PIAZZA Geom. MIRKO
via Don Luigi Posocco, 38 – 31020 VIDOR (TV)
tel. 0423.987051 – fax 0438.1210071
e-mail: mirko@oficine.it

TRIBUNALE DI TREVISO – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Eseucuzione Imm.re R.G. n. 1056/2011

G.E. dott. FABBRO ANTONELLO

perito: Geom. PIAZZA MIRKO

RELAZIONE DI STIMA

Abitazione al Piano Terra e Primo Secondo con corte esclusiva

Ubicazione: **Valdobbiadene TV**

Indirizzo: **via Erizzo 54**

Disponibilità: **Libero**

Descrizione catastale: **Comune di Valdobbiadene TV** catasto fabbricati Sez A Foglio 17 p.lla 479 sub 2

Quota pignorata: **piena proprietà per l'intero**

Valore di stima: 90.700,00 €

Valore di vendita: 87.000,00 €

UBICAZIONE

L'abitazione con corte oggetto della presente esecuzione è ubicato in: Comune di Valdobbiadene via Erizzo 54 piano Terra e Primo secondo.

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato nella zona ad sud del centro di Valdobbiadene nei pressi della prima periferia del Capoluogo Comunale , una zona molta ben servita da servizi esenziali: banche, poste, farmacie, scuole ecc.ecc..

Il contesto è da considerarsi urbano a carattere prevalemente residenziale con alcune attività commerciali in via Erizzo.

La zona è facilmente raggiungibile dal centro di Valdobbiadene (1 km), da Treviso (30 Km), Bassano del Grappa (34 Km) e Conegliano (35 Km) utilizzando le strade Statale 348 (Feltrina) e la Provinciale 2 (via erizzo).

