



STUDIO TECNICO DEL
PER. IND. ED.
GERMANO ZANON



TRIBUNALE DI BELLUNO
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA DI STIMA
COMUNE DI LIMANA



Prospetto principale (lato nord)



Prospetto opposto (lato sud)

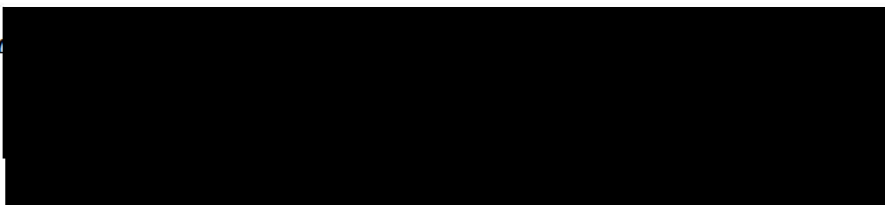
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G. 152/2017 == G.E. dott. Fabio SANTORO

CUSTODE GIUDIZIARIO: Aste 33 s.r.l. CON SEDE IN Treviso

ESPERTO: Per. In. Ed. Germano ZANON

Promossa da INTESA SAN PAOLO S.P.A. (già Banca Intesta) avente sede in TORINO, Piazza San Carlo n. 156 cf. 00799960158)

Contro



Alpago Li 20.05.2019

Il Tecnico incaricato
(Per. In. Ed. Germano Zanon)



Situazione patrimoniale degli esecutati:

++++++ ____ cf. xx

xx ++++++ PPPPcf. 000

Coniugi in regime di comunione dei beni ed entrambi residenti in

L'esecutato Sig. ++++++ ____, che era l'unico presente nel fabbricato al momento del sopralluogo, ma non ha assistito alle operazioni di rilievo, mi ha dichiarato che ivi risiede con la moglie, la Sig. ra xx ++++++ ____ esecutata. ____

Documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha provveduto depositare la Certificazione notarile, resa dal Notaio MESSINA VITRANO dott. Giulia, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti di Palermo e Termini Imerese, in data 31.01.2018.

Allo scopo si rammenta che dalla documentazione in possesso è emerso che l'atto di pignoramento è stato notificato agli esecutati in data 13.12.2017, mentre la trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili è avvenuta in data 12.01.2018 ai n. 344 R.G. e 298 R.P. contro gli esecutati quali i Sig. ____ a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. sede VENEZIA (ve) CF. 00799960158.

In relazione a quanto sopra riportato, oltre che in ottemperanza a quanto prescritto dal Vademecum Esperto nella presente si riporta la dicitura "Documentazione Completa"

PERIZIA DI STIMA

QUESITO N. 1: Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

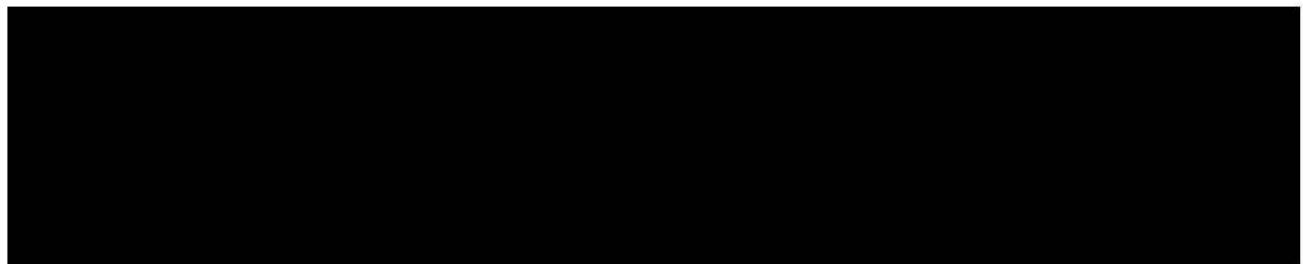
Gli immobili oggetto della presente perizia sono praticamente quelli identificati nell'atto di pignoramento immobiliare che la BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A. (già Banca Intesa S.P.A.) con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156 cf. 00799960158 p. I.V.A. 10810700152, rappresentata dall'avv. Dario BIANCHINI, di Venezia, che di seguito meglio si identificano catastalmente:

