

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
AMCO S.P.A. A MEZZO SISTEMIA S.P.A.

R.G. ESEC. IMM.RI 374/2019

Giudice: Dott. L. BIANCO

RAPPORTO DI STIMA

INTEGRAZIONE PER VARIAZIONI CATASTALI ESEGUITE

L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO



A. PREMESSA

Con provvedimento in data 23/12/2020 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 fabbricato disposto su 2 piani fuori terra con annessa area scoperta pertinenziale, adibita a lastricato solare e parcheggio il tutto, ubicato nel Comune di San Biagio di Callalta, via Fratelli Bandiera 5.

Lo scrivente evidenzia che per la procedura in epigrafe è già stata eseguita una relazione peritale in data 2017 a nome dell'Ing. Marzia Pavan e che la stessa in parte, è rispondente allo stato attuale ma alcune parti, presentano problematiche tali da costringere lo scrivente a svolgere ulteriori approfondimenti portandolo più volte alla richiesta di proroghe per meglio esporre le problematiche dell'immobile in riferimento alla precedente Relazione Peritale; compiuto il sopralluogo ed assunte le informazioni del caso, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un edificio di abitazione ad uso civile, disposto su due livelli abitativi, avente scoperto pertinenziale molto esiguo, con accesso da Via F.lli Bandiera mediante unico cancello carraio e pedonale ad uso esclusivo.



L'immobile sebbene risulti ubicato nella zona centrale del Comune di San Biagio di Callalta e, sia adiacente la Strada Regionale n.5, (la cosiddetta *Postumi*) è purtroppo inserito all'interno di un ambito residenziale che nei piani urbanistici viene individuato come zona di espansione ma all'attualità, tutta l'area adiacente il fabbricato (come lo stesso) presenta caratteristiche di un marcato degrado con la presenza anche di alcuni edifici dismessi.

La strada di via F.lli Bandiera è una strada laterale senza uscita della Strada Regionale di Via Postumia che permette il collegamento con l'immobile in oggetto e agli altri immobili limitrofi.

L'accessibilità della stessa risulta limitante in quanto il punto più largo ha una larghezza massima di circa 4 metri e, dal punto di vista della proprietà, catastalmente risulta essere costituita da più particelle intestate a soggetti privati e non al Comune di San Biagio di Callalta.

L'edificio sebbene attualmente sia suddiviso in due unità abitative, di fatto, risulta possedere un solo numero civico, come pure tutta l'impiantistica che è conformata ad un'unica unità abitativa dimostrabile anche dalle vecchie schede catastali del 1986 depositate al Comune con timbratura 04/07/1990 dove, la zona giorno era collocata al piano terra, mentre la zona notte al piano primo. (vedere ALLEGATO "C Int")

I due piani erano collegati sia dall'interno con la scala posizionata a ridosso della muratura che confina con il locale bagno del piano terra (all'attualità risulta demolita la parte iniziale della scala, mentre la restante parte è stata ricoperta con una



pavimentazione riscontrabile dal gradino presente al piano primo) e da una scala esterna ancor oggi presente.

Di conseguenza nonostante le modifiche apportate anche se in modo impreciso e soprattutto senza titolo autorizzativo, non ci sono le condizioni igienico-sanitarie per definire i due subalterni che compongono l'unità immobiliare, come unità abitative autonome.

La separazione impiantistica (elettrico e fognario) delle due unità comporterebbe a delle notevoli e costose modifiche che nella fattispecie, risultano di difficile realizzazione, soprattutto per l'impianto fognario che, se adeguato al ricavo di due unità abitative, necessita di una maggiore superficie scoperta rispetto a quella attualmente disponibile.

Considerato il diverso stato in cui si trovano i due piani, per una più agevole comprensione descrittiva, l'unità immobiliare verrà suddivisa secondo i subalterni che la compongono come segue:

Mappale n. 103 - sub. 3 PIANO TERRA:

Trattasi di una superficie adibita ad abitazione composta da due camere, una zona pranzo e cucina, un locale soggiorno e un'ulteriore stanza, dove al centro è collocato un grande atrio distributore. Sempre al piano terra trovano posto un ripostiglio adiacente la scala esterna che porta al piano primo, con accesso solamente dall'esterno posto sul lato nord. (vedere ALLEGATO "C Int" Planimetrie Catastali identificanti i beni aggiornata)



Sempre con accesso dall'esterno ma, dal lato sud, risulta esserci un altro locale adibito a centrale termica e lavanderia con quota di pavimento più bassa, rispetto a quella della soglia d'ingresso.

Il piano terra si completa di un ulteriore vano adibito a ripostiglio/legnaia, ricavato dalla chiusura del locale in precedenza catastalmente identificato come disimpegno e, avente accesso solamente dall'esterno, sul lato est nella parte composta dalla veranda. (vedere ALLEGATO "C Int" Planimetrie Catastali identificanti i beni aggiornata)

Si fa presente che alla data del sopralluogo il piano terra risulta aver subito modifiche interne rispetto alla scheda catastale utilizzata pertanto, su disposizione del G.E. del 12/01/2024 è stata eseguita una Variazione Catastale Planimetrica per allineare lo stato di fatto per poter procedere con la vendita del compendio immobiliare. Dovrà comunque essere predisposta, una pratica Urbanistica di S.C.I.A. in sanatoria con relativi oneri concessori e spese inerenti al tecnico che dovrà predisporla.