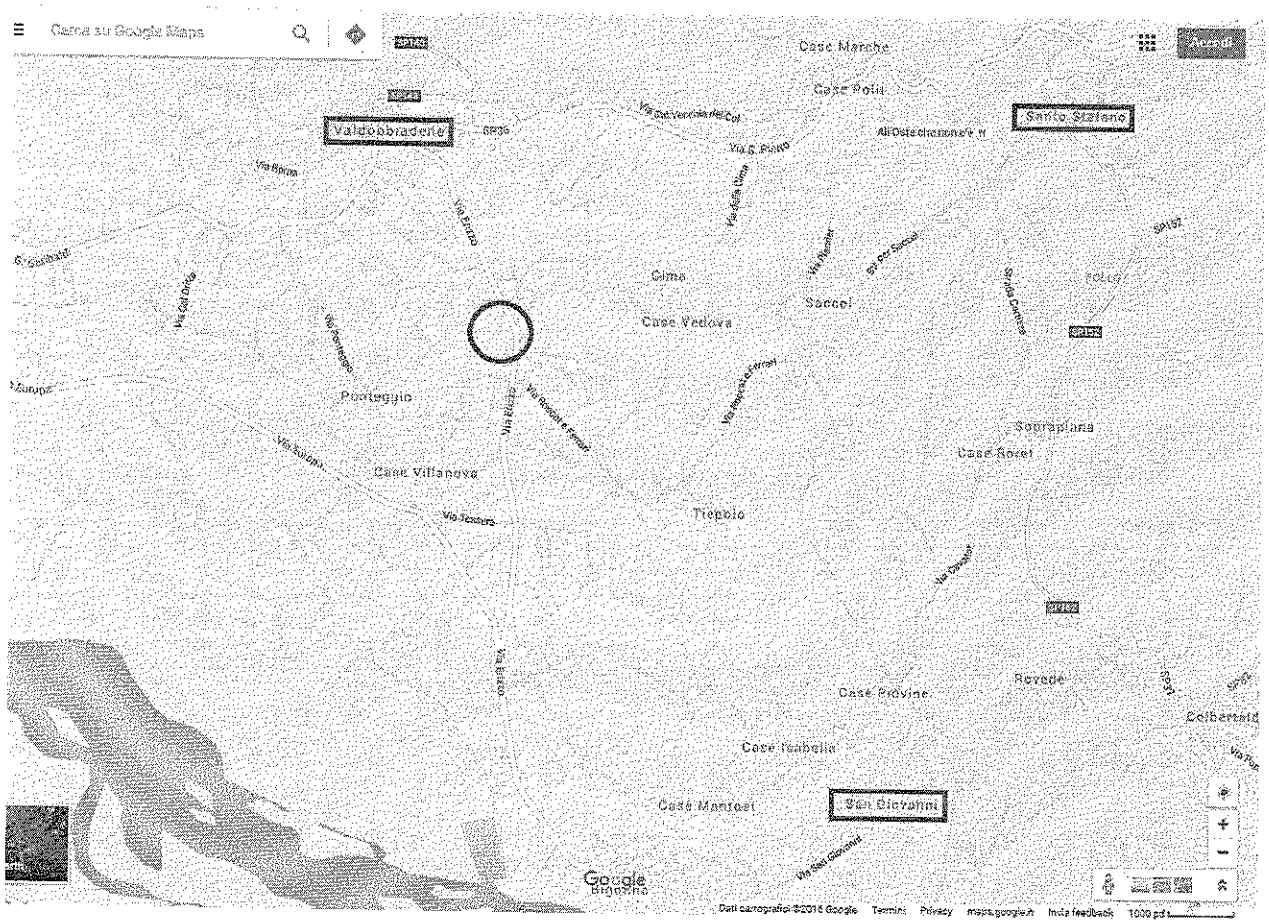


Figura 1 Stradario valdobbiadene cerchio rosso ubicazione immobile

Figura 2 vista aerea cerchio rosso ubicazione immobile

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così catastalmente identificati:

Comune di Valdobbiadene (TV)

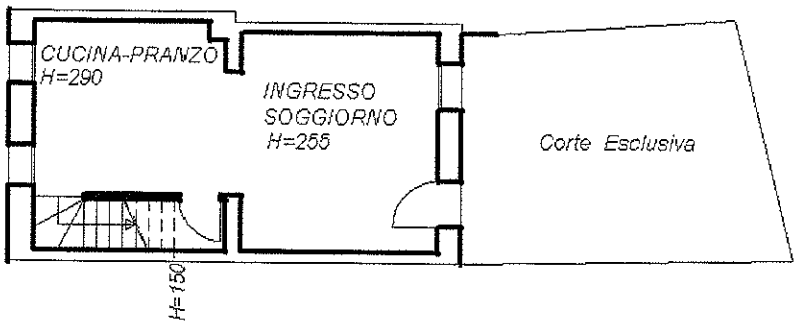
- Sezione A Foglio 17 (corrispondente al Foglio 17 del Catasto Terreni)
- Mappale 479 sub 2 cat A/3 cl. 2^ cons.4 vani R.C 206,58 €

[redacted]

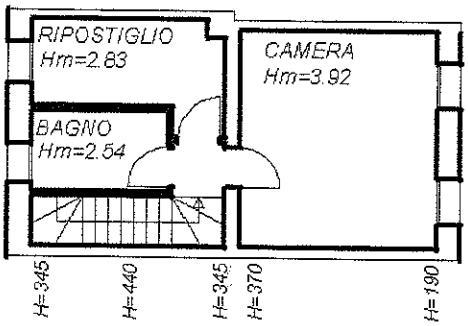
Proprieta` per 1/1

L'intestazione catastale degli immobili oggetto di stima è conforme alle risultanze dei registri immobiliari di Treviso.

Le planimetria catastale dell'appartamento (sub 2) è conforme alla stato di fatto



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Figura 3 planimetria catastale

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE DI VALDOBBIADENE in zona A CENTRO