N.C.U.E. Comune di Limana

Fg. 13 mapp. 83 cat. A/4 cl. 2 Cons. V. 8 Sup. Cat. Mq. 100 R.C. €. 223,11;

Trattasi di edificio a destinazione residenziale ai Piani T-1-2, che nell'estratto di mappa che si allega sotto la lettera "A" si evidenzia con colore giallo, intestato ai Sig. ri:





Proprietà ai medesimi pervenuta a seguito dell'atto di compravendita del Notaio OSNATO PASCQUALE di Belluno del 05.04.2006 Rep. 129298/20457, trascritto a Belluno il 21.04.2006 ai n. 5560/3844.

QUESITO N. 2 INDIVIDUAZE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Data la singolarità dell'edificio coinvolto nel pignoramento a cui fa riferimento la presente, si precisa che sarà identificato un lotto unico.

Trattasi di un unico edificio "terra-cielo" posto su tre piani: terra, primo e secondo con destinazione residenziale, frapposto ad altri edifici della medesima destinazione d'uso, quindi del tipo a schiera.

Il medesimo si pone nella località Gaon del comune di Limana ove meglio si identifica al civico n. 38, la cui frazione si pone sulla zona sud-est del territorio del comune di Limana.

La zona dimostra una spiccata vocazione residenziale, infatti in quella parte del territorio non ci sono attività produttive e/o commerciali di rilievo se non quelle relative ai servizi per la normale attività di residenza.

L'area è facilmente collegata alla strada statale posta più a nord oltre che alla viabilità centrale del comune di Limana, mettendo così facilmente in collegamento quel luogo con le aree circostanti ove meglio si trovano le attività produttive e commerciali a cui far riferimento per l'impiego delle persone ivi residenti.

Quel luogo dista dalla sede municipale di circa due chilometri, mentre dalla città di Belluno, quale capoluogo provinciale, dista di circa 5 chilometri.

Dal punto di vista del contesto "economico/sociale" si ritiene che la zona sia ben collegata e facilmente raggiungibile dalla zona d'interesse alla residenza data la buona viabilità ivi esistente.

Dal punto di vista corografico si tratta di una zona a carattere pianeggiante non direttamente interessata da corsi d'acqua o pendii che possano destare preoccupazione dal punto di vista idrogeologico.

Urbanisticamente l'edificio in parola è collocato nel centro abitato della frazione di Giaon ed il P.R.G. ivi prevede una zona residenziale di insediamento storico meglio distinto con la sigla Z.T.O. "A", sotto la lettera "C" si allega copia del P.R.G.

Il fabbricato oggetto della presente è sottoposto alla normativa del grado di protezione n. 4 (ristrutturazione parziale conservazione tipologica) salvo l'avancorpo che è sottoposto alla normativa del grado n. 6 (Ristrutturazione globale).



Quanto all'edificio si evidenzia che trattasi di una vecchia costruzione, da ritenersi edificato fine anni 1800, con strutture verticali in muratura ordinaria di pietra e mattoni, solai in legno, copertura con grossa e minuta orditura sempre in legno con sovrastante manto in tegole del tipo marsigliesi, le scale interne sono sempre in legno mentre quelle esterne poste sulla facciata nord, ingresso principale, sono in calcestruzzo di vecchia formazione, senza alcun rivestimento. I serramenti interni ed esterni sono in legno con evidenti segni di vetustà, le finestre sono dotate di un solo vetro del tipo semidoppio, sul prospetto nord sono dotate di scuretti in legno, mentre sul prospetto sud sono dotate di persiane avvolgibili in legno. In tempi relativamente recenti, al piano primo, ove trovasi la parte abitabile, sono state poste in opera delle controfinestre in alluminio. Internamente gli impianti sono obsoleti, c'è anche l'impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio, ma gli attuali proprietari, da quando ivi sono residenti, non lo hanno mai utilizzato e quindi acceso, per tanto, dato anche il suo stato di evidente abbandono, lo ritengo non funzionante, rammentando che attualmente il riscaldamento dei locali è demandato a stufe a legna oltre ad una stufa e Pallet collocata nel vano a cucina.