Mappale n. 103 - sub. 4 PIANO PRIMO:

Trattasi di una superficie destinata alla zona notte dell'originaria abitazione e, trasformata poi, senza alcun titolo abilitativo in un appartamento attraverso la chiusura del vano scala a doppia rampa e, la realizzazione di una sovrastante pavimentazione dove poi, è stata ricavata l'area destinata a cucina, collocata nell'angolo tra la parete della camera a sud e quella dell'originaria camera ad est che



è stata successivamente ridimensionata, per creare il disimpegno necessario all'accesso al bagno. All'attualità la camera ridimensionata risulta essere catastata come Stanza precisando che la creazione del disimpegno per l'accesso al locale bagno si è reso necessario in quanto in origine l'accessibilità al bagno avveniva dal locale Studio, che all'attualità è corrispondente al locale Soggiorno ottenuto dall'unione dell'ex camera ed ex studio. (vedere ALLEGATO "C Int" Planimetrie Catastali identificanti i beni aggiornata)

Anche per il piano primo è stata eseguita una Variazione Catastale Planimetrica per allineare lo stato di fatto, rimanendo comunque l'onere di predisporre la pratica Urbanistica di S.C.I.A. in sanatoria che sarà unica e comprenderà anche il piano terra e, la corretta individuazione planimetrica del fabbricato e dell'area scoperta.

I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati a seguito di aggiornamento catastale (disposizione del G.E. del 12/01/2024)

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA Sezione E Foglio 6

Mappale n **103** - sub. **1** - F/1 area urbana - **71 mq**

Mappale n. 103 - sub. 3 - A/3 cl. 3 - vani 6,5 - P.T. - Superficie Catastale 129 mq

- 129 mq escluse aree scoperte - Rendita € **453,19** - corrispondente al Piano Terra;

Mappale n. 103 - sub. 4 - A/3 cl. 3 - vani 5,5 - P.1 - Superficie Catastale 126 mq -

125 mq escluse aree scoperte - Rendita € **383,47** - corrispondente al Piano Primo.



I subalterni n. **3** e **4** derivano dal subalterno n. 2, che è stato soppresso e sostituito per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni. Anche il Mappale n. 103 sub. 1, a seguito delle variazioni catastale eseguite è stato allineato allo stato di fatto

Confini Catastali:

- a NORD con il mn. 116 Lotto con sovrastante edificio residenziale;
- ad EST con il mn. 260 Lotto con sovrastante complesso condominiale residenziale;
- a SUD con il mn. 117 Lotto con sovrastante capannone (produttivo);
- ad OVEST con il mn. 618 porzione di Via F.lli Bandiera che comprende parte del mappale n. 103 sub 1 da scorporare.

L'area scoperta pertinenziale è delimitata da recinzioni come sotto riportato:

- a NORD: è presente uno zoccolo in cemento con sovrastante rete metallica a maglie;
- ad EST: è presente uno zoccolo in cemento con sovrastante rete metallica a maglie;
- a SUD: rete metallica a maglie e pali in ferro in parte infissi sul terreno delimitante il marciapiede e in parte, sulle piastrelle in ghiaio lavato che prima vedeva collegato il mappale 103 al mappale n. 117;
- ad OVEST: è presente uno zoccolo in cemento con sovrastante rete metallica a maglie; lo zoccolo implementa due pilastri sempre in cemento che delimitano l'accesso carraio e pedonale dove presente un cancello carraio scorrevole.



C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente i beni esegutati risultano intestati per l'intero alla ditta esegutata.

I beni identificati dai mappali n. 103 sub. 1, sub.3 e sub. 4, sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di atto di compravendita stipulato avanti il notaio Domenico Curione di Treviso Rep. n.150104/Racc. n.20934 del 27/10/2003, registrato a Treviso il 03/11/2003 al n. 8000 (vedere ALLEGATO "G")

e risultano intestati come segue:

Esecutato 1 proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con Esecutato 3

Esecutato 2 proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con Esecutato 4

Esecutato 3 proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con Esecutato 1

Esecutato 4 proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con Esecutato 2

D. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare identificata con i mappali n. 103 sub. 3 e sub. 4. (abitazione) e mappale n.103 sub. 1 (area urbana) all'atto del sopraluogo risultavano accessibili, e utilizzati al piano terra da persone terze, senza un contratto di locazione o di comodato.

E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso alla proprietà avviene esclusivamente dalla strada di Via F.lli Bandiera attraverso il cancello pedonale/carraio esistente. Tale accesso viene indicato nell'atto n. 7266 di Rep. del notaio Biadene del 28/03/1956, trascritto a Treviso ai nn. 1118/1052 il 21/01/1958, dove citando anche l'atto n. 7263 di Rep. sempre del



notaio Biadene del 28/03/1956, trascritto a Treviso ai nn. 1116/1050 il 21/01/1958 dove, riporta quanto segue: “*A cavaliere della linea di confine tra i mn. 34a da una parte e 34b-34c dall'altra, nonché lungo il confine ovest dei mn. 35b-35d nonché infine a cavaliere della linea di confine tra i mn. 35e da una parte e 35d dall'altra verrà costruita a cura e spese dei proprietari dei terreni stessi una strada della larghezza di ml 4. Su detta strada viene costituita servitù di passaggio per carri e pedoni a favore dei mn. 34a34b-34c-35a-35b-35c-35d-35e ed a carico dei mn. 34°-34b-34c-35b-35d-35c*”. Quanto riportato individua quindi l'attuale strada di via F.lli Bandiera in cui con le variazioni catastali eseguite sono state risolte le problematiche del mappale n. 618 (Fg.38 del Catasto Terreni) e del mn. 103 sub. 1 (Sez. E Fg. 6 del Catasto Fabbricati)

