

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.

R.G. ESEC. IMM.RI 1076/2011

Giudice: dott. A. FABBRO

RAPPORTO DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO

Esecuzione Immobiliare R.G. 1076/2011
CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.



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

A. PREMESSA

Con provvedimento in data 28/10/2015 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe 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 di proprietà degli esecutati.

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento al piano terzo con cantina al piano terra ed un garage sempre al piano terra, con relative parti Comuni condominiali facenti parte del "Condominio Grazia", immobili siti in Comune di Follina, via Sofia da Camino n°6.

Esperite le indagini catastali – urbanistiche del caso ed, ottenuta una motivata proroga per il completamento della C.T.U., compiuto il sopralluogo ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un'unità abitativa sita al piano terzo con cantina al piano terra e garage sempre al piano terra, in Via Sofia da Camino nel Comune di Follina. L'appartamento è sito al piano terzo con cantina al piano terra ed ha accesso dal piano terra tramite un piccolo atrio e vano scale comune, il garage coperto si trova al piano terra.



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

L'appartamento risulta avere una superficie commerciale al piano terzo di circa mq.98 (e mq.6 di terrazzi), la cantina al piano terra avere una superficie netta di circa mq.10, il garage coperto risulta avere una superficie netta di circa mq.19.

L'appartamento posto al piano terzo con cantina al piano terra ed identificato col m.n.447 sub.6 risulta così composto, piano terzo: ingresso, cucina con terrazzo, soggiorno con terrazzo, ripostiglio, due camere ed un bagno; piano terra:cantina.

Il garage coperto posto al piano terra ed identificato col m.n.447 sub.7 risulta essere composto da un'unica stanza di forma rettangolare, il suo accesso e recesso carraio avviene attraverso zona di manovra scoperta comune, il suo accesso e recesso pedonale avviene attraverso corridoio e vano scale comuni.

I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati (vedere ALL. "A"):

Comune di FOLLINA Sezione A Foglio 15

Mapp. 447 sub 6 cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 R.C. € 426,08

Mapp. 447 sub 7 cat. C/6 cl. 6 superficie 19 mq. R.C. € 39,25

Con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, quali per legge o per destinazione.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente il bene esecutato risulta intestato per l'intero alla ditta esecutata.

I beni identificati dai mappali n.447 sub 6 e 7, del Foglio 15 Sez. A del Comune di Follina, sono pervenuti alla ditta attualmente proprietaria mediante atto notarile di compravendita stipulato dal dott. Blandaleone Roberto, notaio in Vittorio Veneto, in data 19/09/2005, repertorio n.121882. (vedere ALL. "G")



D. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultava inaccessibile e non occupata; il custode dell'immobile ha provveduto all'accesso forzoso.

E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso sia carraio che pedonale alla proprietà avviene attraverso le aree scoperte condominiali facenti parte del "Condominio Grazia", tali aree sono direttamente collegate con la viabilità pubblica in via Sofia da Camino. (vedere ALL. "E")

Risulta essere trascritta una servitù di transito a rogiti del Dott. Giovanni Carlo Brusadin, notaio in Vittorio Veneto, in data 18/12/1978, rep. n.44957, registrato a Vittorio Veneto e trascritto a Treviso il 013/01/1979 ai nn.936/793

F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1 Iscrizione in data 18.10.2005 n.ri 46399/10919.

Ipoteca volontaria di €210.990,00= dipendente da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile stipulato dal notaio Blandaleone Roberto di Vittorio Veneto in data 19/09/2005 Rep. N.121883, REGISTRATO A Vittorio Veneto il 17/10/2005 al n.1869 serie 1T, capitale €140.660,00=, a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano a carico degli esecutati.

2 Atto di pignoramento immobiliare del 24.11.2011 Rep. 2586 agli atti del Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso il 02.02.2012 n.ri 3533/2747.



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

G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche di Operative, l'intero compendio immobiliare risulta classificato in Z.T.O. "B2", Zone residenziali di mantenimento (vedere ALL. "D").

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il fabbricato è stato edificato a seguito di licenza di costruzione rilasciata in data 06/03/1972 n.864 prot. n.802 e che il fabbricato stesso è stato dichiarato agibile con decorrenza 22/03/1973 pratica n.864 (vedere ALL. "H").