I pavimenti del piano terra sono parte in piastrelle di graniglia da cm. 20x20 (stile anni '50) e parte in battuto di cemento, i locali relativi non sono comunque abitati in quanto hanno destinazione ad accessori, oltre che parzialmente interrati ed in precario stato di conservazione.

Al piano primo, ove c'è l'abitazione, le pavimentazioni sono in parte costituiti da parchetti riposti sul tavolato del solaio, parte sono in linoleum, solo il servizio igienico ha piastrelle sempre del tipo descritte per il piano terra, mentre il rivestimento è in vecchie piastrelle di ceramica.

Al piano secondo, soffitta ci sono le tavole che costituiscono il solaio in legno.

La dislocazione dei locali è la seguente:

Piano Terra: in senso orario da nord:

- Cantina, nella quale è stato ricavato un modesto locale che ospita la centrale termica



Cantina al piano terra con pavimento da mq.12



Centrale termica (con locale annesso alla Cantina)



Doppio corridoio centrale da mq. 4,20 + mq. 4,20 = altra cantina da mq. 10,20 posta sulla zona sud



- Corridoio



cantina sulla zona a sud

Sulla zona centrale c'è un ingresso da corte di altra proprietà con annesso vano scala per una superficie complessiva di mq. 22,00



Corridoio ingresso ove si nota il Parziale crollo del soffitto.



vano scala dal piano terra al piano primo

Quindi sulla zona ovest ci sono altri due locali con frapposto corridoio di mq. 4,30 i quali, sulle planimetrie catastali vengono indicati con destinazione e deposito e magazzino





Deposito da mq. 6,40

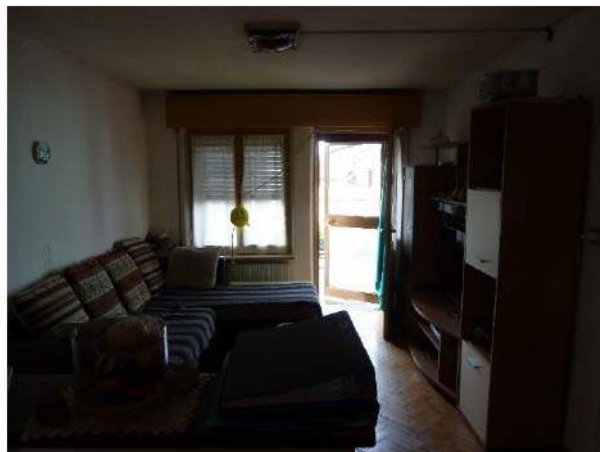


magazzino da mq. 11,20

Piano terra: in senso orario da nord



Cucina pranzo a nord



soggiorno a sud con apertura su terrazza esterna

Che insieme occupano una superficie di mq. 22,50



Terrazza con accesso dal soggiorno da mq. 10,40 e di//vano scala e corridoio centrale da mq. 8,80
Copertura del locale a cantina sulla zona
Sud del piano terra, su indicata.



Camera sulla zona nord da mq. 11,80



camera sulla zona sud da mq. 12,30



Servizio da mq. 4,50 sulla zona centrale, di fronte al vano scala.



Piano secondo: unico vano a soffitta



Soffitta



Soffitta

Il locale con destinazione a soffitta occupa una superficie di mq. 69,00.

Al fine di meglio descrivere la dislocazione dei locali come disposti e destinati nei vari piani si allega sotto la lettera "B" la planimetria catastale.

In ordine alla medesima si precisa che è conforme allo stato di fatto, salvo il necessario aggiornamento mediante l'inserimento del locale a Centrale Termica che è stato realizzato nella cantina interrata posta sulla zona nord est; tale prestazione viene preventivata in complessivi e. 500,00.= da detrarre dal valore complessivo dell'assegno.

Oltre a quanto riferito e descritto si rammenta quanto di seguito:
esternamente alle murature perimetrali c'è solo una modesta superficie scoperta sulla zona ingresso, lato nord che si evidenzia come corte propria anche sulle planimetrie, vedi foto.



Detta superficie, come si evidenzia anche dalla foto, è recintata con un muretto in calcestruzzo, all'interno della medesima ci sono dei piccoli volumi tecnici per lo più utilizzati a ripostiglio.