F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1 Iscrizione del 04/11/2003 - R.P. 10562/R.G. 46762:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto del notaio Domenico Curione Rep. 150105/20935 del 27/10/2003 per l'importo totale di € 300.000,00 a favore di BANCA POPOALRE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA (si precisa che la suddetta ipoteca volontaria viene posta a carico del mn. 103 sub. 2, poi soppresso e sostituito dagli attuali subalterni n. 3 e 4);

2 Iscrizione del 06/04/2009 - R.P. 2656/R.G. 12525:



ipoteca giudiziale che colpisce la quota di 1/4 di titolarità dell'Esecutato 2 e derivante da decreto ingiuntivo Rep. 487/2006 del 25/05/2007 emesso dal Tribunale di Treviso per l'importo totale di € 6.250,26 a favore di CASSA EDILE ARTIGINANA VENETA (C.E.A.V.);

3 Iscrizione del 17/06/2009 - R.P. 4994/R.G. 22833:

ipoteca legale che colpisce la quota di 1/4 di titolarità dell'Esecutato 2 a favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A. per l'importo totale di € 26.424,10 derivante da atto amministrativo di Equitalia Nomos Spa Rep. 109198/113 del 08/06/2009;

4 Trascrizione del 17/04/2013 - R.P. 7931/R.G. 12448:

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso Rep. 1321 del 08/04/2013 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.C.A. (si precisa che in tale nota di trascrizione le unità attualmente individuate con il mn 103 sub.3 e mn. 103 sub. 4 sono indicate con la vecchia descrizione catastale mn. 103 sub. 2).

5 Trascrizione del 13/08/2019 - R.P. 22990/R.G. 32678: atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso Rep. 6324 del 02/08/2019 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.C.A. (si precisa che in tale nota di trascrizione le unità attualmente individuate con il mappale n. 103 sub.3 e mappale n. 103 sub. 4 sono indicate con la vecchia descrizione catastale mappale n. 103 sub. 2).



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. "C1", Centri residenziali di espansione e normato dall'Art. 28 delle N.T.O. (vedere ALLEGATO "D")

Per gli Interventi Edilizi Diretti valgono i seguenti parametri:

$$I_f = 1,2 \text{ mc/mq}$$

$$\% S_c = 30$$

$$S_f \text{ min} = 500 \text{ mq}$$

$$H \text{ max} = 7,50 \text{ ml}$$

$$D_f = 10,00 \text{ ml}$$

$$D_e = H \text{ del fabbricato pi\`u alto moltiplicata per } 0,80 \text{ (con un minimo di ml. } 10,00)$$

Per gli Strumenti Urbanistici Attutivi valgono i seguenti parametri:

$$S_t \text{ (min)} = 5.000 \text{ mq}$$

$$I_t = 1,5 \text{ mc/mq}$$

$$S_c = 40\%$$

$$H \text{ max} = 7,50 \text{ ml}$$

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

- Licenza edilizia del 27/12/1955 n. 7913 per la costruzione di edificio di tipo economico ad uso abitazione con sottostante scantinato (edificio con due piani fuori terra);
- Licenza di abitabilità pratica n. 40/55 del 01/06/1962 autorizza l'abitabilità "con sistemazione del P.T. della casa a ricavo appartamento" con decorrenza dal 01/05/1962; tale precisazione, che smentisce quanto rappresentato nel progetto di cui la precedente Licenza Edilizia, costituisce per l'Ufficio Tecnico del comune di San Biagio di Callalta legittimazione di fabbricato costituito da n. 2 unità residenziali; si



segnala che la licenza, così come espressa, sembra riferirsi al solo alloggio al piano terra;

- Licenza prot. gen. 684, prot. U.T. n. 7/66 del 12/02/1966 per ampliamento del fabbricato in conformità al disegno esibito che prevede la realizzazione, nell'unità del piano primo, di una ulteriore stanza (vd. Lotto 2- Stanza); si segnala che la tavola grafica allegata riporta uno stato di fatto, sia dell'alloggio al piano terra che a quella del primo, differente rispetto al precedente (Lic. Ed. 7913/1955);

- Sanatoria Edilizia n. 1158 - prot. 13504/86 - Concessione n. 14 del 13/02/2001 per ampliamento fabbricato residenziale per ricavo veranda (vd. Lotto 1, Veranda);

- Permesso di Abitabilità Sanatoria prot. 13504/86 - Sanatoria Edilizia n. 1158 - Concessione n. 14 del 13/02/2001 con la quale viene dichiarata abitabile in sanatoria la sola porzione oggetto di sanatoria

Lo stato dei luoghi è quindi corrispondente all'ultimo accatastamento presentato a seguito delle variazioni catastali eseguite su disposizione del G.E. ma, rimanendo ancora da sistemare la parte urbanistica si dichiara che:

Allo stato attuale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, gli immobili identificati dal mappale n. 103 sub. 3 e mappale n. 103 sub. 4 non sono in regola con la normativa urbanistica vigente.

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 neanche



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 San Biagio di Callalta ma, nonostante la sua centralità, tutto il contesto circostante risulta essere declassato, con alcuni edifici dismessi e/o in cattivo stato di conservazione.



Il compendio immobiliare si collega al contesto esistente attraverso l'unica strada di accesso (senza uscita) alla strada principale di Via Postumia da dove poi è possibile accedere a tutti i servizi presenti nella zona quali: scuole, farmacia, negozi al dettaglio, ristoranti, banche, ufficio postale, Municipio, Chiesa ecc.

L. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di perizia comprende un fabbricato di abitazione suddiviso in due subalterni che identificano dei locali al piano terra e locali al piano primo il tutto, inserito in un lotto (superficie scoperta) di mq. 71 (rettifica per aggiornamento catastale eseguito) confinante con la strada di Via F.lli Bandiera che è l'unico collegamento che l'abitazione ha a disposizione con il contesto circostante.

Il lotto di pertinenza all'abitazione non permette spazi da poter adibire a giardino in quanto l'area antistante l'ingresso carrai e pedonale (più generosa), permette al massimo lo stazionamento di due autovetture una dietro all'altra inoltre, l'accesso e il recesso dalla strada di Via F.lli Bandiera non è dei più agevoli visto la larghezza della strada e dello stesso accesso carrai.

L'immobile dispone inoltre al piano terra di una superficie destinata a veranda/portico ricavata in corrispondenza dello spigolo di nord-est, accessibile sia dall'esterno lungo il lato nord, che dall'interno del piano terra, attraverso il locale bagno che, dispone di una porta comunicante con l'esterno. (vedere ALLEGATO "C Int" Planimetrie Catastali identificanti i beni aggiornata e ALLEGATO "F" Foto n°2, 3, 4 e 20).

Area Scoperta m.n. 103 sub. 1 del foglio 6 Sezione E:



Trattasi di area pertinenziale al fabbricato di abitazione ed identificato dai mappali n. 103 sub. 3 e sub. 4 delimitata da recinzione con muretto in C.A. e sovrastante rete metallica e pali in ferro ad eccetto, per il lato sud dove è presente solamente una rete metallica sorretta da pali in ferro inseriti nel terreno. Sprovvisa di garage o posto auto coperto, l'area presenta una pavimentazione completamente costituita da lastre in ghiaio lavato che la delimitano in tutto il perimetro dell'abitazione. (vedere ALLEGATO "F" Foto n°1, 2, 9 e 10).

Piano Terra m.n. 103 sub. 3 del foglio 6 Sezione E:

L'unità in oggetto è stata trasformata in appartamento senza alcun titolo abilitativo, riadattando gli ambienti in origine destinati alla zona giorno del fabbricato di abitazione, ricavandone quindi n. 2 camere disposte sulla parte destra dell'atrio d'ingresso mentre a sinistra, la zona destinata a, pranzo e soggiorno e accesso dal lato ovest; centralmente a ridosso della muratura del bagno dove un tempo insistevano le rampe delle scale interne, è stata ricavata la zona cottura.

A completamento il bagno che ora comunica anche con la veranda esterna; quest'ultima realizzata in epoca successiva al fabbricato ma parte integrante del piano terra e, il locale ripostiglio e C.T. accessibili solamente dall'esterno. (lato est per il primo e lato sud per il secondo)

Alla data del sopralluogo, gli ambienti risultavano difforni rispetto alla scheda catastale utilizzata all'epoca, poi a seguito poi della rettifica catastale disposta dal



G.E, il tutto è stato allineato allo stato attuale. (vedere ALLEGATO "C Int" Planimetrie Catastali identificanti i beni aggiornata)

L'altezza interna dei locali è di ml. 2,90 ad eccetto dei locali bagno e lavanderia/C.T. che hanno altezze differenti e più elevate, come anche riportato nella scheda catastale. (vedere ALLEGATO "C Int" Planimetrie Catastali identificanti i beni aggiornata)

Superficie commerciale di riferimento mq. 126,69

Le finiture, sono di tipo economico con pavimentazione in piastrelle ceramiche di varie dimensioni; piastrelle di dimensioni diverse simil-cotto utilizzate per la pavimentazione dell'Atrio e della zona giorno mentre per le due camere, è stata utilizzata una piastrella diversa di dimensioni cm. 40x40, cromaticamente simile alla restante pavimentazione.

Nel locale bagno, le finiture delle pareti e del pavimento sono in piastrelle di varia dimensione; cm. 15x7 e cm. 20x30 per le pareti e, cm. 40x40 per il pavimento; si segnalano alcuni "rattoppi" con piastrelle di diversa finitura.

Adiacente al locale bagno, si trova la veranda, che come da premesse, è stata realizzata in epoca successiva al fabbricato e, posizionata sullo spigolo di nord-est.

La struttura portante è in travi di legno ancorati al terreno, come pure la copertura, costituita da travatura lignea a vista, tavolato e manto di copertura in coppi tradizionali.



La stessa risulta essere tamponata con vetrate lignee, montate su zoccolatura in mattoni pieni sul lato nord ed est, mentre ad ovest il tamponamento è da cielo a terra e fissato alle estremità e sulla muratura del fabbricato.

La pavimentazione della veranda è la stessa di quella che è presente lungo il perimetro dell'edificio e formata da piastrelle in ghiaino lavato cm. 50x50.

Per quanto concerne gli interni, le pareti presentano tinteggiature di vari colori evidenziando che nell'atrio è stato ricavato un angolo cottura, sprovvisto di canna di aspirazione e d'idonea superficie aero-illuminante. I soffitti sono intonacati a civile con alcune modanature d'inserito tinteggiate.

La C.T./Lavanderia presenta una pavimentazione in piastrelle con finitura Opus Incertum, murature intonacate ma necessitano di tinteggiatura, il soffitto è allo stato grezzo, manca della rasatura finale quindi, sono visibili i travetti e le pignatte che compongono il solaio in laterizio anche se tinteggiato di colore bianco.

