

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
IFIS NPL SERVICE

R.G. ESEC. IMM.RI 80/2022

Giudice: Dott. L. BIANCO

RAPPORTO DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO

Esecuzione Immobiliare R.G. 80/2022
IFIS NPL SERVICE



A. PREMESSA

Con provvedimento in data 17/02/2023 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 della ditta esecutata.

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento al secondo piano e spazi accessori al terzo piano di una palazzina di complessivi tre piani fuori terra, affacciante sia sulla SP n.635 Via San Boldo, sia sulla Piazza Della Vittoria in località Tovenà; piccola frazione facente parte del territorio del Comune di Cison di Valmarino.

L'accesso al compendio avviene dal piano terra (fronte strada via San Boldo) attraverso un portone comune (la palazzina infatti comprende anche un appartamento al piano primo e un negozio/ufficio al piano terra intestati ad altra ditta e non oggetto di procedura esecutiva) che si collega al vano scala da cui si accede ai vari piani. Dai contenuti dell'atto di compravendita si deduce che la scala comune di accesso, per quanto riguarda il piano terzo (terrazzo + soffitta non praticabile) è ad uso dell'appartamento del piano secondo con cui è collegato, rimanendo accessibile alle altre unità sottostanti solamente per le manutenzioni ordinarie e straordinarie al tetto e all'impiantistica tecnologica.

Inoltre al piano terra adiacente il vano scala, sussiste un locale comune identificato catastalmente come lavanderia, accessibile da una porta comunicante con l'ingresso



comune (vedere ALLEGATO "F" Foto 11) dove vi è collocata una cisterna per combustibile da riscaldamento (vedere ALLEGATO "F" Foto 13) da cui si accede al locale della Centrale Termica, ricavata al di sotto del primo pianerottolo della scala interna. (vedere ALLEGATO "F" Foto 14) La lavanderia comune dove è solamente possibile lo stazionamento di un ciclo o motociclo per unità abitativa a sua volta, dispone di un accesso esterno attraverso un portone scorrevole che si affaccia su un'area scoperta interna, (vedere ALLEGATO "F" Foto 2) identificata dal mappale n. 319 di mq. 28, accessibile anche dalla viabilità pubblica nella fattispecie dal Vicolo Pasubio; Strada Comunale con sbocco su S.P. n. 635 (Via San Boldo) la cui proprietà, non è riconducibile nemmeno in quota parte alla Ditta Esecutata.

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un'unità abitativa ad uso civile abitazione al piano secondo e, di un ulteriore piano (terzo di copertura) dove vi è una soffitta non praticabile pertinenziale, utilizzata come piccolo deposito o disbrigo (vedere ALLEGATO "F" Foto 29) e una porzione di copertura piana praticabile, idonea per le manutenzioni alle coperture e all'impiantistica varia che si rendessero necessarie. (vedere ALLEGATO "F" Foto 9-10)

L'immobile risulta essere stato edificato nei primi anni '60 e non dispone di locale garage interno ma solamente, di un'area scoperta di proprietà di Altra Ditta, adiacente la muratura esterna del locale lavanderia che comunicando con il mappale n. 806 (vedere ALLEGATO "B") e possibile il collegamento con via Pasubio



(servitù di passaggio). L'accesso all'area scoperta avviene quindi o, dalla strada laterale (Vicolo Pasubio) di ridotte dimensioni perché inserita tra due blocchi di edifici che si affacciano in cortina sulla S.P. n. 635 o, dall'interno del locale lavanderia attraverso l'apertura esistente. La palazzina contenente il compendio immobiliare è inserita nel contesto urbano del centro storico della frazione di Tovenà, antistante Piazza Della Vittoria, la chiesa parrocchiale e l'area pubblica attrezzata a verde e parcheggi.