All'atto del sopralluogo risultava mancare, o più probabilmente non essere mai stata eseguita, la parete che dovrebbe dividere il garage dalla cantina, intervento che comunque può essere considerati di attività di edilizia libera e che quindi non necessitavano di autorizzazioni Comunali.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che gli immobili eseguiti sono in regola con la normativa vigente.

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'immobile risulta essere privo di attestato di prestazione energetica e che lo stesso dovrà essere predisposto al momento della vendita come da ultime disposizioni in materia.

I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Il bene oggetto di perizia comprende un appartamento al piano terzo, con cantina al piano terra, avente accesso al piano terra da vano scale comune con altri



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

appartamenti, ed un garage sempre al piano terra con accesso diretto da area scoperta condominiale.

L'appartamento è collegato, mediante scala comune coperta, all'area scoperta condominiale, attraverso la quale si accede al garage ed alla viabilità stradale pubblica di via Sofia da Camino. (vedere ALL. "E").

L'immobile si trova inserito in una zona residenziale piana nel centro dell'abitato di Follina.

Servizi e collegamenti presenti nella zona comprendono: asili, scuole, farmacia, negozi al dettaglio, banche ed ufficio postale.

L. DESCRIZIONE DEL BENE

I beni come anzidetto sono ubicati in Comune di Follina, Via Sofia da Camino n°6 e sono composti un appartamento ed un garage, oltre alla proporzionale quota sulle parti ed impianti comuni di cui all'art.1117 e segg. del CC.

L'anno di edificazione del fabbricato è riconducibile al 1972 con impiego di struttura in cemento armato del tipo a telaio e murature di tamponamento in laterizio.

Esternamente il fabbricato risulta completamente tinteggiato. (vedere ALL. "F" Foto 1, 2, 3, 4, 5, 7 e 8).

Appartamento m.n.447 sub.6 del foglio 15 Sezione A:

piano terzo altezza 2.70 ml., piano terra altezza 2.10 ml.: l'appartamento risulta essere così composto: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere ed un



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

bagno. L'appartamento risulta avere affacci a nord, est ed ovest, mentre il lato sud è cieco in quanto adiacente al vano scale e ad appartamento di altra ditta. Al piano terra è sito un piccolo locale ad uso cantina.

Per quanto concerne le finiture dell'appartamento, l'ingresso avviene tramite un portoncino con sistema di sbarre antintrusione, le porte interne sono del tipo tamburato, gli infissi sono in legno con vetrocamera, oscuri esterni del tipo a tapparelle. Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti ed a norma ma da controllare, l'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni posti su ogni stanza e guidati da una caldaia a gas, i muri interni sono intonacati e necessitano di tinteggiatura e trattamento antimuffa nelle camere e nel bagno. Tutte le stanze, eccezion fatta per le camere, risultano avere pavimento in piastrelle, il bagno risulta avere anche pareti verticali piastrellate fino ad un'altezza di ml.2,60. le camere risultano avere pavimentazione in parquet (vedere ALL. "F" Foto 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21);

L'immobile è inoltre dotato di impianto citofonico ma privo di ascensore.

Al piano terra è sito un locale cantina di pertinenza dell'appartamento, esso è di forma rettangolare ed è accessibile direttamente dal locale garage che è a sua volta collegato col corridoio e vano scale comune. Il locale cantina è un tutt'uno col garage in quanto non vi è una parete che li divide, esso ha pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate ed è presente un serramento in alluminio. La sua superficie utile è di circa mq.10, risulta essere presente impianto elettrico (punto luce) (vedere ALL. "F" Foto 24).



Garage coperto m.n.447 sub.7 del foglio 15 Sezione A:

piano terra altezza 2.00 ml.: posto auto coperto di forma rettangolare accessibile direttamente dall'area scoperta comune e collegato internamente al corridoio e vano scala comuni. La sua superficie utile è di circa mq.19, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti verticali e il solaio sono intonacate. Il portone d'ingresso è in ferro ed è motorizzato, la finestra in alluminio e la porta interna in legno tamburato. Risulta essere presente impianto elettrico (punto luce) . Come precedentemente descritto il garage è direttamente collegato al locale cantina identificato con l'appartamento (vedere ALL. "F" Foto 22 e 23).