SERRAMENTI: la maggior parte sono in legno con vetro semplice, danneggiati e deteriorati; alcuni sono stati sostituiti come nel soggiorno e nella camera (in origine la cucina) dove sono stati montati serramenti con vetrocamera. Per quanto concerne la ex cucina trasformata in camera, si evidenzia che la sostituzione del serramento è avvenuto inserendo una finestra nella forometria di una porta-finestra predisponendo conseguentemente un posticcio tamponamento del foro nella sua parte inferiore. All'esterno infatti è ancora presente il serramento in alluminio di protezione dell'originaria porta di altezza di 2,30 ml.; sistema del doppio serramento presente



anche nella finestra del lato ovest e, della porta d'ingresso, mentre per il locale ripostiglio attiguo alla scala esterna, è presente solamente una porta in alluminio. Si segnala il deterioramento del serramento d'ingresso alla C.T. evidenziandone anche il distaccamento dal supporto murario.

Per le finestre del Bagno e della C.T. entrambe poste sul lato est, a protezione contro possibili intrusioni, sono presenti delle grate in ferro, mentre per le rimanenti aperture la protezione avviene mediante tapparelle plastiche che necessitano la sostituzione e/o ripristino.

IMPIANTO TERMICO: è presente una caldaia murale a gas a camera stagna nel locale ad essa destinato dove, sono anche visibili le partenze delle tubazioni che vanno poi ai vari termosifoni collocati negli ambienti.

Si precisa che la caldaia risulta non funzionante ed è unica per entrambe i piani pertanto, non è possibile la gestione autonoma dei due subalterni e di conseguenza, lo sdoppiamento dell'impianto termico al fine della vendita in più lotti, risulterebbe oneroso.

In "sostituzione" del mancato funzionamento dell'impianto termico, parte dei locali sono "riscaldati" mediante una stufa a legna, posizionata nel locale pranzo e collegata alla canna fumaria presente sul fronte ad est da cui vengono espulsi anche i fumi del caminetto in muratura presente nella Veranda.

La produzione di acqua calda avviene mediante scaldabagno elettrico di servizio anche per il piano primo.



GAS USO DOMESTICO presente impianto ad unica utenza ma di fatto, vengono impiegate bombole di gas per i fornelli.

E' plausibile che sia stata "sigillata" la fornitura di gas dalla rete, spiegando così anche il perché non sia utilizzata la caldaia ripiegando quindi, con le bombole a GPL per i fornelli cucina e scaldabagno elettrico per l'acqua calda.

ENERGIA ELETTRICA: presente unico contatore collocato nel locale camera (ex cucina) pertanto vi è un impianto unico per l'intero edificio e, lo sdoppiamento ai fini della vendita in più lotti risulterebbe oneroso.

FOGNATURA: L'intero edificio si compone da un unico impianto fognario che confluisce in una vasca Imhoff o vasca a tre scomparti necessitando quindi ad uno svuotamento periodico dei reflui in quanto, la zona non è servita dalla rete fognaria. Nel sopralluogo è stato riscontrato la presenza della vasca di sedimentazione nella porzione di scoperto a nord/est adiacente la veranda.

Dalla verifica sia della mappa che della planimetria catastale, la vasca per lo smaltimento dei reflui risulta essere ubicata in proprietà diversa da quella degli esecutati pertanto allo stato attuale, non essendoci alcuna documentazione che ne attesti una sorta di comodato d'uso del terreno su cui insiste la vasca, ne deriva che ai fini della vendita, l'immobile è condizionato dalla regolarizzazione della porzione di terreno sul lato est tramite usucapione o, dallo spostamento della vasca all'interno del mappale n. 103 sub 1 il che, comporterebbe alla realizzazione di un nuovo



impianto fognario da realizzarsi interamente sul lato a nord nell'area antistante l'accesso carraio.

Piano Primo m.n. 103 sub. 4 del foglio 6 Sezione E:

L'accessibilità avviene dalla scala esterna posizionata sul lato ovest dell'edificio e, adiacente alla strada di via Fratelli Bandiera da cui si accede ad una veranda delimitata da serramenti in alluminio e pilastrate tonde in cemento (vedere ALLEGATO "F" Foto 1 e 26).

Si ricorda che l'unità del piano primo è la trasformazione della zona notte dell'originale unità abitativa.

La distribuzione interna è simile a quella del piano sottostante dove, dall'ingresso situato subito dopo la veranda, vi è un atrio centrale nel quale è stato ricavato l'angolo cottura in modo posticcio, (al di sopra del vano scala che è stato chiuso con una pedana rialzata) mentre è stato creato un unico locale destinato a soggiorno-pranzo attraverso l'eliminazione della parete divisoria che in origine divideva il locale camera dal locale studio (ex cucina nell'accatastamento precedente). (vedere ALLEGATO "C Int" Planimetrie Catastali identificanti i beni aggiornata)

Nelle varie modifiche delle destinazioni d'uso dei locali interni, vi è anche il passaggio del locale situato al di sopra del locale C.T./Lavanderia, da camera a soggiorno (accatastamento precedente) per poi all'attualità essere definito come stanza le cui dimensioni e conformazioni igienico-sanitarie possono essere corrisposte ad una eventuale camera, studio o altro ambiente destinato all'abitazione



nonostante sia stata ridotta l'originale superficie per il ricavo del disbrigo da dove sono stati predisposti i nuovi accessi ai locali Stanze e Bagno. Tali modifiche sono state eseguite senza nessun titolo autorizzativo pertanto è necessaria una sanatoria edilizia per conformare lo stato di fatto con una precisazione: l'attuale angolo cottura in quanto sprovvisto di superficie aero-illuminante e altezza utile non potrà essere regolarizzato, predisponendo quindi la cottura all'interno dell'ampio locale destinato a pranzo e soggiorno dove è possibile sia l'aspirazione diretta verso l'esterno dei fumi sia l'aereazione di sicurezza (foro superiore e inferiore da eseguirsi sulla muratura esterna perimetrale) obbligatoria quando si utilizza il gas per cottura cibi.