Vista dell'ingressa sul lato sud



Vista del cancello di accesso alla corte di altra ditta
Posta sul lato sud del fabbricato oggetto della
Presente

Sulla zona a sud dell'edificio c'è una corte scoperta che si identifica col mapp. 807 del medesimo Fig. 13, come si rileva dalle foto su riportate, la quale è di altra ditta, l'esecutato mi riferisce che non hanno alcun diritto di passaggio e quando lo fanno è per concessione occasionale del proprietario. In realtà si evidenzia che il corridoio centrale a sud della pianta del piano terra, come si vede dalla documentazione fotografica sopra riportata, ha un accesso esterno dalla predetta corte, tant'è la presenza di una motocicletta ivi giunta passando sulla medesima corte altrui.

A tal propositi si fa notare che anche la pavimentazione esterna in pavé, tiene conto di tale accesso, come meglio si può rilevare dalla documentazione fotografica sopra riportata, per cui vien normale pensare che ivi ci sia una servitù a favore; dalla lettura dell'atto di acquisto non emerge, comunque, che quell'edificio abbia diritti di passaggio sulla predetta corte a sud del mapp. 807 oltre che sul mapp. 80.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNOARTO

Già dall'impianto meccanografico la particella che identifica l'immobile oggetto di pignoramento, era censita sia al N.C.E.U. che al N.C.T., sempre col mapp. 83 del Fig. 13.

Al N.C.T. dall'01.03.1976 era censita come fabbricato Rurale della superficie catastale di mq. 120 senza redditi. Successivamente. In data 20.02.2002 è intervenuta la variazione dettata dal tipo mappale n. 21106 del 20.02.2002 in atti dal 20.02.2002 (n. 1220.1/2002), quindi il mappale ha assunto la qualità catastale di Ente Urbano sempre di mq. 120 senza redditi.

Al N.C.E.U. all'impianto meccanografico, in data 30.06.1987, il mapp. 83 del Fig. 13 identificava un fabbricato ad uso residenziale, cat. A/4 cl. 1 cons. V. 8 R.C. £. 392.

In data 01.01.1992 c'è stata una variazione del quadro tariffario per cui sono rimasti invariati a dati relativi alla categoria e classe ma il reddito è stato aggiornato a £. 368.000.=



In data 30.04.2002 c'è stata una variazione, prot. n. 57522 in atti dal 30.04.2002, per una diversa distribuzione dei vani per cui il censimento è così nuovamente determinato:

Fg. 13 mapp. 83 cat. A/4 cl. 1 Vani 8 R.C. €. 196,06.=.Via Giaon p. T-1-2;

In data 30.04.2002 è intervenuta altra variazione nel classamento la quale ha Prot. n. 47087 in atti dal 21.03.2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57522.1/2002) per cui i nuovi dati di censimento sono diventati:

Fg. 13 mapp. 83 cat. A/4 cl. 2 Vani 8 R.C. 223,11 via Giaon p. T-1-2;

In data 19.11.2003 è intervenuta altra variazione Toponomastica Prot. n. 222573 in atti dal 19.11.2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 77480.1/2003) i cui dati di censimento sono diventati i seguenti:

FG. 13 mapp. 83 Cat. A/4 cl. 2 Vani 8 R.C. €. 223,11 Via Giaon Centro p. T-1-2;

In data 25.06.2004 è intervenuta un'ulteriore variazione Toponomastica che comunque non ha modificato i dati di censimento rispetto a quanto già descritto.

Altra variazione toponomastica del 04.03.2011 Prot. n. BL0036227 in atti dal 04.03.2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 1852.1/2011) a seguito della quale i dati di censimento sono diventati i seguenti:

FG. 13 mapp. 83 Cat. A/4 cl. 2 Vani 8 R.C. €. 223,11 Via Giaon p. T-1-2;

Infine c'è stata la variazione n. 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, ove i dati di censimento sono stati come di seguito aggiornati:

FG. 13 mapp. 83 Cat. A/4 cl. 2 Vani 8 sup. cat. Mq. 100, totale escluse aree scoperte: 95 mq. R.C. €. 223,11 Via Giaon p. T-1-2;

Da quanto sopra descritto e riportato si evidenzia che l'identificazione catastale nel tempo è comunque rimasta invariata ed in ogni caso è corrispondente ai dati utilizzati ad identificare nella procedura i beni oggetto di pignoramento e oggetto della presente perizia.

