   | 71 | 117,34 |
| 130 | 100   | 2   | Faverghera | T     | C/6  | 2   | 60 | 99,16  |

Il fabbricato condominiale dove è ubicato l'appartamento insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.130 Particella 100- Ente Urbano di Ha 00.29.40

### **LOCALIZZAZIONE**

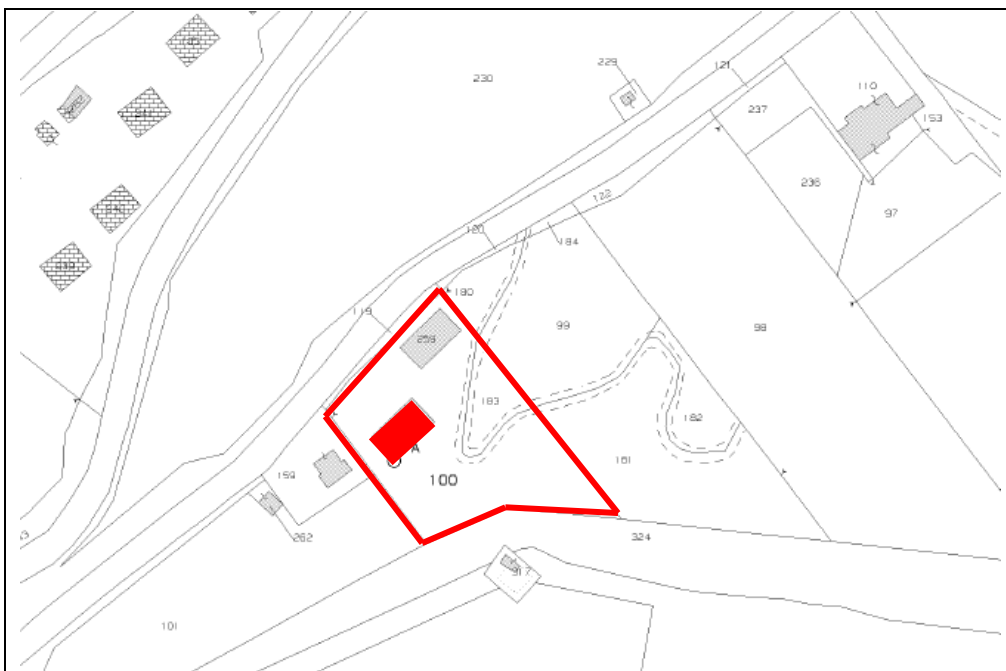
L'area dove sorgono gli immobili, è posta in Comune Belluno nella località turistica Alpe Nevegal, ed è caratterizzata prevalentemente dalla presenza d'insediamenti residenziali (appartamenti e abitazioni singole/unifamiliari).

Il complesso residenziale è composto di due fabbricati condominiali di quattro piani fuori terra.

Il piano terra del corpo di fabbrica, dove si trova l'appartamento oggetto di stima, è destinato ad autorimesse mentre i tre piani restanti per appartamenti residenzi.



*Fotogrammetria*



*Estratto Mappa Fg.130 Map.100*

### **OPERAZIONI**

Lo scrivente perito, alla presenza del curatore, ha compiuto il sopralluogo per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

Ha poi eseguito le visure catastali, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le indagini di mercato.

### **COERENZE**

Il complesso immobiliare dove è edificato il condominio insiste sull'area di cui al mappale 100, con superficie catastale mq.2.940, e confina con i mappali 324, 101, 159, 119,180, 99,183, 181 salvo altri.

### **DISPONIBILITA' IMMOBILI**

L'immobile stimato al sopralluogo era libero.

### **ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI**

Visura effettuata telematicamente in data 01.11.2021.

Ispezione n. T2912 del 01/11/2021.

1. TRASCRIZIONE del 17/12/2012 - Registro Particolare 10859 Registro Generale 13743 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BELLUNO SEZIONE DEL GIP Repertorio 12949/11 del 11/12/2012 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 CPP. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1440 del 15/10/2013 (ANNULLAMENTO PARZIALE DI S.P.P. EX ART. 321 C.P.P.)