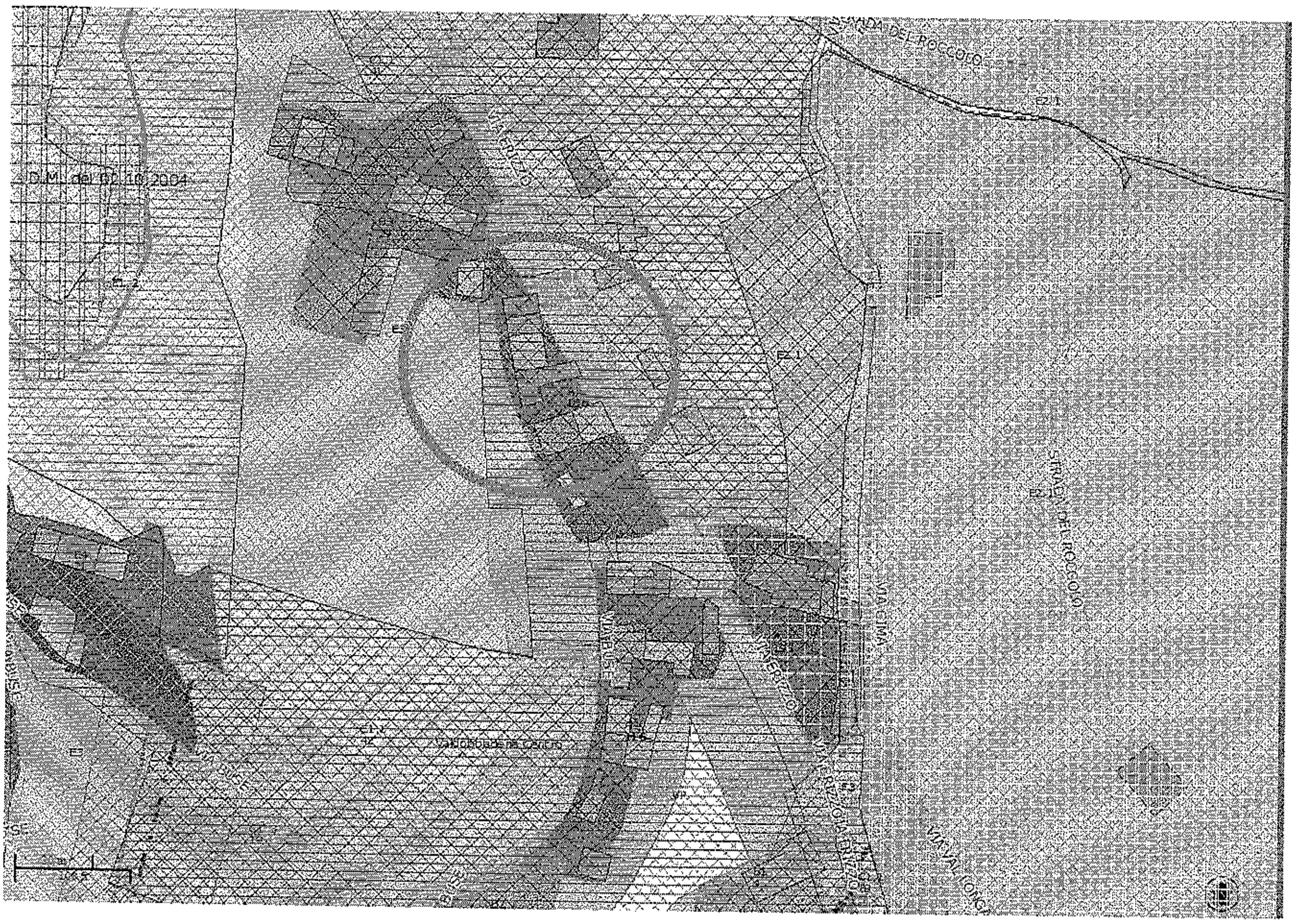


Figura 4 estratto di PRG

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche generali

L'oggetto della presente stima è costituito da un'appartamento al piano terra e primo corte esclusiva, trattasi di porzione di casa a schiera prospiciente via Erizzo.

L'edificio si eleva per due piani fuori terra, ha una sagoma composta da due rettangoli sfalsati in prossimità. La costruzione dell'edificio è stata realizzata nei primi anni '80. Gli accessi avvengono da via Erizzo sia pedonale che carraio

