

Studio Tecnico  
Comin geom Egidio Gianfrancesco  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel. (0438) 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Verbale di deposito

Addi **14 OTT. 2014** innanzi al sottoscritto è comparso l'Esperto  
Estimatore **Comin geom. Egidio Gianfrancesco** nominato dal G.R. Dott. A.  
M. FABBRO nell'esecuzione immobiliare n° 312/2009

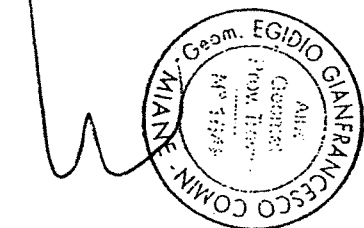
Promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE  
PREALPI**

contro: [REDACTED]

il quale deposita il rapporto di stima con i relativi allegati e scheda di vendita,  
nonché supporto C.D. e richiesta di liquidazione compenso. La prossima  
udienza è fissata per il giorno 03/12/2014

L.C.S.

IL DEPOSITANTE

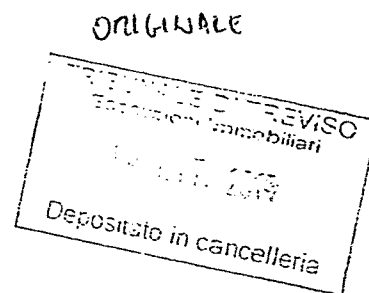


IL RICEVENTE

*J. Esposito*



**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Immobiliare**  
**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI**

contro



**R.G. ESEC. IMM.RI 312/2009**

**Giudice: dott. A. M. FABBRO**

**RAPPORTO DI STIMA**

**L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO**



STUDIO TECNICO  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO  
31050 Miane (TV) Via G. Marconi 12  
Tel/Fax +39 0438 960051  
Cod. Fisc. CMN GGN 56M07 F190K  
Part. IVA 00671110260  
e-mail: egidiocomin@libero.it

#### A. PREMESSA

Con provvedimento in data 07/11/2013 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 dell'esecutato [REDACTED] nato [REDACTED] (TV) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato ad uso residenziale, una tettoia piana in legno coperta ad uso posto auto, e la relativa area scoperta siti in Comune di Miane, via Carmine n°141.

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

#### B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

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

##### Comune di MIANE Sezione C Foglio 3

Mapp. 341 sub 1 area urbana di mq.1417

Mapp. 341 sub 2 cat. C/6 cl. U superficie mq. 22 R.C. € 62,49

Mapp. 341 sub 3 cat. A/2 cl. 1 vani 6,5 R.C. € 503,55

Si precisa che i beni come catastalmente soprascritti non corrispondono allo stato dei luoghi come verrà ampiamente descritto nel proseguo della perizia

**C. PROPRIETA' E PROVENIENZA**

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

- S. [REDACTED] nato a [REDACTED] (TV) il [REDACTED]

C.F.: [REDACTED], proprietario per 1/2

- [REDACTED] nata a [REDACTED] (TV) [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] proprietaria per 1/2.

I beni identificati dai mappali n.341 sub 1, 2 e 3 Foglio 3 Sez. C del Comune di Miane, sono pervenuti alla ditta attualmente proprietaria mediante atto notarile di compravendita stipulato dal dott. notaio Pellizzari Pietro, notaio in Valdobbiadene, in data 10/04/1987, repertorio n.30433.

**D. STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare all'atto del sopraluogo risultava accessibile.

Attualmente l'unità risulta occupata dall'esecutato ed ammobiliata.

**E. SERVITU' E VINCOLI**

L'accesso al lotto esecutato avviene direttamente dalla strada comunale di via Carmine.