2. Annotazione n. 1441 del 15/10/2013 (ANNULLAMENTO PARZIALE DI PROVVEDIMENTO DI S.P.P. LIMITATAMENTE ALL'ENTITA' DELLA SOMMA SEQUESTRATA)

2. ISCRIZIONE del 07/11/2013 - Registro Particolare 1201 Registro Generale 11711 -Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Repertorio 81/51 del 05/11/2013 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Nota disponibile in formato elettronico.

3. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 7784 Registro Generale 9789 -Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 185791/42974 del 01/10/2014- ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 787 del 14/08/2020 (INEFFICACIA TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 7785 Registro Generale 9790- Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 185791/42974 del 01/10/2014 -ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 788 del 14/08/2020 (INEFFICACIA TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 20/11/2014 - Registro Particolare 1337 Registro Generale  
10931- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1772/2014  
del 02/10/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico.

6. ISCRIZIONE del 20/11/2014 - Registro Particolare 1338 Registro Generale  
10932- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1627/2014  
del 27/10/2014- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 22/05/2015 - Registro Particolare 4341 Registro Generale  
5491- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2387/2015 del  
12/05/2015 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI  
SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE EX ART. 321 CPP, 92 E 104 D.LVO  
271/89. Nota disponibile in formato elettronico

#### **ULTIMA PROVENIENZA**

A seguito dell'inefficacia totale della COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST  
con Annotazione n.787 e n.788 del 14/08/2020 (vedi quanto riportato al punto  
precedente su iscrizioni e trascrizioni) l'ultimo atto di provenienza valido, del quale  
si allega copia, è il seguente:

Notaio Americo Pasqualis - Compravendita 05 dicembre 1980 - Atto registrato a  
Portogruaro il 22.12.1980 al n.3757 Vol.132 mod.1.

Acquirenti: ■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■ e ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

Venditore: ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ con sede in Danta di  
Cadore.

#### **AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

L'amministrazione del condominio è affidata allo studio ■■■■■■■■■■

██████████. Per l'esercizio ordinario 2021-2022 periodo 01/07/2021-30/06/2022 le spese condominiali di competenza ammontano a Euro 2072,46+4.397,87 per un totale di Euro 6.470,33.

Alla data del trasferimento del bene andranno calcolate le spese condominiali insolute complessivamente a carico dell'aggiudicatario.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

*L'appartamento in piena proprietà*, è posto al piano secondo dell'edificio condominiale (privo di ascensore), ha i locali con altezza utile di mt.2.70 ed è composto d'ingresso, cucinino, soggiorno, disimpegno, due camere e un bagno oltre ad una piccola terrazza scoperta.

Le strutture portanti sono in muratura e pilastri; i solai dei piani sono latero-cemento; i tramezzi divisori in laterizio; le murature interne intonacate al civile a più strati e tinteggiate con pittura traspirante; i pavimenti della zona giorno in piastrelle; i pavimenti e le pareti della cucina e del bagno in piastrelle; i pavimenti delle camere in moquette; le porte interne in legno tamburato verniciato; il portoncino d'ingresso di legno; gli infissi di legno naturale verniciato con vetro camera hanno all'esterno scuri in legno verniciati; i davanzali in marmo; l'impianto idraulico con tubazione sottotraccia; bagni con sanitari; rubinetteria predisposta per l'erogazione d'acqua calda e fredda; impianto di riscaldamento con termosifoni a gas autonomi per ogni singolo locale e caminetto in soggiorno; impianto elettrico e Tv del tipo civile sottotraccia con una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente; scaldabagno elettrico; citofono. La terrazza pavimentata con piastrelle ha parapetti di legno verniciato.

*Le autorimesse comuni, in proprietà per la quota di 1/7*, sono composte di due locali separati con altezza di cm.2.45 e 2.50.

Al sopralluogo non è stato possibile visionare l'ex centrale termica alla quale si accede dall'esterno del condominio.

**Le scale e gli androni condominiali**, hanno pareti intonacate al civile; scale con rivestimento in marmo chiaro; piastrelle su pianerottoli e disimpegni; battiscopa in marmo chiaro; ringhiere in ferro verniciato; portone d'ingresso in alluminio.

**Esternamente il condominio**, ha pareti con intonaco al civile e tinteggiatura; grondaie e pluviali circolari; pavimentazione dei parcheggi e delle aree veicolari in binder (asfalto). La rimanente parte scoperta è prato.

