

**ARCH. GIACOMO GRANDOLFO**

via Ungheria Libera, 7/2  
30027 - SAN DONA' DI PIAVE (VE)  
Partita IVA: 02988360273  
Codice fiscale: GRNGCM60P14H823I  
Telefono: 3929893515  
Cellulare: +39 392.9893515  
e-mail: giacomograndolfo@gmail.com  
PEC: giacomograndolfo@pec.it  
Iscritto all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Venezia con il n.° 949



## PERIZIA DI STIMA ANALITICA GIURATA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Jesolo (VE)

Committente

**Avv. Graziana Basta**  
quale Curatore dell'Eredità Giacente  
Patera dott. Carlo - R.G.V. n. 5180/2022 Tribunale di Venezia



## **RIEPILOGO**

---

### **OGGETTO**

Perizia di stima analitica giurata tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Jesolo (VE), Via Gaspare Vanvitelli n. 12, piano 6.

### **COMMITTENTE**

- Graziana Basta, nata a San Dona' Di Piave (VE) il giorno 1° settembre 1972, residente in San Dona' Di Piave (VE), via Carbonera n. 94, codice fiscale GRZ BST 72P41 H823S, in qualità di Curatore Eredita' giacente Proc N.5180/2022 V.G. del Tribunale Civile di Venezia Sez. Prima Civile .

### **CONSULENTE TECNICO**

- Architetto Giacomo Grandolfo, nato a San Dona' Di Piave (VE) il giorno 14 settembre 1960, residente in San Dona' Di Piave (VE), via Ungheria Libera n. 7/2, codice fiscale GRN GCM 60P14 H823I, partita IVA 02988360273, con studio in San Dona' Di Piave (VE), via Ungheria Libera n. 7/2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1541.

### **METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.



## INDICE

---

<b>1. PREMESSE .....</b>	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima .....	1
<b>2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI .....</b>	<b>1</b>
2.1 Ubicazione .....	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate .....	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia .....	1
<b>3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>1</b>
<b>4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>2</b>
<b>5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO .....</b>	<b>5</b>
<b>6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI .....</b>	<b>6</b>
<b>7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI .....</b>	<b>9</b>
<b>8. ALLEGATI .....</b>	<b>9</b>



## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Architetto Giacomo Grandolfo**, con studio in San Dona' Di Piave (VE), via Ungheria Libera n. 7/2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1541, a seguito dell'incarico ricevuto in data 8 marzo 2024 da Graziana Basta di redigere perizia di stima analitica giurata, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Jesolo (VE), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### 1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 12 marzo 2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### 2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Jesolo (VE), Via Gaspare Vanvitelli n. 12, piano 6.

### 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### 2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.



## 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Jesolo (VE), Via Gaspare Vanvitelli n. 12, piano 6, censito al foglio 77, particella 1535 sub. 23, particella 1535 sub. 49 (vedasi *Scheda immobile n. 1* e *Scheda di valutazione n. 1*).

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - EDIFICIO «A»

### Descrizione dell'edificio

Edificio di nuova costruzione con tipologia a "Torre" elevato su sette piani fuori terra

### Zona di ubicazione dell'edificio

Edificio collocato all'altezza di Piazza Marina in linea con la quarta "arteria" parallela al litorale partendo dal "Fronte Mare"

### Stato di conservazione e manutenzione

Normale . Si segnala la presenza, non ripristinata, di alcuni fori a parete relativi alla preesistente posizione di alcuni mobili pensili, fissati con tasselli (mobili rimossi nel locale adibito a "Vano tecnico (ad uso lavanderia e secondo servizio) e nel locale Bagno . Si segnala altresì che nella camera da letto esposta a Nord, sul soffitto ed in parte sulla parete Nord-Est sono presenti delle "efflorescenze", con tutta probabilità dovute ad un episodio di infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla terrazza di pertinenza esclusiva dell'unità soprastante "

### Impianti tecnologici dell'edificio

Impianto di riscaldamento autonomo con pompa di Calore e diffusori ad aria (Coils) e accumulo di Acqua Sanitaria

### Finiture dell'edificio

In linea con edifici destinati ad uso Residenziale Turistico di Nuova Realizzazione con Tipologia pluripiano a "Torre"

### Parti comuni dell'edificio

Piccola piscina scoperta priva di servizi e spogliatoi comuni al piano ; N.2 locale tecnici di cui uno utilizzato anche come locale per il ricovero bici e attrezzatura comuni con accesso da percorso pedonale specifico.



## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Comune:** JESOLO (VE)  
**Indirizzo:** Via Gaspare Vanvitelli n. 12 piano 6  
**Edificio:** «A»

### Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio 77, particella 1535, sub. 23, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 441,57, zona urbanistica B1.2
- Catasto Fabbricati, foglio 77, particella 1535, sub. 49, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 m<sup>2</sup>, rendita € 41,94, zona urbanistica B1.2

### Descrizione dell'immobile e confini

Confini dell'Unità Immobiliare. A Nord con lo scoperto sul retro adibito a zona di sosta veicoli con accesso da Via C. di Vittorio Veneto; A -Est con il Vano scale comune e porzione della corte interna adibita a posti auto in proprietà esclusiva delle singole unità (sub. 46 in proiezione vert.); A Sud con unità "A19" e Vano Scale Comune; A Ovest con scoperto ad uso giardino unità ricavata al piano terra sub.6 ( in proiezione verti.v):

### Stato di conservazione e manutenzione

Buono in coerenza con una unità immobiliare resa agibile nel mese di Luglio 2020, poco e o per nulla utilizzata.

### Impianti tecnologici

Riscaldamento ad aria con pompa di calore e produzione di acqua sanitaria con accumulo

### Finiture

In linea con le nuove costruzioni su Torre a fini turistici

### Norme Piano Urbanistico

Zona B1.2

### Atti di provenienza

- atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave in data 31 maggio 2021, repertorio 22087, raccolta 15845, registrato a Venezia in data 10 giugno 2021 al n. 21060, vol. . Atto di Provenienza (allegato A.1)

### Estratti di mappa

- Elaborato Planimetrico . Elaborato Planimetrico intero immobile (allegato B.1)
- Estratto Mappa . Estratto Mappa, Elaborato Planimetrico e Visura catastale di entrambi i subalterni (allegato B.2)

### Visure catastali

- Visura\_JESOLO\_Fg.77\_\_Par.1535\_\_Sub.23\_ (allegato B.3)
- Visura\_JESOLO\_Fg.77\_\_Par.1535\_\_Sub.49\_ (allegato B.4)

### Planimetrie catastali

Elaborato Planimetrico

- Planimetria Catastale Sub.23 - A2 (allegato B.5)
- Planimetria Catastale sub.49 - C6 (allegato B.6)

### Ispezioni ipotecarie

Ispezione Ipotecaria al 03.02.2023



- DOC\_1601564558 (allegato B.7)

### **Situazione urbanistica**

- Estratto PRGC (allegato C.1)
- Permesso di costruire n. T/2019/5901 del 17 luglio 2019. permesso di costruire n. T/2019/5901 di data 17 luglio 2019 n. 2018/1068 di pratica edilizia (allegato C.2)
- Segnalazione Certificata in Variante al PdC n. 39279/2020 del 29 giugno 2020. SCIA per variante ricevuta in data 29 giugno 2020 al n. 39279/2020 di prot.; (allegato C.3)
- Segnalazione certificata di Agibilità , prot. 48633/2020 del 4 agosto 2020. segnalazione certificata di agibilità ricevuta in data 4 agosto 2020 n. 48633/2020 di prot. (allegato C.4)

### **Vincoli**

- Spese Condominiali Pregresse. Alla data di redazione del presente elaborato risultano delle spese condominiali a carico della proprietà dell'unità oggetto di stima Insolute.

### **Certificazioni**

- Dichiarazione conformità impianto idrico-sanitario, redatto da General Hidraulic System in data 20 settembre 2020. Certificazione allegata alla Segnalazione di Agibilità (allegato D.1)
- Dichiarazione conformità impianto elettrico (fotovoltaico( da 3000 wp), redatto da Comin Angelo x Comin Impianti in data 16 luglio 2020. Progetti redatto ai sensi dell' art.5 dal Perito Industriale Simone Ceccato, iscritto all'albo del P.I. di Padova con il N.1497 (allegato D.2)
- Certificazione Impianti Elettrici . Dichiarazione di conformità impianti Elettrici (elettrico, forza, luce, impianto FTTH, impianto radiotelevisivo, impiantovideo citofonico, messa a terra relativamente a 22 unità abitative e alle parti comuni) (allegato D.3)