**F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1 Verbale di pignoramento immobili del 24.06.2009 Rep. 1220/2009 Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. trascritto a Treviso il 02.07.2009 n.ri 25373/15622. Pignorati i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Orsago (TV) C.F. 03669140265 a carico di [REDACTED]
- 2 Verbale di pignoramento immobili del 14.07.2009 Rep. 1064/2009 Ufficiale Giudiziario di Conegliano, trascritto a Treviso il 02.07.2009 n.ri 26699/16309. Pignorati i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a favore di BANCA DI CREDITO COOP. DELLE PREALPI S.C. con sede a Tarzo (TV) C.F. 00254520265 a carico di [REDACTED]
- 3 Ipoteca legale per complessivi €.7.175.08= iscritta a Treviso il 13 agosto 2007 ai NN.40680/11275, a favore di "EQUITALIA NOMOA S.p.A.", con sede in Torino, codice fiscale 05165540013, a carico dei m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a carico di [REDACTED]
- 4 Ipoteca giudiziale per complessivi €.25.000,00= iscritta a Treviso il 13 ottobre 2008 ai NN.39227/8699, a favore di "BANCA DI CREDITO COOP. DELLE PREALPI S.C.", con sede in Tarzo, codice fiscale 00254520265, dipendente da decreto ingiuntivo emesso dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Treviso sezione di Conegliano in data 09 ottobre 2008 Rep. n.5598, gravante i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a carico di [REDACTED]
- 5 Ipoteca giudiziale per complessivi €.35.000,00= iscritta a Treviso il 10 novembre 2008 ai NN.43094/9516, a favore di "BANCA DI TREVISO S.P.A.", con sede in Treviso, codice fiscale 03402050268, dipendente da decreto

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

ingiuntivo emesso dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Treviso in data 04 novembre 2008 Rep. n.16481/2008, gravante i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a carico di [REDACTED]

- 6 Ipoteca giudiziale per complessivi €80.000,00= iscritta a Treviso il 02 dicembre 2008 ai NN.46342/10193, a favore di "BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.", con sede in Orsago, codice fiscale 03669140265, dipendente da decreto ingiuntivo emesso dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Treviso in data 01 dicembre 2008 Rep. n.6853/2008, gravante i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a carico di [REDACTED]
- 7 Ipoteca giudiziale per complessivi €21.000,00= iscritta a Treviso il 15 dicembre 2008 ai NN.47894/10496, a favore di "BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.", con sede in Orsago, codice fiscale 03669140265, dipendente da decreto ingiuntivo emesso dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Conegliano in data 10 dicembre 2008 Rep. n.7123/2008, gravante i m.n.341 sub.1, sub.2 e sub.3 per la proprietà di 1/2 a carico di [REDACTED]

#### **G. VERIFICA URBANISTICA**

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica si evince che l'intero compendio immobiliare risulta classificato in ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA, l'intero lotto rientra in "area di connessione naturalistica", parte del lotto rientra

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

inoltre in “fascia di rispetto stradale”, ulteriore parte del lotto rientra infine nella “buffer zone”.

Il compendio immobiliare è inoltre sottoposto a vincolo paesaggistico – immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi del *D.Lgs 42/2000 smi, art 136*. (vedere ALL. “D”).

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il fabbricato si compone dalle seguenti licenze/concessioni/autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n°116/74 del 03/07/1974 relativa a costruzione nuovo fabbricato residenziale.
- Permesso di Agibilità n°116/74 emesso in data 09/01/1981 relativo a costruzione nuovo fabbricato residenziale.
- Concessione Edilizia in sanatoria (condono) n°5565/86 del 31/12/1986 relativa all'ampliamento del fabbricato residenziale.

**In sede di rilievo sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistico/catastali riguardanti il compendio immobiliare:**

- 1) Il garage rappresentato nelle planimetrie catastali non esiste più, al suo posto è stato ricavato un locale taverna e ne sono stati modificati gli accessi.**
- 2) L'abitazione esistente ha subito alcune variazioni alle pareti interne, ad alcuni fori esterni ed alla destinazione dei locali; sempre l'abitazione è stata ampliata sia nei locali interrati che in quelli al piano terra e sono stati ricavati al piano interrato una lavanderia ed un ripostiglio ed al piano terra una camera ed un zona cottura della taverna con corridoio di collegamento.**
- 3) La legnaia staccata dal fabbricato ed identificata nelle planimetrie catastali a nord/ovest dell'abitazione risulta demolita.**
- 4) È stata costruita a nord del fabbricato e staccata dallo stesso una nuova tettoia piana in legno coperta utilizzata per il ricovero delle auto.**



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

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che per quanto sopraesposto compendio immobiliare non è in regola con la normativa vigente.