### **STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE**

Per quanto è stato possibile appurare e tenuto conto alla vetustà dell'immobile il complesso condominiale e l'appartamento sono in un normale stato di manutenzione.

Necessitano alcune opere di manutenzione esterna.

### **TOPONOMASTICA**

Si conferma la toponomastica dell'edificio: Belluno (BL) Via Faverghera n.1354.

### **PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

Dall'accesso agli atti in Comune di Belluno sono stati trovati i seguenti documenti:

- Licenza edilizia n.19111/73 n.6442 del 27.12.1973 (costruzione fabbricati)
- Certificato di abitabilità n.19996/79 del 24.10.1980 (abitabilità fabbricati)
- Autorizzazione edilizia n.9914/79 del 19.12.1979 (sistemazione scarpata)
- Denuncia inizio attività n.700/004 del 28.05.2004 (opere di manutenzione)

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Si conferma la conformità catastale delle unità immobiliari con lo stato di fatto.

### **PLANIMETRIE CATASTALI**

Sono state scaricate le schede catastali telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 24.11.2020 con numero T330079, T330081, T330083.



REGOLARIO  
R. - Ca. 2.7. - 30



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

AGGIORNAMENTO Mod. B Nuovo Catasto Edilizio Urbano

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

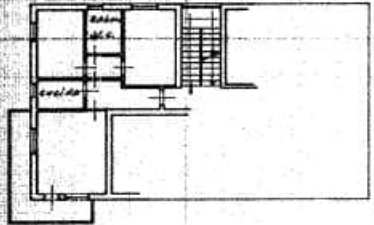
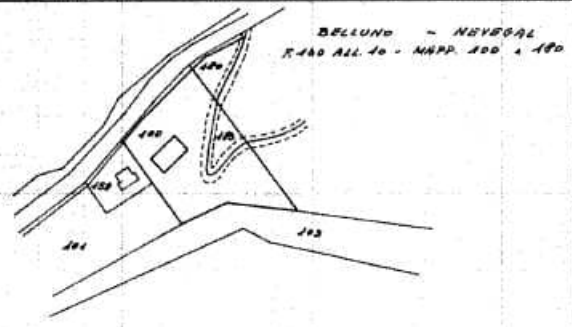
Lire  
35

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1968, N. 417)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BELLUNO** Via **SPAZZACCHERA** (**NEVERAL**)

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **BELLUNO**  
**IGEDA NR. 33655**



PIANO SECONDO  
H = 2.70

PIANO TERRA  
H = 2.40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

|             |            |
|-------------|------------|
| DATA        |            |
| PROT. N°    |            |
| Comune di   | Belluno    |
| Partita n.  | 1161 10110 |
| Foglio n.   | 130/46     |
| Part. cc n. | 100/001    |

Compilato dal **PER EDILE**  
[REDACTED]  
Inserito all'Albo dei **PERITI IND.**  
della Provincia di **BELLUNO**  
DATA  
Firma: [REDACTED]



imetria in atti

tazione: 11/12/1978 - Data: 24/11/2020 - n. T330079 - Richiedente: [REDACTED]  
le: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (242X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Appartamento utorimessa proprietà per la quota di 1/1

MODULARIO  
T. - Col. 2. T. - 368



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 1 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
35

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

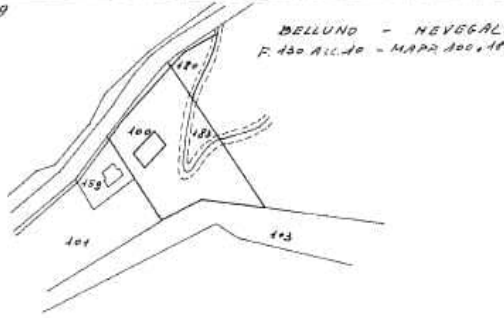
(D. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1998, N. 43)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BELLUNO Via FAVERGHERA (NEVEGAL)

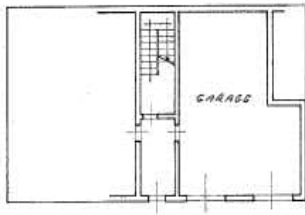
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO

SCHEDA NR. 33459



BELLUNO - NEVEGAL  
P. 430 A/C/10 - MAPPA 100.10



PIANO TERRA  
H. = 2,40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO |            |
|---|------------|
| DATA  |            |
| PROT. N°                                      |            |
| Comune di                                     | Belluno    |
| Partita n.                                    | 0000000000 |
| Foglio n.                                     | 100        |
| Part. ed. n.                                  | 100/100    |

Compilata dal PER. ED. S. [REDACTED]  
 Iscritto all'Albo dei PERITI IND.  
 della Provincia di BELLUNO  
 DATA 11-12-1978  
 Firma: Dino Majer

planimetria in atti

presentazione: 11/12/1978 - Data: 24/11/2020 - n. T330083 - Richiedente [REDACTED]  
 schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (244X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2020 - Comune di BELLUNO (A757) - < Foglio: 130 - Particella: 100 - Subalterno: 2 >  
 VIA FAVERGHERA n. 1354 piano: T.

Autorimessa proprietà per la quota di 1/7

MODULARIO P. - Cat. S. T. - 384

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCETTABILE MOD. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 35

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BELLUNO Via FAVERGHERA (NEVEGALA)

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO

SCHEDA NR. 34851

BELLUNO - NEVEGALA  
F. 130 ALL. 10 - MAPPA 100 e 101

GARAGE

PIANO TERRA  
H = 2,40

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

|   |                    |   |
|---|--------------------|---|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO |                    | Completato dal <u>PER EDILE</u>           |
| DATA  | <u>Belluno</u>     | Iscritto all'Albo dei <u>PERITI. IND.</u> |
| PROT. N°                                      | <u>101/78</u>      | della Provincia di <u>BELLUNO</u>         |
|   | <u>130 all. 10</u> | DATA <u>11-12-1978</u>                    |
|   | <u>101/78</u>      | Firma: <u>Enzo Majer</u>                  |

Planimetria in atti

sentazione: 11/12/1978 - Data: 24/11/2020 - n. T330081 - Richiedente: [REDACTED]  
 he: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (244X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Autorimessa proprietà per la quota di 1/7

## **CONFORMITA' EDILIZIA**

Si conferma la conformità edilizia dell'appartamento.

La verifica di conformità edilizia riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di stima e non l'intero fabbricato condominiale e le sue parti comuni.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

## **CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima per la base d'asta tiene conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

## **COLLAUDO STATICO**

Il collaudo statico è stato redatto dall'Ingegnere Carlo Clai in data 15.03.1980 e depositato presso il Genio Civile di Belluno in data 21.03.1980 con numero 5147/615.

## **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Prima del trasferimento dovrà essere redatto il certificato di prestazione energetica dell'immobile.

## **SONDAGGI**

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

## **SERVITU' E GRAVAMI**

La presente stima segue a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, diritto, azione, ragione, con le servitù e gli oneri esistenti riportati negli atti di provenienza.

## **PARTI E PATTI COMUNI**

Per le parti e i patti comuni si rimanda a tutto quanto riportato nell'atto di compravendita (allegato alla presente relazione), del Notaio Americo Pasqualis del 05.12.1980- Atto registrato a Portogruaro il 22.12.1980 al n.3757 Vol.132 mod.1. - Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il 07.01.1981 al n.197 RG n.186 RP. e in particolare ai punti:

*6°) All'unità immobiliare compravenduta competono le parti comuni di cui all'art.1117 del C.C.*

*7°) La società venditrice faceva presente che è comune a tutto il condominio, oltre all'area su cui sorge anche l'area distinta con i mappali 119 (di mq.110) e 120 (di mq.100).*

8°) Rimangono in vigore tutti i patti, vincoli ed obblighi di cui all'atto n.13962 di rep. Notaio Cipolla di Latisana, trascritto a Belluno il 12.01.1974 ai nn.349/336.

9°) La società inoltre rende edotta la Parte acquirente dell'esistenza di un accordo fra più società proprietarie di condomini e ville per il pagamento delle seguenti spese: a) Custode b) Sgombero della neve con mezzi terzi.