Si fa rilevare inoltre che lo stato di fatto dei luoghi è corrispondente anche alla situazione delle planimetrie catastali, come si può rilevare dall'ortofoto che si allega sotto la lettera "D".

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 152/2017

G.E. dott. Fabio SANTORO

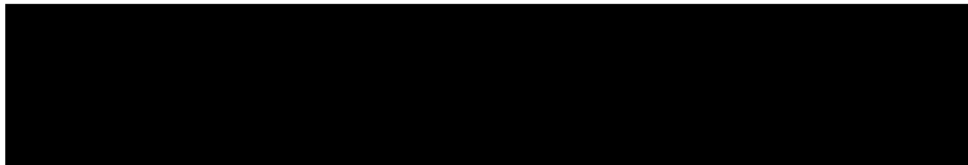
CUSTODE GIUDIZIARIO: Aste 33 s.r.l. sede di Treviso

ESPERTO: Per. Ind. ed. Germano ZANON

Promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A. (già Banca Intesa) con sede in Torino.



CONTRO I DEBITORI:



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO UNICO

Diritto: Piena proprietà;

Bene: trattasi di una casa a schiera, terra cielo su piani: terra, primo e secondo in Via Giaon n. 38 del comune di Limana, con una modesta corte scoperta sul lato nord del fabbricato.

Ubicazione: Loc. Giaon civico n. 38 del comune di Limana, fabbricato unifamiliare, senza disponibilità di autorimessa.

Stato: trattasi fabbricato ad uso residenziale la cui costruzione si ritiene possa risalire alla fine degli anni 1800, quindi in avanzato grado di vetustà il quale manifesta l'esigenza di un intervento di straordinaria manutenzione comprensivo del rifacimento degli impianti;

Dati Catastali:

N.C.E.U. Comune di Limana – Via Giaon n. 38

Fg. 13 mapp. 83 cat. A/4 cl. 2 Vani 8 sup. cat. Mq. 100 R.C. 223,11;

Differenze rispetto al pignoramento: dagli atti di pignoramento c'è corrispondenza nei dati catastali;

Situazione Urbanistica/Edilizia: da ricerche fatte presso l'Ufficio tecnico del comune di Limana, non sono emerse pratiche edilizie che lo abbiano interessato.

Valore di stima: €. 69.500,00.=

Valore di Mutuo: €. 43.000,00.=

Vendibilità: compatibilmente con l'attuale congiuntura economica si può definire media;

Pubblicità: da praticare mediante annunci su siti internet, oltre che su riviste specializzate nel settore;

Occupazione: i locali attualmente sono occupati dagli esecutati insieme al figlio OOOOOOO;

Tipo di occupazione: residenziale – prima casa

Oneri: nel caso specifico non ci sono oneri in quanto trattasi di una porzione di casa a schiera del tipo unifamiliare quindi non fa parte di un complesso immobiliare e/o condominiale;

APE: trattandosi di un fabbricato senza impianto di riscaldamento e privo di coibentazioni in genere.
(la relativa certificazione è in fase di stesura)

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

In riferimento anche alla relazione resa dal dott. sa Giulia MESSINA VITRANO in CORLEONE del collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, resa in



riferimento alla data del 21.01.2018 ed alle visure ipocatastali effettuate dal sottoscritto in data 15.05.2019, la provenienza è la seguente:

1 – Ai coniugi [REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni, l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita Notaio OSNATO Pasquale del 05.04.2006 rep. 129298/20457, trascritto a Belluno il 21.04.2006 ai n. 5560/3844 da potere della [REDACTED]

2 - Alla [REDACTED] l'immobile oggetto di procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita del notaio OSNATO Pasquale del 03.05.2002 rep. 102607 trascritto a Belluno il 31.05.2002 ai nn. 6565/5267 da potere di [REDACTED]

3 – Alla [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto in virtù della successione di [REDACTED]

Si rileva che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità della de Cuius [REDACTED] da parte degli eredi.

QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA

In ordine alla regolarità urbanistica, si fa riferimento al fatto che l'edificio potrebbe essere stato costruito fine anni 1800, dal sopralluogo non sono emerse parti dell'edificio che abbiano subito interventi di manutenzione straordinaria, salvo la sostituzione delle finestre del piano primo, zona abitabile. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Limana non sono emerse pratiche edilizie che lo abbiano interessato. Per tanto si ritiene urbanisticamente in regola anche in considerazione del fatto che la sua edificazione è antecedente all'01.09.1967 e non è stato oggetto d'interventi in data successiva.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, come riferito anche in premessa, era presente l'esecutato Sig. [REDACTED]

Tale situazione di possesso mi viene confermata anche dall'Ufficio Anagrafe del comune di Limana.

QUESITO N. 8: VINCOLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE



Come si rileva dalla relazione notarile resa dal dott. sa Giulia MESSINA VITRANO in CORLEONE del collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, resa in riferimento alla data del 21.01.2018 ed alle visure ipocatastali effettuate in data 15.05.2019, nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto di vincoli ed oneri giuridici come di seguito si descrive:

1 – **ISCRIZIONE IPOTECARIA** n. 5888/1240 del 29.04.2006, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del Notaio OSNATO Pasquale del 05.04.2006 Rep. 129300 *a favore* Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano, cf. 00799960158, *contro* [REDACTED] e [REDACTED]

- Mutuo di Euro 93.200,00.= durata anni 20, ipoteca di euro 139.800,00.= gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

2 – **TRASCRIZIONE N. 344/298 del 12.01.2018**, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 13.12.2017 rep. 2017/1109 – Ufficiale Giudiziario di Belluno

- **A FAVORE:** INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Venezia cf. 00799960158
- **CONTRO:** [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Dalle verifiche catastali, oltre che dalle descrizioni identificative riportate in precedenza nel presente documento, gli immobili oggetto della presente non ricadono e non sono interessati da diritti demaniali.

QUESITO N.10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle visure effettuate presso enti preposti non si sono evidenziati altri gravami a carico degli immobili oggetto della presente procedura, oltre a quanto già descritto e precisato al punto n. 8.

QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Allo scopo si ribadisce che trattasi di un immobile che non fa parte di un complesso immobiliare e/o condominiale, per tanto la gestione economica del medesimo è gestita direttamente dal conduttore il quale provvede direttamente alla gestione a seconda delle esigenze che man mano si presentano.

QUESITO N.12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il criterio di stima usato in questo caso sarà quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui saranno adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con equivalente destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.



I valori che saranno utilizzati nella stima deriveranno dall'analisi comparativa di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni specializzate nel settore (Consulente Immobiliare – Il Sole 24ore, la banca dell'Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed altri siti allo scopo specializzati) opportunamente valutati e ponderati, in base anche all'esperienza personale ed al confronto anche con altri tecnici del settore, oltre che del luogo, ed agenzie immobiliari operanti in zona tra cui l'Agenzia Immobiliare Belluno Immobiliare s.a.s. con sede in Belluno.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di Stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, saranno considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi e di utilità pubblica, il livello di piano, la vetustà e la classe energetica degli immobili a destinazione residenziale.

Come ulteriori elementi di differenziazione saranno considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di opere abusive da sanare e/o demolire da completare o accatastare, l'eventuale presenza di limitazioni del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli o altro.

Il valore di stima per i fabbricati sarà valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie dei fabbricati, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazioni impiantistiche, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

Sarà inoltre tenuta in considerazione l'attuale situazione di congiuntura economica e la discreta offerta del mercato immobiliare su immobili a destinazione residenziale nel territorio del comune di Limana.

Le superfici commerciali saranno desunte dalle planimetrie estratte dagli archivi dell'Agenzia delle Entrate Uffici Territoriali – Provinciali di Belluno, che saranno confrontate con rilievi a campione effettuati in fase di sopralluogo.

Nella determinazione delle superfici delle unità immobiliari, saranno considerate le superfici lorde commerciali valutate dall'esterno delle murature perimetrali e sull'asse dei muri di separazione delle varie unità. I muri perimetrali e quelli interni saranno computati per intero fino ad un massimo di cm. 50.

In ordine alla determinazione della superficie commerciale, si precisa che saranno dotati dei criteri di ragguaglio con specifici coefficienti, di seguito descritti, al fine di procedere alla stima utilizzare il valore medio che successivamente si andrà a determinare.