#### **H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 del 19.08.2005 e successive modificazioni, dichiaro che l'immobile è sprovvisto di qualsiasi certificazione energetica; attestato che dovrà essere prodotto in fase di trasferimento del bene.

#### **I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

Il bene oggetto di perizia comprende un'abitazione singola sviluppata al piano terra con vani accessori al piano interrato ed una tettoia piana coperta utilizzata come posto auto, nonché relativa area scoperta di circa mq.1365. (vedere ALL. "E").

L'immobile si trova inserito in una zona agricola collinare, isolato da altri fabbricati, comodamente collegato al contesto urbano da strada Comunale asfaltata ma scomoda a tutti i servizi principali (scuole, uffici pubblici, negozi, ecc...).

#### **L. DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni come anzidetto sono ubicati in Comune di Miane, via Carmine n.141, e sono composti da un'abitazione ed una tettoia piana coperta utilizzata come posto auto, nonché relativa area scoperta di mq.1365.

L'anno di edificazione originario del fabbricato è riconducibile al 1974 con primo ampliamento eseguito in assenza di autorizzazione edilizia all'inizio degli anni '80

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

e sanato nel 1986 e secondo ampliamento abusivo e mai sanato seguito a cavallo fra gli anni '80 e '90. A cavallo fra gli anni '80 e '90, sempre abusivamente, è stata anche demolita la legnaia ed eseguita la tettoia piana coperta utilizzata come posto auto.

La struttura portante del fabbricato cemento armato del tipo a telaio e murature di tamponamento in laterizio.

Esternamente il fabbricato risulta completamente intonacato a civile. (vedere ALL. "F" Foto 1, 2, 3, 4, 5,6, 7 e 8).

#### **Abitazione:**

piano terra e piano interrato: al piano interrato l'unità immobiliare è composta da un ingresso, una lavanderia, una centrale termica, un bagno (aventi altezza 2,10ml.) e un ampio ripostiglio (avente altezza 1,95ml.), il bagno è completo degli elementi d'arredo, la porta d'ingresso è in legno, i serramenti sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato. (vedere ALL. "F" Foto 25, 26, 27, 28, 29 e 30);

Al piano terra l'abitazione è così composta: un portico d'ingresso, cucina, zona pranzo, area soggiorno con ritonda, corridoio, tre camere di cui una con bagno privato e terrazzino, un altro bagno, e taverna con zona cottura. La taverna ha doppio accesso anche dall'esterno. Le finiture dell'abitazione sono medio alte, e lo stato di conservazione è molto buono.

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

Il portico d'ingresso risulta essere piastrellato, dallo stesso si accede al locale cucina-pranzo-soggiorno completamente comunicanti fra loro e piastrelate in cotto, il soggiorno è arricchito da una ritonda con pavimentazione in marmo, le pareti sono intonacate a civile con alcuni tratti in mattone pieno, (vedere ALL. "F" Foto 9, 10, 11, 12, 13 e 14); dalla zona giorno si accede alla zona notte attraverso un corridoio che da accesso ad un bagno con piastrelle in ceramica, tutte le tre camere risultano avere pavimentazione in cotto, una di esse ha accesso ad un bagno privato con piastrelle in ceramica e ad un piccolo terrazzino, sempre dal corridoio interno si può accedere alla taverna, ricavata dove originariamente c'era il garage, essa ha ulteriori due accessi dall'esterno ed è caratterizzata da un cucinino ed un grande camino in stile, la pavimentazione è in cotto (vedere ALL. "F" Foto 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24).

Tutti i serramenti sono in legno con vetrocamera, anche gli oscuri sono in legno, le porte interne sono in legno tamburato. In tutta l'abitazione è presente impianto elettrico ed idraulico funzionante, l'impianto di riscaldamento è presente con termosifoni a parete.