Parti comuni:

- area scoperta condominiale identificata col m.n.450: trattasi di area scoperta in parte a verde ed in parte asfaltata per l'accesso ai garage (vedere ALL. "F" Foto 2, 5, 6 e 7);
- area scoperta condominiale identificata col m.n.552: trattasi di area scoperta pavimentata in porfido per l'accesso pedonale al portone principale del condominio (vedere ALL. "F" Foto 8);
- vano scale comune e corridoio comuni: trattasi di vano scala in marmo per il collegamento dei vari piani del condominio e corridoi in battuto di cemento al piano terra che collegano i garage e le cantine al piano terra (vedere ALL. "F" Foto 9, 10, 11, 12 e 25);
- centrale termica sita al piano terra: trattasi di locali un tempo utilizzati come centrale termica centralizzata, ora in disuso in quanto ogni appartamento è provvisto di apposita caldaia a metano.



M. INSOLUTI CONDOMINIALI:

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto, risulta che a seguito del bilancio consuntivo e rendiconto approvati in sede di assemblea condominiale la ditta esecutata risulta avere un insoluto pari ad €. 850,04 riferito alle spese condominiali al 31.12.2015 e di €. 413,53 per le spese condominiali da bilancio preventivo per l'esercizio 2016 (vedere ALL. "T")

N. 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 :

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

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 oggetti di stima.



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

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 ($\Sigma\text{val.}/\Sigma p$):

- APPARTAMENTO, PIANO TERZO E TERRA comprese pari comuni e

terrazzi (m.m.447 sub.6):

Superficie Lorda appartamento piano terra

mq 98 x € 700,00/mq.= € 68.600,00=

Superficie netta cantina piano terra

(60% del valore dell'unità abitativa € 700,00 x 60% = € 420,00)

mq 10 x € 420,00/mq.= € 4.200,00=

- GARAGE, PIANO TERRA (m.m.447 sub.7):

(60% del valore dell'unità abitativa € 700,00 x 60% = € 420,00)

Superficie netta garage piano terra

Mq 19 x € 420,00/mq.= € 7.980,00=

TOTALE : € 80.780,00=

ARROTONDATI AD € 80.000,00=

Diconsi EUROOTTANTAMILA/00

Si ricorda che a carico degli immobili sopradescritti risultano insolute delle spese condominiali pari ad € 850,04 alla data del 31/12/2015, nonché € 413,53 da bilancio

Esecuzione Immobiliare R.G. 1076/2011
CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A



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

preventivo 2016 e documentate dall'amministratore condominiale [REDACTED]
[REDACTED] (vedere ALL. "I")

Gli immobili eseguiti composti come anzidetto da un appartamento ed un garage sono strettamente collegati fra loro e risultano quindi indivisibili 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, 29.08.2016

L'ESPERTO ESTIMATORE
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO

ALLEGATI:

- ALL. "A" - Visure catastali;
- ALL. "B" - Estratto Mappa Catastale ufficiale;
- ALL. "C" - Planimetrie catastali identificanti i beni;
- ALL. "D" - Estratto P.I.;
- ALL. "E" - Ortofoto;
- ALL. "F" - Documentazione fotografica;
- ALL. "G" - Copia atto notarile;
- ALL. "H" - documentazione Comune di Follina;
- ALL. "I" - Estratto spese condominiali insolute.

Esecuzione Immobiliare R.G. 1076/2011
CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1076/2011

A carico di



ALLEGATO "C"

- Planimetrie catastali identificanti i beni -

L'ESPERTO ESTIMATORE

COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOLLINA Via J. Bernardi

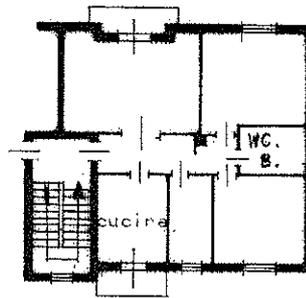
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

447/6

PIANO TERZO

h. ml. 2,70



PIANO TERRA

h. ml. 2,10



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

A15
447/6



Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ANTONIO STEFANI

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di TREVISO

Data 25 maggio 1973

Firma: [Handwritten signature]

ELIOGRAFIA 4 S. TREVISO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2016 - Comune di FOLLINA (D654) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 15 r. Particella: 447 - Subalfermo: 6 >
VIA J. BERNARDI piano: T-3;