Allo scopo si precisa che la superficie con coefficiente 1,00 sarà quella abitabile del piano primo.

I locali accessori del piano terra, data la loro diversa destinazione d'uso in quanto accessori, oltre al fatto che godono di un pessimo grado di finitura e degrado, come meglio si può rilevare anche dalla documentazione fotografica in precedenza riportata, viene attribuito un coefficiente pari a 0,50 rispetto alla superficie abitabile

Quanto alla soffitta, data la modesta altezza del locale, la mancanza di finiture e di ogni e qual si voglia rivestimento e/o coibentazione, viene dato un coefficiente pari a 0,30 rispetto alla superficie abitabile.

Alla modesta superficie scoperta, posta sulla zona nord, zona ingresso al piano primo, e della terrazza posta sulla zona sud sempre del piano primo, sarà attribuito un coefficiente pari a 0,20 rispetto alla superficie abitabile



La superficie commerciale, quantificata coi criteri come sopra descritti, sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Gli spazi e le superfici comuni, poiché indivisibili, saranno considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non saranno, quindi, conteggiati nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

Dalle informazioni assunte, come sopra descritto, si ritiene che il valore più probabile al nuovo (in tal caso si intendono edifici in classe A++) sia quantificabile in €/mq. 1.650,00.=

A tale valore si provvede ora ad attribuire i coefficienti di differenziazione al fine dell'adeguamento al nostro fabbricato come di seguito si descrive:

- Coefficiente di adeguamento per minor pregio relativamente alle dotazioni tecnologiche - 25%
- Coefficiente di adeguamento per vetustà (oltre anni 60) - 60%
-

Valore superficie commerciale

€/mq. 1.650,00 - 25% - 60% = €/mq. 495,00 arrotondato per eccesso in €/mq. 500,00.=

Sulla scorta di quanto sopra descritto, fatte altresì le debite considerazioni in ordine alle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sulla determinazione del valore degli immobili si stima l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva come di seguito descritto:

N.C.E.U. Comune di Limana – Via Giaon n. 38

Fg. 13 mapp. 83 superficie commerciale mq. 140,00 X €/mq. 500,00 = €. 70.000,00.=

A dedurre il costo per la variazione catastale relativa all'inserimento della

Centrale termica nelle planimetrie catastali, come su specificato €. 500,00.=

Determinazione del valore pari a €. 69.500,00.=

Valore complessivo dell'immobile in unico lotto €. 69.500,00.= (diconsi euro sessantanovemilacinquecento/00.=

QUESITO N. 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE RELATIVAMENTE AL CANONE DI AFFITTO DEL SUB. 3

Anche per la valutazione del più prossimo valore di mercato dell'affitto degli immobili di cui all'oggetto si provvederà per comparazione, per tanto scaturirà dall'applicazione di valori rilevati da un'indagine eseguita come sopra descritto, che fatte le debite considerazione sulle condizioni intrinseche ed estrinseche, fatta esclusione dell'eventuale incidenza degli arredi, in quanto la valutazione si riferisce solo ed esclusivamente agli immobili, il citato canone è comunque determinabile per un valore mensile medio sull'ordine di €. / mq. 2,00 al mese.

In considerazione di quanto come sopra determinato, come di seguito su provvede a determinare i menzionati canoni/annui:

A – Fabbricato ad uso residenziale in loc. Giaon del comune di Limana, meglio censito col mapp. 83 del Fg. 13



Superficie Commerciale pari a mq. 140, 00. X €. / mq. 2,00 x 12 = €. 3.360,00.=

Arrotondato per eccesso in €. 3.400,00.= annuo.

Ad evasione dell'incarico ricevuto si produce la presente perizia di stima, restando a disposizione del Sig. Giudice per eventuali ulteriori indicazioni e/o integrazioni.

Alpago Lì 20.05.2019

Il Tecnico Incaricato
(Per. In. Ed. Germano Zanon)
(firmato digitalmente)

ALLEGATI

- Estratto di mappa (lett. "A")
- Planimetria catasto Urbano (lett. "B")
- Estratto del P.R.G. (lett. "C")
- Ortofoto (lett. "D")
- Visura storica catasto Fabbricati (Lett. "E")
- Visura storica Catasto Terreno (lett. "F")