Riassumendo l'unità immobiliare si compone di due camere più un'ulteriore stanza che può essere adibita a camera, un bagno, un angolo cottura posto al centro dell'unità e una sala adibita a pranzo e soggiorno.

L'altezza interna dei locali è di ml. 2,80 ad eccetto del locale bagno la cui altezza è inferiore ai ml. 2,40 indicati nella planimetria catastale e, il locale camera realizzato al posto del soggiorno che presenta l'altezza interna di ml. 2,70. (vedere ALLEGATO “C Int” Planimetrie Catastali identificanti i beni aggiornata

Superficie commerciale di riferimento mq. 124,50

Le rifiniture sono di tipo economico e lo stato di conservazione è pessimo con vistose situazioni di degrado soprattutto nel locale pranzo soggiorno (ricavato dall'unione tra la ex cucina e la camera posti sul lato nord).



PAVIMENTI e RIVESTIMENTI MURALI: piastrelle di dimensione 20 x 20 cm. granigliate (effetto sale e pepe) sono presenti nella veranda e nel soggiorno, mentre sono in ceramica lavorata in rilievo nella parte adibita ad atrio prospiciente all'ingresso.

Nelle camere, e nella stanza dell'ex soggiorno riadattata a camera, la pavimentazione è in listoni in legno, degradati e danneggiati, mentre nella parte interessata dall'angolo cottura e dal disbrigo la pavimentazione risulta essere in piastrelle di gress rifinite a cotto e, posate in epoca successiva rispetto alle rimanenti pavimentazioni; molto probabilmente in occasione della chiusura del vano scala.

Nel bagno per il pavimento e per le pareti vi è un rivestimento in piastrelle che, si estendono a tutt'altezza per le pareti.

Lo stato conservativo del bagno risulta essere scadente con presenza di sanitari quali lavabo, W.C. e vasca da bagno che necessitano di profonda pulizia e/o sostituzione.

Alcune parti di soffitto presentano piccole modanature, tinteggiate e nel complesso tutti i soffitti necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

SERRAMENTI: in legno con vetro semplice, per buona parte danneggiati, in particolare quello del Bagno. Si evidenzia che nelle due finestre rivolte a nord, (un tempo erano previste di doppio serramento in alluminio) ma che all'attualità è presente il telaio di alluminio su cui le ante erano infisse.

Presenza di tapparelle in legno in tutte le finestre con esclusione del bagno che necessitano comunque di manutenzione.



Si segnala la mancanza della porta finestra all'interno dell'ex soggiorno con la sola presenza della tapparella da cui si accede ad un terrazzo esterno.

Anche la veranda che si collega alla scala esterna, presenta serramenti di chiusura a tutt'altezza sui suoi lati ovest e nord composti da vetro singolo e telaio in ferro andando di fatto a formare un vano chiuso e pertanto ricompreso nella superficie utile commerciale.

Si segnala la mancanza nella scheda catastale, della finestra della camera posta sulla muratura confinante con la veranda; finestra sempre presente negli elaborati tecnici depositati presso l'ufficio Tecnico e che necessariamente dovrà essere inserita in occasione delle rettifiche da apportare per le difformità riscontrate. (vedere ALLEGATO “C Int” Planimetrie Catastali identificanti i beni aggiornata)

Per quanto concerne l'impiantistica presente, (energia elettrica - acqua - riscaldamento) risulta carente e richiedente di verifiche normative, ribadendo che la stessa è unica per i due piani o subalterni.

Nonostante il fabbricato sia stato edificato prima del Primo Settembre 1967, dalla consultazione della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta poco chiaro il passaggio tra l'originaria abitazione e i successivi ampliamenti fino all'attualità soprattutto, per quanto riguarda l'altezza del piano terra e l'ampliamento della parte ad est del primo piano, eretta al di sopra del terrazzo piano.

Ad ogni modo attraverso i condoni edilizi che si sono succeduti, sono state regolarizzate le difformità, specificando che tutti i titoli abilitativi sono stati



rilasciati per un'unica abitazione anche se, già negli anni 60' era già stata prevista una disposizione doppia dei locali nei due piani e, solo successivamente è stata adottata la soluzione della zona giorno al piano terra e, la zona notte al piano primo con il collegamento sia esterno che interno.

Per poter quindi pensare di rendere l'immobile divisibile in due unità, lo sdoppiamento potrà essere richiesto mediante presentazione di due pratiche edilizie ben distinte, rispettose dei requisiti minimi igienico-sanitari che, per il piano primo devono essere adeguati i seguenti parametri:

- Altezza minima del locale Bagno di ml. 2,40 ripristinando l'altezza del piano primo (ml. 2,80) o predisponendo un nuovo controsoffitto di altezza non inferiore a ml. 2,40;
- Adeguamento della superficie aero-illuminante minima della seconda Camera. (adiacente all'attuale angolo cottura)

Inoltre dal punto di vista generale, è necessario che gli alloggi abbiano utenze separate e soprattutto, un impianto fognario a norma che attualmente risulta carente se non addirittura non idoneo il che, comporta a dei notevoli costi di adeguamento.