Ultima planimetria in atti



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

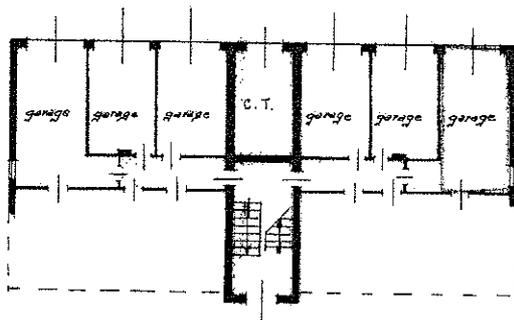
(R. DECRETO LEGGE 17 APRILE 1978, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOLLINA Via J. Bernardi

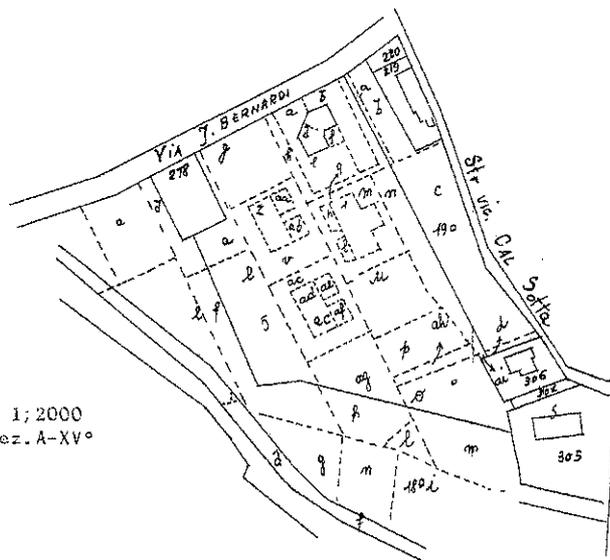
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

447
4



PIANO TERRA
h. ml. 2,00



Estratte di mappa 1:2000
Com. di Follina Sez. A-XV°

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

A 15
6/7/7



Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ANTONIO STEFANI

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di TREVISO

Data 25. maggio 1973

Firma: [Signature]

ELIOGRAFIA 4 S. TREVISO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2016 - Comune di FOLLINA (D654) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 15 - Particella: 447 - Subalterno: 7 >
VIA J. BERNARDI piano: T;

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1076/2011

A carico di



ALLEGATO "F"