### **Sopralluoghi**

- in data 12 marzo 2024. Nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza, non ripristinata, di alcuni fori a parete relativi alla preesistente posizione di alcuni mobili pensili, fissati con tasselli (mobili rimossi nel locale adibito a "Vano tecnico (ad uso lavanderia e secondo servizio) oltre che sulla parete dell'Open Space, adibita a parete attrezzata per uso cucina (a seguito della probabile rimozione di mobili componibili di una cucina attrezzata) Nel locale Bagno risultano rimossi il box doccia, il gruppo miscelatore con doccia e saliscendi per doccia con tubo flessibile e i sanitari. Nel locale . Si segnala altresì che nella camera da letto esposta a Nord, sul soffitto ed in parte sulla parete Nord-Est sono presenti delle "efflorescenze", con tutta probabilità dovute ad un episodio di infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla terrazza di pertinenza esclusiva dell'unità soprastante ". Le cause delle accertate efflorescenze, collocate a soffitto della stanza esposta a Nord Est, NON sono note , in quanto il perito estimatore non ha potuto accedere all'unità soprastante. Tale evidenza è stata correttamente segnalata dal Curatore al Condominio Alba Blu per le valutazioni, accertamenti e decisioni del caso . Nella stima sono state proposte, in deduzione al valore commerciale dell'unità, delle "spese per adeguamenti", mediante valutazione sintetica e nei limiti di quanto noto ed accertabile, non avendo potuto il perito estimatore accedere all'unità soprastante da cui, pare provenire un probabile infiltrazione (limitata e in via di asciugatura). (allegato E.1)



## 5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Infine sono stati reperiti ed acquisiti in copia conforme, presso il pubblico registro, numero tre Atti Notarili, comprensivi dei relativi allegati (così detti "Comparabili") aventi ad oggetto recenti compravendite di immobili comparabili, per destinazione, posizione, superfici e tipologia costruttiva, con l'unità immobiliare oggetto di stima.

La stima è stata calcolata applicando il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi e la presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).



## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: JESOLO (VE)  
 Indirizzo: Via Gaspare Vanvitelli n. 12  
 Dati catastali: Fg. 77, num. 1535, sub. 23, num. 1535, sub. 49



Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	69,45	100%	69,45
Posti auto scoperti	14,00	30%	4,20
Terrazze scoperte	22,70	25%	5,68
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>79,33</b>

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Atto N.Reg.13577 -Unità immobiliare stesso Fabb. IV° Piano
COMPARABLE 2:	Atto N. Reg.16975 -Unità Imm.re su Edif Pluripiano posta al 4 Piano in Via M. Buonarroti n.11
COMPARABLE 3:	Atto N. reg.23696 -Unità posta al sesto ed ultimo piano di un fabbricato condominiale integralmente ristrutturato sito in via M. Bonarroti n.11

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	311.850	300.000	300.000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	23/05/2022	29/06/2023	18/09/2023	27/05/2024
Differenziale (in mesi)	24	11	8	
Prezzo marginale	130	125	125	
Prezzo della caratteristica	3.120	1.375	1.000	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	80,48	74,75	82,90	79,33
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	3.875	4.013	3.619	
Superficie principale m <sup>2</sup>	70,00	70,00	75,00	69,45
Differenziale	-0,55	-0,55	-5,55	
Prezzo marginale	3.619	3.619	3.619	
Prezzo della caratteristica	-1.990	-1.990	-20.085	
<b>TERRAZZE ESTERNE</b>				
Superficie m <sup>2</sup>	22,7	16	16	22,7
Valore numerico	22,70	16,00	16,00	
Differenziale		6,70	6,70	
Valore percentuale	25,00	25,00	25,00	
Prezzo marginale	905	905	905	
Prezzo della caratteristica		6.064	6.064	
<b>POSTO AUT SCOPERTO</b>				
Superficie m <sup>2</sup>	0	13	13	14
Valore numerico		13,00	13,00	
Differenziale	14,00	1,00	1,00	
Valore percentuale	30,00	30,00	30,00	
Prezzo marginale	1.086	1.086	1.086	
Prezzo della caratteristica	15.204	1.086	1.086	
<b>POSTO AUTO COPERTO</b>				
Superficie m <sup>2</sup>	12	0	0	0
Valore numerico	12,00			
Differenziale	-12,00			
Valore percentuale	40,00	40,00	40,00	
Prezzo marginale	1.448	1.448	1.448	
Prezzo della caratteristica	-17.376			
<b>LIVELLO DI PIANO</b>				

Piano	Quarto	Quinto	Sesto	Sesto
Presenza ascensore	SI	SI	SI	SI
Ultimo piano			SI	
Valore numerico	4,0	5,0	6,5	6,0
Differenziale	2,0	1,0	-0,5	
Rapporto mercantile	-0,02046	-0,02046	-0,02046	
Prezzo marginale	-6.380	-6.138	-6.138	
Prezzo della caratteristica	-12.760	-6.138	3.069	