L'intera palazzina viene eretta nell'anno 1962 a seguito della presentazione di un progetto per intervento di demolizione e ristrutturazione, mantenendo fino ai nostri giorni, le caratteristiche costruttive dell'epoca, con piccoli e sporadici interventi di manutenzione disponendo inoltre, d'impianto fognario con vasche di sedimentazione posizionate nell'area scoperta, (di Altra Ditta) i cui chiusini sono individuati nella zona antistante il portone del locale lavanderia dove, è possibile la manutenzione delle attraverso la servitù di passaggio sul mappale n. 806 di collegamento con Vicolo Pasubio. (vedere ALLEGATO "F" Foto 2)

L'ambito risulta essere tipico dei paesi pedemontani raggruppati in piccoli borghi di cui la frazione di Tovenà, ne conserva ancora la tipicità perché un tempo la sua economia si basava sulla ricettività turistica grazie alla sua ubicazione strategica di punto di passaggio per il passo San Boldo e, che ancor oggi, ne conserva anche se riviste alcune attività commerciali.



Dal punto di vista catastale il compendio immobiliare esecutato risulta non conforme alle schede visionate, per la presenza del locale ripostiglio, ricavato dal ridimensionamento di parte della superficie destinata ad atrio e mai regolarizzato.

L'appartamento dispone di due accessi ubicato sul pianerottolo del vano scala che come ricordato, nella sua parte iniziale (piano terra e piano primo) risulta comune alle altre unità immobiliari sottostanti.

Sempre nell'ambito degli spazi comuni, al piano terra attiguo l'ingresso, sono posizionati tutti i contatori (acqua-luce) delle varie unità abitative e alloggiate all'interno di un box ricavato nella muratura con chiusura di protezione in legno.

L'unità abitativa risulta identificata al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di CISON DI VALMARINO Sezione A Foglio 5

Mappale n. **319** - sub. **3** - A/4 cl. **3** - vani **4,5** - P.2 - P.3 graffato al mappale n. 686 sub 3 (ex mappale n. 320 sub 3) e mappale n. 320 sub 6.

Confini Catastali: (vedere ALLEGATO "B")

- A NORD con il mappale n. 1861;
- Ad EST con Strada Provinciale n. 635 via San Boldo;
- A SUD con il mappale n.686
- Ad OVEST con il mappale n. 1754

Unità di abitazione composta da una camera, un bagno, un ripostiglio, un locale pranzo e soggiorno nonché, di un locale cucina dedicato; dispone di doppio ingresso dal vano scala; uno direttamente in cucina l'altro, posizionato sulla destra rispetto a



quello della cucina, da cui attraverso l'atrio, si accede alla zona giorno oppure alla zona notte. L'appartamento presenta due affacci con relativi terrazzi; uno sul lato est che si affaccia sul fronte strada della S.P. n. 635 del passo San Boldo e di Piazza della Vittoria con accesso al terrazzo dal locale soggiorno-pranzo l'altro, verso sud dove dalla camera si accede al terrazzo che ingloba nella sua lunghezza la finestra della camera e quella del bagno. Tutti i serramenti sono in legno con vetro singolo e tapparelle di legno risalenti all'epoca di costruzione pertanto, non idonei al contenimento dei consumi energetici anche se, in tutte le aperture, comprese quelle del piano terzo, sono presenti ulteriori serramenti in alluminio anodizzato a vetrocamera singolo (sistema a doppi vetri degli anni '80).

Sotto l'aspetto dei materiali di rifinitura, si ricorda che la maggior parte degli stessi risalgono all'epoca di costruzione e sebbene, non siano state riscontrate situazioni di criticità ad eccetto per l'infiltrazione d'acqua riscontrata nel bagno, rimane sempre un'unità abitativa vetusta che necessita di aggiornamenti e/o manutenzioni sia a livello impiantistico che a livello di finiture fermo restando che all'attualità, l'immobile risulta privo di un sistema di riscaldamento certificato in quanto, quello esistente (termosifoni + caldaia a gasolio centralizzata) è dismesso e gli apparati alternativi presenti (stufe a legna) non sono a norma.