Come anzidetto le finiture dall'abitazione sono medio alte, tutte le stanze (cucina, soggiorno, camere, bagni, taverna, ecc...) sono completamente arredate con elementi in stile.

L'abitazione risulta catastalmente identificata al m.n.341 sub.3, ma come già precedentemente illustrato il fabbricato così come accatastato ed autorizzato nelle

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

Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Miane risulta essere difforme da quanto rilevato in loco. Le difformità verranno ora dettagliatamente descritte:

- Allo stato dei luoghi i locali dell'abitazione comprendono il garage che risulta accatastato col m.n.31 sub.2, tale garage quindi non esiste più ed al suo posto è stata ricavata una taverna.
- Il fabbricato così come accatastato ed autorizzato dal Comune di Miane risulta essere stato ampliato ai piano interrato e piano primo, l'ampliamento al piano interrato comprende l'ingresso allo stesso, il bagno e la lavanderia; l'ampliamento al piano terra comprende la zona cottura della taverna, una camera e porzione dell'attuale corridoio. Anche il fabbricato esistente risulta aver subito diverse modifiche rispetto l'accatastamento e l'autorizzazione Comunale, tali modifiche riguardano demolizioni, spostamenti di pareti interne e lievi modifiche prospettiche riguardanti la modifica di alcuni fori.
- L'accatastamento e le autorizzazioni Comunali comprendevano un locale legnaia sito a nord/ovest dell'abitazione e staccato dallo stesso, all'atto del sopralluogo tale locale è risultato inesistente.

**Tettoia piana in coperta ad uso posto auto:**

piano terra: tettoia di forma rettangolare avente dimensioni ml.5,90 x 5,45. La struttura è composta da 4 pilastri di sostegno rivestiti di pietra naturale, la copertura invece ha struttura portante in legno con sovrastante copertura in plexiglass. Due dei quattro lati sono delimitati da muretto in pietra naturale, un terzo lato ha muretto

intonacato a civile, l'ultimo lato è aperto per l'accesso e recesso delle autovetture. La sua superficie utile è di circa mq.25, il pavimento è in battuto di cemento di colore rosso, non risulta essere presente alcun tipo di impianto. (vedere ALL. "F" Foto 31 e 32).

Tale tettoia risulta essere priva di accatastamento e di Autorizzazione Comunale e quindi completamente abusiva.

**Area scoperta:**

L'area scoperta è per la maggior parte è destinata ad orto e giardino, parte di essa è pavimentata in pietra naturale per l'accesso ed il recesso carraio e pedonale ed infine altra porzione (attorniante il fabbricato) è pavimentata in piastrelle con ricavo anche di un piccolo terrazzino.

L'area scoperta è catastalmente identificata al m.n.341 sub.1 area scoperta di mq.1417, ma la stessa è stata parzialmente occupata e ridotta a mq.1365 dall'ampliamento dell'abitazione e dalla costruzione della tettoia piana coperta.

L'intera area risulta recintata da muretto in cemento con sovrastante pali e rete metallica, l'accesso alla stessa è delimitato da cancelli pedonale e carraio in ferro. (vedere ALL. "F" Foto 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

**N. METODO DI STIMA:**

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario

esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione :

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:
- il tipo di costruzione;
  - il grado delle rifiniture;
  - lo stato di conservazione caratterizzato soprattutto da infiltrazioni d'acqua;
  - 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 abitativa.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

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

dove :

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

$\sum p$  = somma delle superfici abitative degli stessi fabbricati simili.

$\text{val.x}$  = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

$px$  = superficie dei oggetti di stima.

#### **O. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:**

Prima di procedere alla determinazione del valore di stima l'esperto estimatore ritiene opportuno descrivere e valutare gli interventi o le demolizioni necessarie da eseguire, per sanare le difformità descritte al punto **"G. VERIFICA URBANISTICA"**.