#### STATO DI MANUTENZIONE GENERALE

Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Valore numerico	3	3	3	3

#### ORIENTAMENTO PREVALENTE

Orientamento prevalente	Ovest	Sud-Ovest	Sud-Ovest	Sud-Ovest
Valore numerico	3	5	5	5
Differenziale	2	0	0	

#### AFFACCI

Affacci	2	3	3	2
Valore numerico	2	3	3	2
Differenziale	0	-1	-1	

#### IMPIANTI

Impianti	2	2	2	3
Valore numerico	0	2	2	2
Differenziale	2	0	0	
Vetustà dell'impianto (anni)	2	1	1	3
Vita utile dell'impianto (anni)	50	50	50	50

#### PANORAMA

Panorama	Buono	Normale	Normale	Ottimo
Valore numerico	3	2	2	3
Differenziale	2	3	3	

#### RISULTATI

Prezzo corretto	298.048	300.397	291.134	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	3.703	4.019	3.512	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>296.526</b>	<b>296.526</b>	<b>296.526</b>	
Scarto %	0,51	1,31	-1,82	
Scarto assoluto	1.522	3.871	-5.392	

#### SPESE PER ADEGUAMENTI

	Importo
Ripristino e stuccatura fori fasselli a muro mobili compobili rimossi e tinteggiatura vani	€ 1.500,00
Ripristino tracce di fissaggio mobili componibili nei bagni e cucina rimossi, compresa il ritocco delle tinteggiature	€ 2.000,00
Costo installazione box doccia, doccia con tubo flessibile e "salscendi" come preesistente e sanitari mancanti	€ 3.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 6.500,00</b>

#### IMPORTI INCREMENTATIVI

	Importo unitario	Quantità	Importo totale
Impianto di climatizzazione ad aria estivo ed invernale a pompa di calore con accumulo di acqua sanitaria	€ 10.000,00	1,00	€ 10.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 10.000,00</b>

#### VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 3.737,88

Valore catastale: € 60.922,26

Valore OMI: € 314.000,00

Valore stimato: € 300.026,02 = ( € 3.737,88 x m<sup>2</sup> 79,33 - € 6.500,00 + € 10.000,00 )

Divergenza percentuale assoluta 3,18%  
(€ 300.397,00 - € 291.134,00) / € 291.134,00

Valore stimato arrotondato: € 300.026,00

**VALORE STIMATO € 300.026,00**  
(euro trecentomilaventisei/00)

---

Architetto Giacomo Grandolfo



## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Architetto Giacomo Grandolfo**, con studio in San Dona' Di Piave (VE), via Ungheria Libera n. 7/2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1541, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 300.026,00**  
(euro trecentomilaventisei/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

San Dona' Di Piave, 15 giugno 2024

IL TECNICO

\_\_\_\_\_  
Architetto Giacomo Grandolfo

## 8. ALLEGATI

- A.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave in data 31 maggio 2021, repertorio 22087, raccolta 15845, registrato a Venezia in data 10 giugno 2021 al n. 21060, vol.
- B.1** - Elaborato Planimetrico
- B.2** - Estratto Mappa
- B.3** - Visura \_JESOLO\_Fg.77\_\_Par.1535\_\_Sub.23\_
- B.4** - Visura \_JESOLO\_Fg.77\_\_Par.1535\_\_Sub.49\_
- B.5** - Planimetria Catastale Sub.23 - A2
- B.6** - Planimetria Catastale sub.49 - C6
- B.7** - DOC\_1601564558
- C.1** - Estratto PRGC
- C.2** - Permesso di costruire n. T/2019/5901 del 17 luglio 2019
- C.3** - Segnalazione Certificata in Variante al PdC n. 39279/2020 del 29 giugno 2020
- C.4** - Segnalazione certificata di Agibilità , prot. 48633/2020 del 4 agosto 2020
- D.1** - Dichiarazione conformità impianto idrico-sanitario, redatto da General Hidraulic System in data 20 settembre 2020
- D.2** - Dichiarazione conformità impianto elettrico (fotovoltaico( da 3000 wp), redatto da Comin Angelo x Comin Impianti in data 16 luglio 2020
- D.3** - Certificazione Impianti Elettrici
- E.1** - Nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza, non ripristinata, di alcuni fori a parete relativi alla preesistente posizione di alcuni mobili pensili, fissati con tasselli (mobili rimossi nel locale adibito a "Vano tecnico (ad uso lavanderia e secondo servizio) oltre che sulla parete dell'Open Space, adibita a parete attrezzata per uso cucina (a seguito della probabile rimozione di mobili componibili di una cucina attrezzata) Nel locale Bagno risultano rimossi il box doccia, il gruppo miscelatore con doccia e saliscendi per doccia con tubo flessibile e i sanitari. Nel locale . Si segnala altresì che nella camera da letto esposta a Nord, sul soffitto ed in parte sulla parete Nord-Est sono presenti delle "efflorescenze", con tutta probabilità dovute ad un episodio di



infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla terrazza di pertinenza esclusiva dell'unità soprastante ". Le case delle accertate efflorescenze, collocate a soffitto della stanza esposta a Nord Est, NON sono note , in quanto il perito estimatore non ha potuto accedere all'unità soprastante. Tale evidenza è stata correttamente segnalata dal Curatore al Condominio Alba Blu per le valutazioni, accertamenti e decisioni del caso . Nella stima sono state proposte, in deduzione al valore commerciale dell'unità, delle "spese per adeguamenti", mediante valutazione sintetica e nei limiti di quanto noto ed accertabile, non avendo potuto il perito estimatore accedere all'unità soprastante da cui, pare provenire un probabile infiltrazione (limitata e in via di asciugatura).

**F.1 - Foto Posto auto scoperto di pertinenza**

**F.2 - Vista d'insieme del fabbricato da inizio Via Vanvitelli**

**F.3 - Vista d'Insieme del fabbricato a "Torre" da Via Vanvitelli**

**F.4 - Piscina su area esterna comune**

**F.5 - Macchia di umidità a soffitto camera lato est**

**F.6 - Vista Camera matrimoniale esposta a Ovest con accesso diretto all'ampia terzza di uso esclusivo e vista laterale del mare**

**F.7 - Bagno con doccia (assenza della cabina)**

**F.8 - Bagno con doccia, assenza dei sanitario WC**

**F.9 - Assenza del Doccione - Rimosso**

**F.10 - terrazza di pertinenza lato Ovest, Vista laterale del mare**

**F.11 - Terrazza di pertinenza lato Ovest vista latera verso l'interno**

**F.12 - Vista d'insieme delle aperture - porte finestre dell'unità dalla terzza di pertinenza lato Ovest**

**F.13 - Porta Finestra scorrevole che dal locale soggiorno conduce alla terzza di pertinenza lato Ovest (vista dalla terrazza)**

**F.14 - Vista interna dell'ampio Open Space dedicato al pranzo/salotto e zona cucina (parate lat dx) .**

**F.15 - Parete per mobili componibili e ripiano cucina, a vista, con i segni visibili di un intervento di rimozione del mobilio e segni dei precdeneti fissaggi, non ripristinati**

**F.16 - Vista del portoncino di ingresso dell'unità al piano, ripresa dal pianerottolo di sbarco dell'ascensore.**



REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE ORDINARIO DI GIUDICE DI PACE DI SAN DONA' DI  
PIAVE

VERBALE DI GIURAMENTO DI  
PERIZIA STRAGIUDIZIALE

CRON. 1748/2024

L'anno 2024 ( Due milaventi quattro ), addì 19 ( diciannove ) del mese di Giugno, innanzi al sottoscritto Cancelliere è comparso il Architetto Giacomo Grandolfo identificato a mezzo Carta d'identità n. 4144076AA rilasciata da Comune di San Donà di Piave in data 5 luglio 2013, il quale chiede di asseverare l'avanti estesa perizia, eseguita su richiesta di:

- Graziana Basta, nata a San Dona' Di Piave (VE) il giorno 1° settembre 1972, residente in San Dona' Di Piave (VE), via Carbonera n. 94, codice fiscale GRZ BST 72P41 H823S, in qualità di Curatore Eredità giacente Proc N.5180/2022 V.G. del Tribunale Civile di Venezia Sez. Prima Civile .

Ammonito nei modi di legge, il perito giura con la seguente formula:

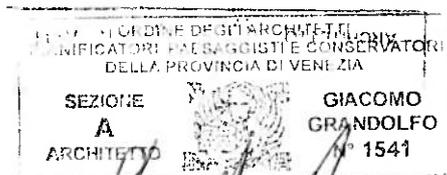
**"Giuro di bene e fedelmente aver adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".**

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

Architetto Giacomo Grandolfo



*Giacomo Grandolfo*

IL CANCELLIERE

DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(*Yolanda Cristina Gnes*)