Il piano terzo è pertinenziale all'unità di abitazione sottostante e si compone di un locale sottotetto con altezza massima di circa ml. 1,55 e minima pari a 0 (zero). L'accessibilità al terzo piano avviene sempre attraverso il vano scala che si estende fino all'estradosso del terzo solaio piano (vedere ALLEGATO "F" Foto 28-29) da



cui si accede da un'apertura al sottotetto non praticabile (vedere ALLEGATO "F" Foto 30) o al terrazzo piano. (vedere ALLEGATO "F" Foto 9-10)

Anche in questo caso per quanto concerne i materiali di finitura sono i medesimi per quanto riguarda le murature del piano sottostante, mentre la scala interna è interamente rivestita in marmo. (vedere ALLEGATO "F" Foto 11-12-15-16-28-29)

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente il bene esecutato risulta intestato per l'intero alla Ditta Esecutata e pervenuto in forza di atto di compravendita stipulato avanti il Notaio Dott. Forte Gianluca Domenico di Treviso Rep. n.1192412 Racc. n.10192 del 14/05/2009, registrato a Treviso il 28/05/2009 al n. 9186 (vedere ALLEGATO "G")

D. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare identificata Mappale n. 319 - sub. 3 graffato al mappale n. 686 sub 3 (ex mappale n. 320 sub 3) e mappale n. 320 sub 6, all'atto del sopralluogo risultavano accessibili, e utilizzato dalla Ditta Esecutata.

E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso alla proprietà avviene esclusivamente dall'ingresso su via San Boldo (portoncino-ingresso comune) da cui poi si accede al vano scala che porta all'unità abitativa del secondo e terzo piano (copertura).

Il fabbricato con relativa area scoperta a cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è identificato al Catasto Terreni, Comune di



Cison di Valmarino, Foglio 5 mappale n. 320 di Ha 0.00.43 e mappale n. 319 di Ha 0.00.95

La proprietà esecutata comprende inoltre, pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza (Atto di compravendita del Notaio Dott. Blandaleone Roberto del 21.01.1997 rep. 88192) per quanto riguarda le scale, l'ingresso, il locale lavanderia (dove oltre al normale uso è consentito lo stazionamento di ciclo o motociclo) nonché la corte comune identificata catastalmente alla Sezione A Foglio 5 mappale n. 319 di mq. 28 richiamando inoltre servitù, patti e clausole, riportate nell'atto di compravendita del 01.06.1979 a nome del Notaio Dott Sartorio Enrico di Conegliano Rep. n. 58118

F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1 Iscrizione del 28/05/2009 n. 4424:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto del notaio Dott. Forte Gianluca Domenico di Treviso Rep. n.1192413 Racc. n.10193 del 14/05/2009 per l'importo totale di €171.000,00 a favore di VENETO BANCA 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

2 Iscrizione del 28/03/2022 n. 8087:

Pignoramento immobiliare del 01/03/2022 Rep. 1234 UFFICIO GIUDIZIALE
UNEP TRIBUNALE DI TREVISO per l'importo totale di € 107.400,65 a
favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche Operative, il
compendio immobiliare risulta classificato in Z.T.O. "Zona Omogenea A1", Centro
storico e normato dagli Art. 23-25-26 delle N.T.O. (vedere ALLEGATO "D")

Per quanto riguarda la classificazione dello strumento urbanistico tutte le zone
omogenee definite A1 sono classificate come aree di degrado. Per tali zone le
prescrizioni del P.I. sono rivolte alla riqualificazione fisica e funzionale dei centri
nonché ad una loro rivalutazione sul piano sociale ed economico.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica l'unità immobiliare in oggetto è
composta dalle seguenti licenze/autorizzazioni edilizie: (vedere ALLEGATO "D")

- Pratica n. 306 del 28/09/1962 progetto di Demolizione e Ricostruzione Fabbricati
ad uso Abitazione Civile in Tovina Piazza Vittoria mappali n. 319-320 del tipo
popolare provvisto d'impianto per lo smaltimento delle acque nere e allacciamento
all'acquedotto;

- Certificato di Regolare Esecuzione e di Abitabilità del 09/08/1963;



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. 319 sub. 3 e mappale n. 320 sub. 6 graffato al mappale n. 686 sub. 3 dal punto di vista catastale ed urbanistico non è in regola con la normativa urbanistica vigente per difformità interna legata alla presenza del locale ripostiglio ricavato dal ridimensionamento della superficie della camera e dell'atrio e per la presenza di ulteriori due rampe di scale che conducono al terzo piano.