Nello specifico alcuni delle difformità precedentemente esposte non risultano sanabili per cui se ne rendono necessarie della demolizione che potranno essere eseguite a condizione che non si diminuisca il grado di sicurezza delle strutture preesistenti e cioè verificando la presenza di giunti strutturali nelle strutture in

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

elevazione e la stabilità del terreno a seguito delle demolizioni dei muri e fondazioni interrate.

- L'ampliamento del volume e della superficie coperta dell'abitazione non risulta sanabile e quindi è soggetto a demolizione. il costo della demolizione comprensiva dello smaltimento in discarica dei rifiuti nonché del ripristino della copertura e della finitura delle pareti di appoggio alla demolizione è stimato in circa €23.000,00;
- La tettoia piana coperta non risulta sanabile e quindi è soggetta anch'essa a demolizione. il costo della demolizione comprensivo dello smaltimento in discarica dei rifiuti è stimato in circa €2.000,00;
- Il cambio di destinazione d'uso del garage in taverna. le modifiche alle pareti interne del fabbricato regolarmente autorizzato. le lievi modifiche prospettiche e la denuncia di demolizione della legnaia staccata dal fabbricato sono opere sanabili. previo pagamento di una sanzione amministrativa di €516,00 nonché presentazione di progetto in sanatoria ed accertamento compatibilità paesaggistica per le modifiche sopradescritte. variazione catastale e richiesta finale di agibilità: tale progetto potrà inoltre comprendere la demolizione delle opere abusive. per una spesa complessiva di circa €5.000,00 (compresi oneri e accessori, tributi comunali e catastali e sanzione).

Il costo quindi complessivo per sanare o demolire le difformità sopradescritte risulta essere pari a complessivi €30.000,00 (€23.000,00 + €2.000,00 + €5.000,00)

Lo scrivente, in base alle considerazioni sovraesposte, al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo



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

stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, ha attribuito i seguenti valori unitari ( $\Sigma\text{val.}/\Sigma p$ ):

**- ABITAZIONE, PIANO TERRA:**

Superficie lorda abitazione piano terra (esclusa la parte soggetta a demolizione)

mq 180 x €. 1.000,00/mq.= €. 180.000,00=

**- ABITAZIONE, PIANO INTERRATO:**

Superficie lorda abitazione piano interrato (esclusa la parte soggetta a demolizione)

mq 42 x €. 450,00/mq.= €. 18.900,00=

**- AREA SCOPERTA:**

Superficie area scoperta abitazione

mq 1.417 x €. 22,00/mq.= €. 31.174,00=

**- TETTOIA PIANA IN LEGNO COPERTA:**

La tettoia piana coperta come precedentemente illustrato risulta essere soggetta a demolizione e quindi priva di valore €.0,00=

**TOTALE :** €. 230.074,00=

**Ai quali sono da sottrarre le spese per le demolizioni e sanatorie  
sopradescritte corrispondenti ad €.30.000,00=**

**TOTALE VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE:**

€.200.074,00= (230.074,00 – 30.000,00)

**ARROTONDATI AD €.200.000,00=** Diconsi EUROTUECENTOMILA/00

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

La quota di proprietà del compendio immobiliare da parte del soggetto  
esecutato è pari ad 1/2, quindi il valore della sua quota di proprietà  
risulta essere pari ad €.100.000,00= (200.000,00 x 1/2),  
dicansi EUROCENCOMILA/00

Gli immobili esecutati composti come anzidetto da un'abitazione, una tettoia piana  
coperta e l'area scoperta pertinenziale sono strettamente collegati fra loro e  
risultano quindi indivisibili in due o più lotti di vendita.

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., l'esperto  
Estimatore ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali  
chiarimenti e o delucidazioni.

Miane li, 11 0 OTT. 2014

L'ESPERTO ESTIMATORE  
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO



**ALLEGATI:**

- ALL. "A" - Visure catastali;
- ALL. "B" - Estratto Mappa Catastale ufficiale;
- ALL. "C" - Planimetrie catastali;
- ALL. "D" - Estratto P.R.G.;
- ALL. "E" - Ortofoto;
- ALL. "F" - Documentazione fotografica;
- ALL. "G" - Planimetrie esplicative.