10°) La società venditrice faceva inoltre presente che i sette posti macchina sono liberi ad esclusione di quello assegnato in uso esclusivo ai [REDACTED] in base all'atto 21.11.1979 n.22273 di rep. Notaio Bevilacqua di Pieve di Soligo registrato a Conegliano l'11.12.1979 al n.3971 e regolarmente trascritto”.

Si evidenzia che le particelle 119 e 120 riportate al punto 7° come parti comuni al condominio risultano catastalmente ancora intestate alla ditta venditrice

[REDACTED]

## CONSISTENZA DEI BENI

Anche se la stima del bene è a corpo, nel calcolo si utilizzata convenzionalmente la superficie catastale moltiplicata per il coefficiente correttivo. Eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo.

| Destinazione d'uso | Superficie catastale | Indice | Superficie Imponibile | Quota proprietà | Superficie commerciale |
|--------------------|----------------------|--------|-----------------------|-----------------|------------------------|
| Appartamento P.2   | Mq.65                | 1      | Mq.65,00              | 1/1             | Mq.65,00               |
| Autorimessa P.T    | Mq.71                | 0,4    | Mq.28,40              | 1/7             | Mq. 4,05               |
| Autorimessa P.T.   | Mq.60                | 0,4    | Mq.24,00              | 1/7             | Mq. 3,42               |

**Totale Mq.72,47**

## **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore, offerte di vendita su riveste specializzate e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Le ricerche effettuate hanno rilevato, per appartamenti ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili, valori compresi tra i 800 e i 1.100 euro mq.

## **FATTORI INCIDENTI ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Per la definizione del valore degli immobili si sono considerati principalmente i seguenti fattori:

- tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche
- dimensioni e forma geometrica
- grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità
- edilizia e urbanistica
- difformità catastali e edilizie
- servitù e gravami

- ubicazione
- il prospetto o meno su strade di primaria importanza
- servizi (centri commerciali, scuole, parchi, luoghi di culto)
- caratteristiche ambientali dell'area (rumorosità, qualità dell'aria ecc.)
- situazione del mercato immobiliare

## **VENDITA**

La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità. L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni onere di completamento, adeguamento, integrazione, riparazione e/o revisione dell'esistente a totale cura e spese dell'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche).

Prima di formulare l'offerta, gli interessati all'acquisto dovranno eseguire il sopralluogo e prendere visione accurata degli immobili, verificare la documentazione oltre ad acquisire dall'amministratore condominiale le informazioni sulla gestione degli immobili, sulle spese ordinarie correnti e sulle eventuali spese straordinarie programmate.

Si evidenzia che la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria che rappresenta un contesto "strutturalmente" diverso da quello del libero mercato con spinte speculative e valori di alienazione sensibilmente ridotti.

## **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano in questo momento con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare



composto dall'appartamento, dalla quota in proprietà dell'autorimessa e delle parti comuni comprese quelle dell'area scoperta:

| <b>Id</b> | <b>Destinazione</b>        | <b>Superficie</b> | <b>Euro/Mq.</b> | <b>Valore</b> |
|-----------|----------------------------|-------------------|-----------------|---------------|
| A         | Appartamento e Autorimessa | Mq.72,47          | € 950           | € 68.846,00   |

**VALORE DI STIMA**

*arrotondato*

**A corpo Euro 69.000,00**  
(sessantanovemila)

---

**VALORE A BASE D'ASTA**

A parere dello scrivente è opportuno apportare una decurtazione al valore di stima per la base d'asta in via forfetaria del 20% in considerazione dall'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

La riduzione è anche finalizzata a incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

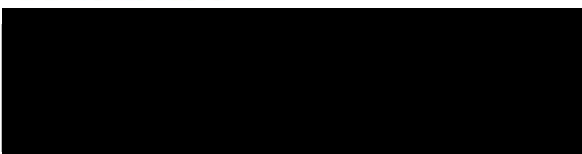
\* \* \* \* \*

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

*Fontanafredda li, 06.11.2021*

Il Perito

*Antonio Taiariol*



*Allegati:*

- *Visure ipotecarie*
- *Visure catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Estratto Mappa*
- *Atto di provenienza*
- *Permessi Edilizi- Abitabilità- Collaudo Statico*
- *Collaudo Statico*
- *Documentazione fotografica*