Si evidenzia inoltre che sussiste anche una difformità prospettica riguardante la diversa disposizione e distribuzione della copertura al di sopra del terzo piano che necessita di regolarizzazione urbanistica e che interessa l'intera realtà condominiale.

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 gli immobili risultano essere privi di attestato di prestazione energetica e che gli stessi dovranno essere predisposti al momento della vendita come da ultime disposizioni in materia.

I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

La zona in cui il fabbricato si trova ad essere inserito, risulta essere in posizione centrale all'abitato di Tovenà e si trova all'interno del centro storico.

Per questa sua centralità, il fabbricato confina con altri edifici in linea e affacciati sulla S.P. n. 686; edifici in parte abitati e in parte ristrutturati ma utilizzati in modo saltuario. La frazione di Tovenà si trova all'inizio della strada che porta verso il Passo San Boldo, un tempo meta turistica soprattutto in estate e che al giorno d'oggi, conserva ancora alcuni tratti della sua vocazione turistica anche se all'attualità, si compone essenzialmente di una serie di borgate in cui le ristrutturazioni degli edifici hanno ridato all'agglomerato urbano il carattere di tipicità dei paesi della pedemontana veneta.



Il compendio immobiliare per la sua centralità si collega al contesto esistente dove sono presenti una Locanda-Bar, Scuole Elementari, La Chiesa, una piccola rivendita di Alimentari e più decentrati ma pur sempre raggiungibili a piedi gli impianti sportivi attrezzati.

L. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto è formato da un appartamento al piano secondo inserito in un piccolo contesto condominiale di n. 3 piani totali e sprovvisto di ascensore, di cui al piano terra è presente un locale con destinazione d'uso commerciale (ufficio/negozio) di proprietà Altra Ditta; un locale adibito a Lavanderia, comune a tutte le unità abitative ivi presenti in cui al suo interno, è stazionata una cisterna vuota per gasolio, un tempo necessario per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato, con la Centrale Termica, posizionata al di sotto del primo pianerottolo del vano scala interno e, accessibile solamente dal locale lavanderia. Tutto l'impianto termico centralizzato attualmente risulta essere non funzionante come è possibile vedere nell'ALLEGATO "F" Foto 10 dove il comignolo a servizio della canna fumaria della C.T. è stato sigillato per cui tutta la palazzina risulta essere sprovvista di un impianto a norma per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Si fa presente che l'unità abitativa al piano primo e quella commerciale al piano terra risultano essere non utilizzate.



Nella fattispecie, per quanto concerne l'immobile pignorato, il riscaldamento viene garantito da due stufe a legna; una nel locale cucina (vedere 'ALLEGATO "F" Foto 17) e una nel locale soggiorno-pranzo (vedere 'ALLEGATO "F" Foto 27) la cui espulsione dei fumi, avviene attraverso le due canne fumarie esistenti che necessitano però di messa a norma. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante Boiler elettrico posizionato nel locale bagno dove anche in questo caso, si segnala la necessità di un adeguamento normativo all'impianto.

Si segnala inoltre la presenza di un blocco fornelli (n. 3) a gas GPL privo di qualsiasi sistema di prevenzione incendi e/o fughe di gas, posizionato nell'ultimo pianerottolo del vano scala, ed utilizzato come alternativa alla stufa a legna presente nel locale cucina.

A completamento dell'unità abitativa del secondo piano l'ulteriore piano (terzo) con terrazzo accessibile e sottotetto non agibile.

La scala interna di collegamento ai vari piani, termina sull'ultimo estradosso del solaio piano dove poco più in là, c'è la porta di accesso alla soffitta ricavata nell'sottotetto in latero-cemento dell'unica falda di copertura inclinata di tutta la palazzina.