Ai fini quindi della vendita immobiliare l'immobile non ha le caratteristiche per essere divisibile nonostante la precedente relazione peritale a firma dell'Ing, Marzia Pavan, ne abbia dato la possibilità.

Oltre ai problemi oggettivi fin qui elencati che non permettono la vendibilità a lotti, il compendio immobiliare è gravato da un'importante problematica inerente la linea



di confine ad est andando a coinvolgere alcuni aspetti inerenti la vendita del compendio.

La nuova scheda catastale che identifica l'area scoperta (mappale n. 103 sub. 1) individua la linea di confine ad est, come coincidente con il fronte prospettico, ma allo stato di fatto, la linea di confine risulta essere spostata più ad est di circa ml. 2,50 e delimitata da un muro in C.A. alto circa 80 cm e siepe di lauroceraso che nella scheda è individuata da una linea tratteggiata.

Il problema dell'area scoperta in più utilizzata, di per se non pregiudicherebbe la vendita in quanto, basterebbe ripristinare la linea di confine se non fosse che nell'area è presente la vasca di sedimentazione dei reflui dell'impianto di fognatura dell'intero edificio di abitazione.

La vasca è situata all'incirca nei pressi dello spigolo di nord-est, confinante a nord con il mappale n. 116 e ad est con il mappale n. 260 e, al momento del sopralluogo il coperchio della vasca era parzialmente ostruito da un accatastamento di bancali in legno e altri materiali di vario genere. (vedere ALLEGATO "F" Foto 5 e 6)

Dalla tipologia di vasca è ipotizzabile che la stessa, risalga all'epoca di costruzione del fabbricato pertanto, l'utilizzo "improprio" del terreno configurerebbe la necessità di usucapire l'area per poter permettere il funzionamento dell'impianto fognario.

Diversamente da questa soluzione che, comporta inesorabilmente a notevoli costi per la procedura legale di richiesta e, successiva stipula di un Atto Notarile, è impensabile provvedere alla posa in opera di nuove vasche all'interno dell'area



pertinenziale (mappale n. 103 sub1) nell'unica zona disponibile lungo il lato nord in quanto, significherebbe spostare gran parte dell'attuale impianto di scarico.

Lo scrivente mette in evidenza che anche i mappali confinanti (mappale n. 116 a nord e mappale n. 117 a sud) rispetto alla linea di confine ad est riportata in mappa, (vedere ALLEGATO "**B Int**" Estratto Catastale + Sovrapposizione Ortofoto + Mappa di Visura Cartacea) presentano lo stesso problema dell'estensione verso est delle aree scoperte pertinentziali a discapito del mappale n. 260 anche se l'attuale mappale n. 260 rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati.

A sostegno di ciò è la muratura in C.A. presente che, delimitando il mappale n. 260 dal mappale n. 103 e n. 117, si estende con le medesime caratteristiche in direzione sud fino a confine con la Strada di Via Camillo Benso di Cavour, (vedere ALLEGATO "**B Int**" Estratto Catastale + Sovrapposizione Ortofoto) mentre verso nord, la muratura presenta un'altezza minore mantenendo però il medesimo allineamento e formando una linea di confine avente un'inclinazione diversa rispetto a quanto riportato in mappa.

Dalla consultazione della mappa catastale, dalla foto aerea e dalla sovrapposizione delle due (vedere ALLEGATO "**B Int**" Estratto Catastale + Sovrapposizione Ortofoto + Mappa di Visura Cartacea) risulta che, tutta la linea di confine ad est con il mappale n. 260, ha subito uno spostamento ad est (da sud verso nord), interessando i mappali n. 117, 103 e 116, individuando un'area di forma triangolare. All'attualità quindi l'area triangolare definita dalla linea dividente con il mappale n. 260 e, materializzata dalla muratura in C.A. nel tratto limitrofo ai mappali n. 117 -



103 - 116 è secondo la mappa, terreno di proprietà del mappale n. 260 ma di fatto, utilizzata dai rispettivi tre mappali sopra citati che, con l'estensione (materializzata in loco da zoccolo in calcestruzzo e rete o semplicemente rete metallica) delle rispettive linee di confine da ovest verso est (nei lati sud e nord) dei rispettivi mappali, hanno di fatto definito una nuova linea di confine.

Lo spostamento della linea di confine che va ad interessare anche le proprietà confinanti è stato oggetto di verifica da parte dello scrivente in quanto è apparso alquanto strano sia l'edificazione di una muratura in C.A. delle dimensioni rilevate in loco, sia del suo andamento e orientamento.

Dall'analisi di tutta la documentazione catastale recuperata, è emerso che nella mappa di visura cartacea, (utilizzate dal catasto grossomodo dal 1950 fino al successivo passaggio alle mappe vettorializzate dei giorni nostri) esisteva una proposta per una nuova linea dividente avente le stesse caratteristiche di quella sopra descritta che, facendo perno nello spigolo a sud-est del mappale n. 117, spostava più verso est, il caposaldo posto a nord del mappale n. 35 prossimo alla Strada Provinciale definendone quindi, il diverso posizionamento di tutta la linea di confine ad est tra, il mappale n. 117 a sud e, il mappale n. 35 a nord. (vedere ALLEGATO "**B Int**" Estratto Catastale + Sovrapposizione Ortofoto + Mappa di Visura Cartacea) corrispondente all'attualità.