- Documentazione fotografica -

L'ESPERTO ESTIMATORE

COMIN Geom. EGIDIO GIANFRANCESCO



FOTO N°1

- Condominio Grazia -



FOTO N°2

- Condominio Grazia -



FOTO N°3

- Condominio Grazia -



FOTO N°4

- Condominio Grazia -

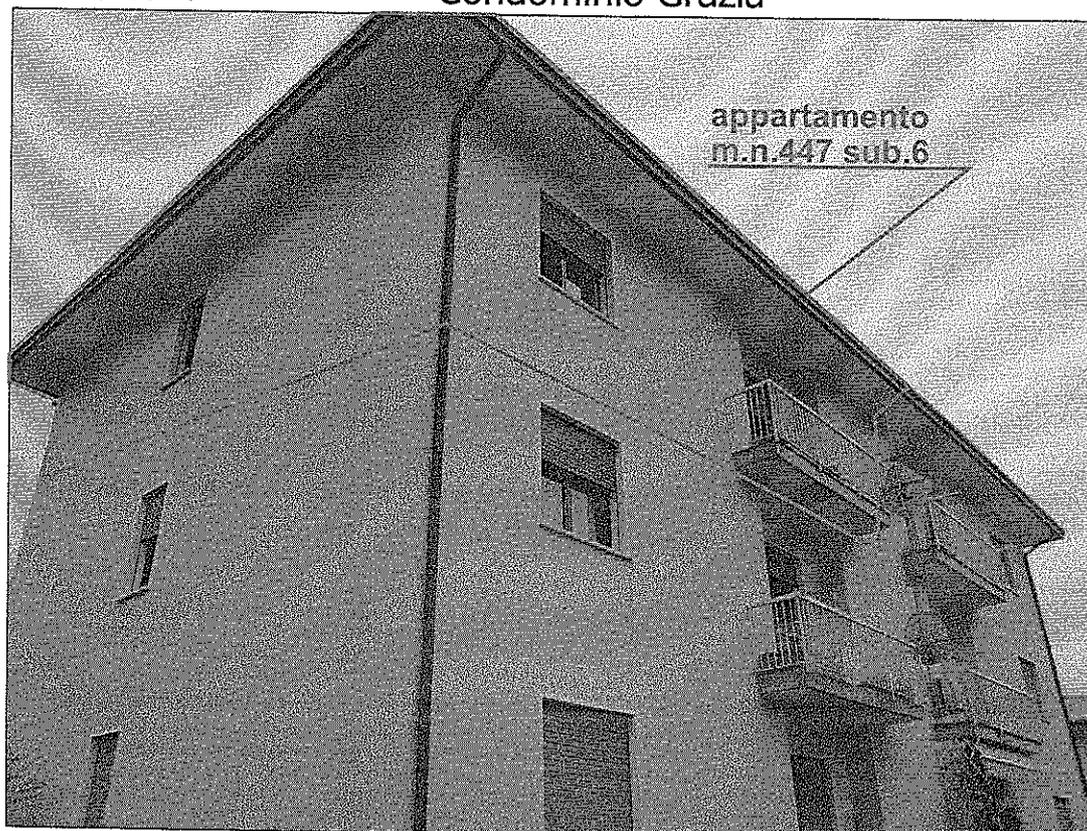


FOTO N°5 - area accesso ai garage Condominio Grazia -



FOTO N°6 - area scoperta Condominio Grazia -

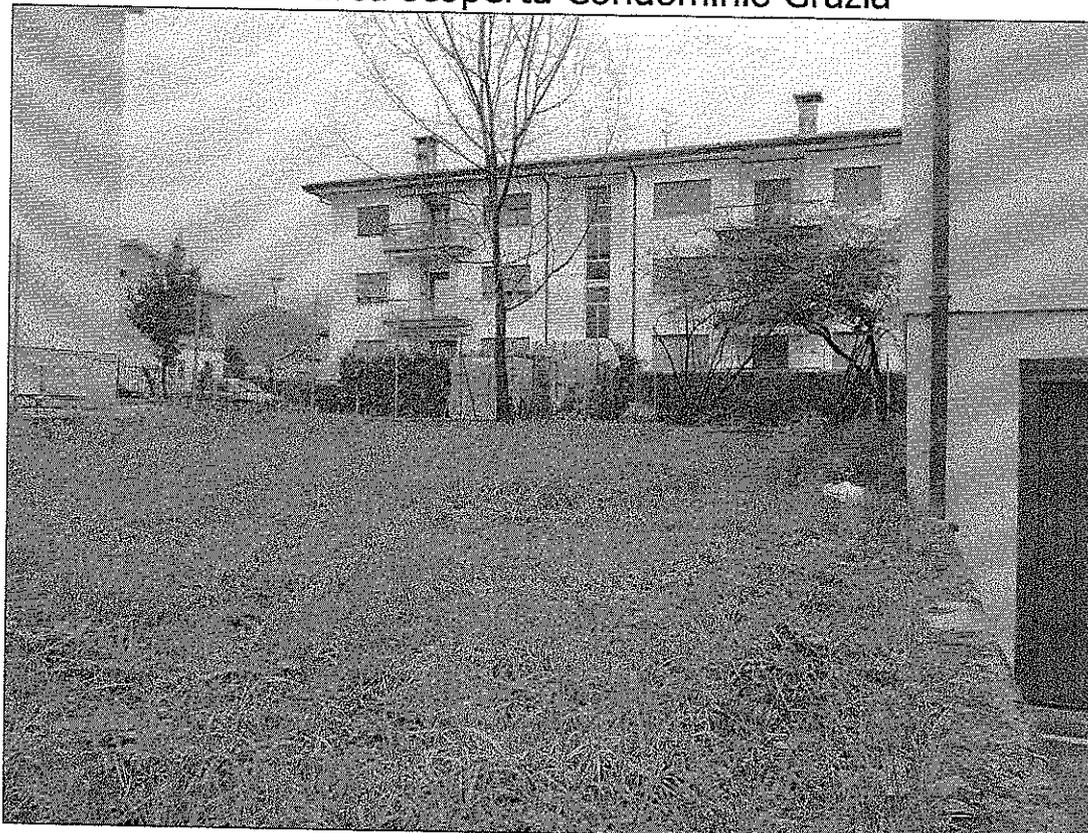


FOTO N°7

- condominio Grazia -



FOTO N°8

- condominio Grazia -