Le altezze del sottotetto sono tali da non permette di stare in piedi pertanto il suo utilizzo, è di semplice deposito o ripostiglio. Per favorire il riciclo d'aria è presente una finestra che si affaccia sul terrazzo piano. (vedere ALLEGATO "F" Foto 9)

La parte di copertura piana è accessibile dal vano scala interno però, rispetto alla quota di arrivo della scala, l'accesso è situato a una quota maggiore di circa una 25-



30 cm, (vedere ALLEGATO “F” Foto 29) corrispondente allo spessore dell'isolamento della porzione di solaio piano calpestabile che di fatto, permette di poter eseguire manutenzioni a tutta la copertura senza l'ausilio di ponteggi in quanto le dimensioni del vano scala, consentono il passaggio di attrezzature e materiali di medie dimensioni.

Come già espresso nei contenuti nella parte inerente la conformità urbanistica, la copertura risulta difforme rispetto al progetto approvato in quanto la stessa, doveva essere a due falde e interessare tutto il perimetro della palazzina. (vedere ALLEGATO “H”)

Probabilmente in fase di realizzazione una copertura a due falde su un perimetro trapezoidale sarebbe stata alquanto complicata eseguirla, optando quindi per l'attuale ed unica copertura inclinata fronte strada, lasciando la rimanente parte sprovvista di tetto e, rendendola accessibile attraverso l'estensione del vano scala fino al solaio del terzo piano.

L'attuale volume dalla copertura, rispetto a quello del progetto approvato risulta essere inferiore e, l'estensione della torretta di copertura del vano scala per il prolungamento della scala rientra nella **in una ricomposizione volumetrica che può essere sanata dal punto di vista urbanistico.**

Considerando quindi che l'intera palazzina è stata eretta tra il 1962 e il 1963 con regolare presentazione di progetto di demolizione e ricostruzione, ricadente nell'ambito del centro abitato, redatto in conformità alle norme vigenti di allora dove, il Vincolo Paesaggistico non era stato ancora istituito, le attuali difformità



prospettiche e volumetriche individuate nella diversa disposizione della copertura, considerando inoltre che l'intero edificio risulta essere eretto prima del 01/09/1967 è possibile procedere con la regolarizzazione urbanistica per difformità prospettiche come segue:

- **ISTANZA di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica Art. 167 D.Lgs 42/2004 e s.m.i. per l'ottenimento della doppia Conformità Urbanistica;**

- **Una volta ottenuta la Compatibilità Paesaggistica da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali di Venezia, potrà essere richiesta ISTANZA per la presentazione di Pratica di S.C.I.A. in SANATORIA per difformità prospettiche riguardanti la copertura, comprendendo anche l'estensione delle ultime due rampe di scale che arrivano al terzo piano, da depositare presso il Comune di Cison di Valmarino.**

Va precisato che la copertura è sì insistente sopra il solaio del terzo piano ricadente nella proprietà della Ditta Esecutata per l'utilizzo del sottotetto e del terrazzo piano ma, essendo la copertura d'interesse a tutta la palazzina, la Pratica di Sanatoria deve interessare anche le altre proprietà.

Pertanto l'unica procedura di sanatoria direttamente riconducibile al compendio immobiliare executato, riguarda la regolarizzazione del locale ripostiglio munito di apertura aeroilluminante affacciante nel vano scala il quale, se si considera il progetto originario (vedere ALLEGATO "H") è stato ricavato dal ridimensionamento del locale camera e dall'apertura della porta d'accesso mentre, se si considera la scheda catastale, (vedere ALLEGATO



“C”) lo stesso, risulta essere ricavato dal ridimensionamento dell'atrio antistante l'ingresso, attraverso la realizzazione di una porzione di muratura tra la muratura divisoria del locale camera e quella del vano scala. (vedere ALLEGATO “F” Foto 19)

Considerando che la sanatoria va comunque ad interessare sia la parte urbanistica che catastale, in entrambe le casistiche, lo stato attuale potrà essere regolarizzato, mediante presentazione di pratica di S.C.I.A. in Sanatoria da presentare al Comune di Cison di Valmarino con pagamento dei Diritti di Segreteria pari ad € 516,00 nonché le competenze del Tecnico che dovrà istruire sia la pratica catastale che quella urbanistica.