E' probabile quindi considerate le casistiche sopra descritte che, l'attuale linea di confine tra i mappali n. 260 e n. 149 da una parte e, i mappali n. 117 - 103 - 116 e 35 dall'altra non sia mai stata concretizzata e che nonostante tutto, sia stata



ugualmente adoperata nella materializzazione del confine, anche se non come visualizzato nella Mappa di Visura Cartacea che viene rappresentata come una linea retta mentre nella realtà, la linea di confine è composta da una spezzata che congiunge i due punti a sud mappale n.117 -308 e nord (con uno spanciamiento al centro) mappale n. 35 andando così ad anticipare ciò che doveva essere fatto sia dal punto di vista catastale che notarile ma, che nella realtà risultano mancanti i vari passaggi.

Alla luce di quanto detto, il mappale n. 103 sub. 1-3-4 (oggetto della presente procedura esecutiva) al di là delle difformità interne riscontrate che, dovranno essere regolarizzate dal punto di vista urbanistico (dopo la vendita), dovrà essere anche legittimata l'area su cui insiste parte dell'impianto fognario (vasca settica e tubazioni) in modo da non dover utilizzare l'unica area disponibile lungo il lato nord e antistante il cancello carraio e pedonale per predisporre un nuovo impianto fognario.

All'esterno, il fabbricato presenta una copertura a padiglione (vista la sua forma planimetrica un po' articolata) con manto di copertura in coppi tradizionali e, lattoneria (grondaie e pluviali) integra senza particolari situazioni di degrado da segnalare.

Le murature esterne invece, presentano situazioni di degrado che necessitano d'interventi di manutenzione come pure, il terrazzo sul lato sud.



Si segnala inoltre la demolizione di una porzione di muratura in corrispondenza dello spigolo di sud-est dell'edificio dalla quota del pavimento del marciapiede, fino ad un'altezza di circa ml. 1,80 - 2,00 e di parte di muratura che in origine dallo spigolo del fabbricato, si estendeva nel mappale n. 117 e che è stata appunto demolita per permettere l'accesso all'area scoperta ad est (area su cui insiste parte dell'impianto fognario).

Nel complesso l'edificio non presenta lesioni compromettenti la staticità, mentre l'area scoperta di pertinenza è completamente pavimentata in piastrelle in ghiaino lavato, non permettendo spazi da adibire a verde.

Il compendio immobiliare comunque necessita di un'adeguata manutenzione per quanto riguarda tutta l'impiantistica soprattutto, per quanto riguarda l'impianto termico (controllo e verifica caldaia) e l'impianto elettrico a cui, non è stato possibile capire se sono state apportate modifiche.

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

- MAPPALE n. 103 Sub. 3, PIANO TERRA:

Superficie Commerciale

mq.126,69 x €. 380,00/mq.= **€. 48.142,20=**

Area scoperta di pertinenza piano terra

mq 128 x €. 20,00/mq.= **€. 2.560,00=**

- MAPPALE n. 103 Sub. 4, PIANO PRIMO:

Superficie Commerciale

mq124,50 x €. 300,00/mq.= **€. 37.350,00=**

TOTALE : **€. 88.052,20=**

ARROTONDATI A: €. 88.000,00=



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 **30% = €. 61.600,00=**

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata la somma di €. 61.600,00

(diconsi EURO SESSANTUNOMILASEICENTO/00)

Il prezzo di vendita formulato si riferisce allo stato di fatto dell'intero compendio immobiliare e, non tiene conto dei costi per la necessaria regolarizzazione urbanistica; regolarizzazione che potrà essere fatta successivamente alla vendita e che all'attualità, è possibile solamente esprimerne una quantificazione di massima in quanto, suscettibile di variazioni di prezzo che dipendono sia dalla diversa richiesta economica da parte Tecnico Incaricato sia, da un diverso iter richiesto da parte del Comune di San Biagio di Callalta che all'attualità non è previsto che sommariamente sono:

- Pratica di sanatoria per modifiche interne su entrambe i piani compreso anche la modifica prospettica per la riduzione della porta finestra a finestra della camera al piano terra (ex cucina) nel prospetto sud e l'adeguamento igienico sanitario per quanto riguarda le superfici aero-illuminanti degli ambienti ad uso abitazione



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

soprattutto al piano primo. (Pratica Edilizia)

Importo..... circa €. 4.200,00

- Pratica di Usucapione per intestazione area scoperta su cui insiste l'impianto
fognario

Importo..... circa €. 6.000,00

TOTALE: € 10.200,00

Escluso dal presente conteggio l'eventuale realizzazione dell'impianto fognario da realizzarsi nell'area scoperta sul lato nord (mappale n. 103 sub. 1) nel caso in cui non sia attuabile la pratica di Usucapione.

Il compendio immobiliare esecutato composto da un edificio di abitazione suddiviso in due subalterni e da un'area scoperta, **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, 29/04/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO

ALLEGATI:

- ALLEGATO "A Int" - Visura catastale aggiornata;
- ALLEGATO "B Int" - Estratto Mappa Catastale aggiornata + Sovrapposizione Mappa e Catastale
aggiornato + Estratto Mappa di Visura Cartacea;
- ALLEGATO "C Int" - Planimetrie catastali identificanti i beni aggiornata;
- ALLEGATO "D" - Estratto P.I.;
- ALLEGATO "E" - Ortofoto;
- ALLEGATO "F" - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO "G" - Copia Atto Notarile;
- ALLEGATO "H" - Documentazione Comune di San Biagio di Callalta;
- ALLEGATO "I" - Scheda 3SPC redatta dall'Arch. Moreno Bergamo