Le finiture, sono di tipo economico e risalenti per lo più all'epoca di costruzione con pavimentazione in piastrelle ceramiche di varie dimensioni per cucina e bagno; Opus Incertum per il ripostiglio e linoleum con finitura a parquet per la zona a pranzo e soggiorno. Al terzo piano tutta la pavimentazione interna ed esterna è in liscio di cemento con esclusione dell'area antistante il pianerottolo della scala che è in lastre di marmo.

L'impianto elettrico necessita di aggiornamento normativo e considerando che l'impianto di riscaldamento centralizzato risulta non funzionante, si dovrà necessariamente mettere in sicurezza tutta l'impiantistica inerente il riscaldamento con fonti alternative come l'elettrico con pompe di calore o, biomassa con stufe a legna o pellet con produzione di acqua calda sanitaria.



I serramenti sia interni che esterni (quest'ultimi in alluminio anodizzato) sono integri ma non sufficienti al contenimento energetico pertanto è auspicabile la loro sostituzione con serramenti più performanti che consentono di eliminare gli antiestetici e scomodi serramenti esterni che favoriscono solamente fenomeni di condensa e conseguenti situazioni di degrado degli intonaci.

Sempre in riferimento all'anno di costruzione dell'edificio e sulla sua tipologia costruttiva, lo scrivente evidenzia che il Comune di Cison di Valmarino fu classificato sismico con l'elenco allegato al Regio Decreto 22/11/1937 n. 2205 nel 1938.

Di seguito, come riportato nell'allegato 7 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 13/11/2010, il Comune medesimo risultava essere stato declassificato dal punto di vista sismico dall'anno 1962 all'anno 1982.

Tenuto conto quindi della data di rilascio della licenza edilizia (novembre 1962) e che l'edificio dal punto di vista statico si compone di muratura portante, all'epoca della realizzazione quindi, non esisteva alcun obbligo di deposito dei calcoli strutturali in quanto l'obbligatorietà, era prevista solo per edifici con strutture portanti in Cemento Armato e, fino al 1972 tale adempimento, veniva trasmesso alle Prefetture.

Inoltre sempre per effetto della sopra citata declassificazione operata per il Comune di Cison di Valmarino non vi era alcuna obbligatorietà nemmeno per quanto concerneva l'acquisizione dell'Autorizzazione ai Fini Sismici.



Per ultimo si evidenzia che nella mappa catastale viene riportata una sagoma o perimetro dell'edificio non corrispondente alle schede catastali poichè non si è mai dato corso ad un aggiornamento catastale per il corretto inserimento del mappale n. 319 che identifica il fabbricato.

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 :

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

dove :

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



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

- MAPPALE n. 319 Sub. 3, PIANO SECONDO - TERZO:

Appartamento	
mq. 97,00 x € 480,00/mq.=	€ 46.560,00=
Terrazzo lato sud	
mq. 7,00 x € 50,00/mq.=	€ 350,00=
Terrazzo lato fronte strada	
mq. 7,00 x € 100,00/mq.=	€ 700,00=
Terrazzo Piano terzo	
mq. 37,00 x € 120,00/mq.=	€ 4.400,00=
PARTI COMUNI Piano Terra e Piano Primo	
Locale Lavanderia Piano terra	
mq. 42,00 x € 210,00/mq.= € 8.820 / 3=	€ 2.940,00=
Vano Scale Piano terra - Piano Primo	



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

mq. 25,00 x € 60,00/mq.= € 1.500 / 3= € 500,00=

Centrale Termica

mq. 3,30 x € 100,00/mq.= € 330 / 3= € 110,00=

TOTALE : € 55.560,00=

ARROTONDATI A: € 56.000,00=

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 20% = € 44.360,00=

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata la
somma di € 44.360,00 (diconsi EURO
QUARANTAQUATTROMILATRECENTOESSANTA/00)

Il compendio immobiliare esecutato composto da un'unità di abitazione al piano secondo e un lastricato solare e sottotetto al piano terzo, **risulta essere non divisibile in due o più lotti di vendita.**



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

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 lì, 29/12/2023

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 P.I.;
- ALLEGATO "E" - Ortofoto;
- ALLEGATO "F" - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO "G" - Copia Atto Notarile;
- ALLEGATO "H" - Documentazione Comune di Cison di Valmarino;