Firmato Da: PIAZZA MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

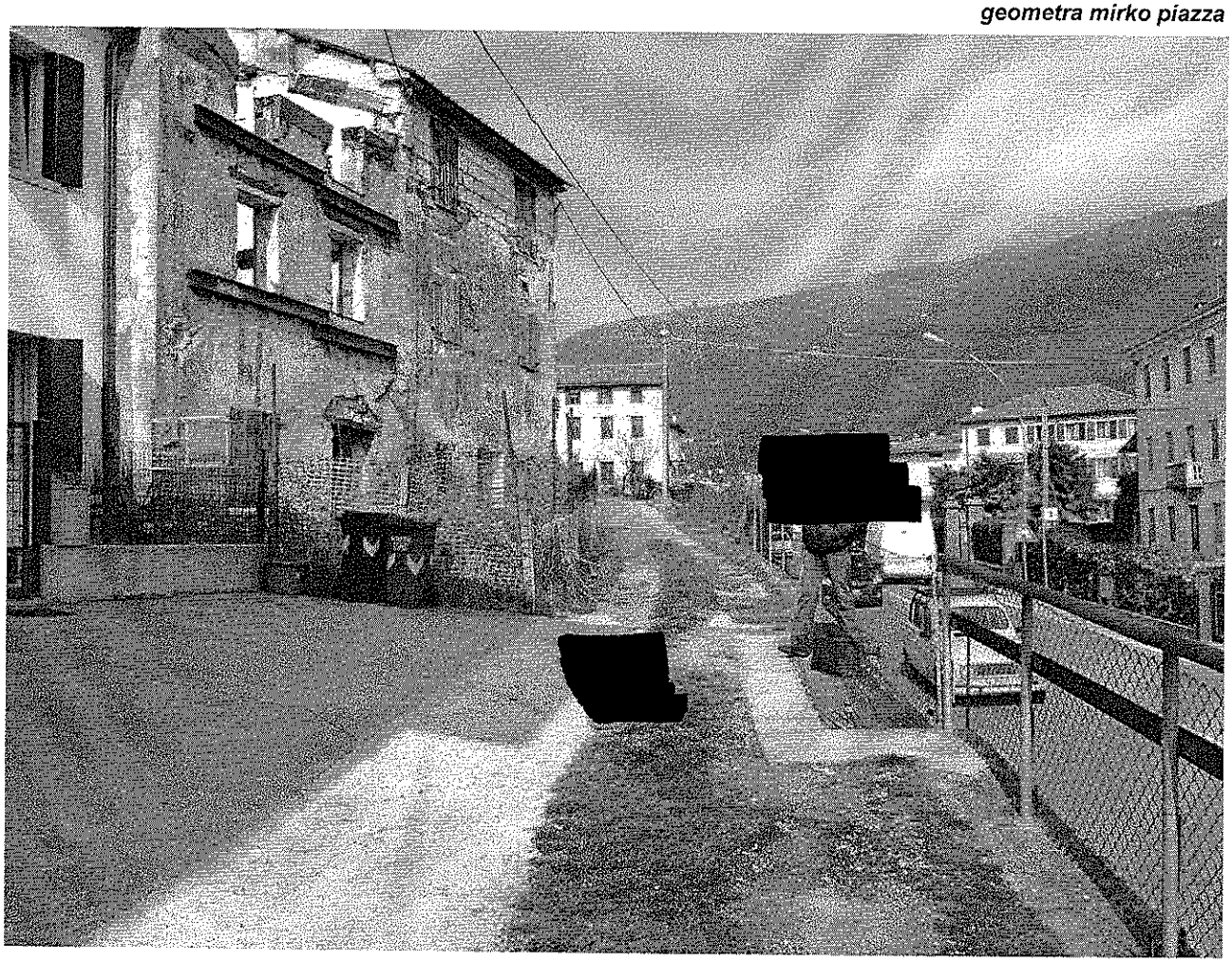


Figura 5 accesso carraio

Distribuzione Interna

L'appartamento è composto da un ingresso comunicante con il soggiorno con adiacente la cucina aperta con angolo cottura, un sottoscala al piano terra mentre al piano primo troviamo una camera matrimoniale un guardaroba e un bagno.

Finiture esterne

Le facciate esterne del fabbricato sono tinteggiate. I serramenti sono in legno con vetro camera con oscuri in okume verniciato.

Finiture interne

Pavimenti: sono presenti delle pavimentazioni in ceramica e solo nella camera matrimoniale il pavimento è in legno.

Rivestimenti e pitture: tutte le pareti e soffitti della abitazione sono intonacate a civile e tinteggiate mentre nel bagno e angolo cottura sono presenti dei rivestimenti a parete di piastrelle in ceramica. Nel piano primo il tetto in legno risulta a vista.

Impianti tecnologici

L'impianto termoidraulico è di tipo tradizionale con termosifoni con una caldaia interna alimentata a Gas Metano da una verifica sommaria l'impianto non è manomesso e presubilmente funzionale.

L'impianto elettrico è completo in tutte le sue parti e da con placche in metallo tipiche dell'epoca di realizzo dell'impianto stesso.

Stato manutentivo

L'immobile nel complesso è ben conservato necessità di una pulizia generale e profonda, anche se al piano terra sono presenti fenomeni di umita di risalità causa la cattiva impemeabilizzazione dalle fondazioni vedi foto allegata

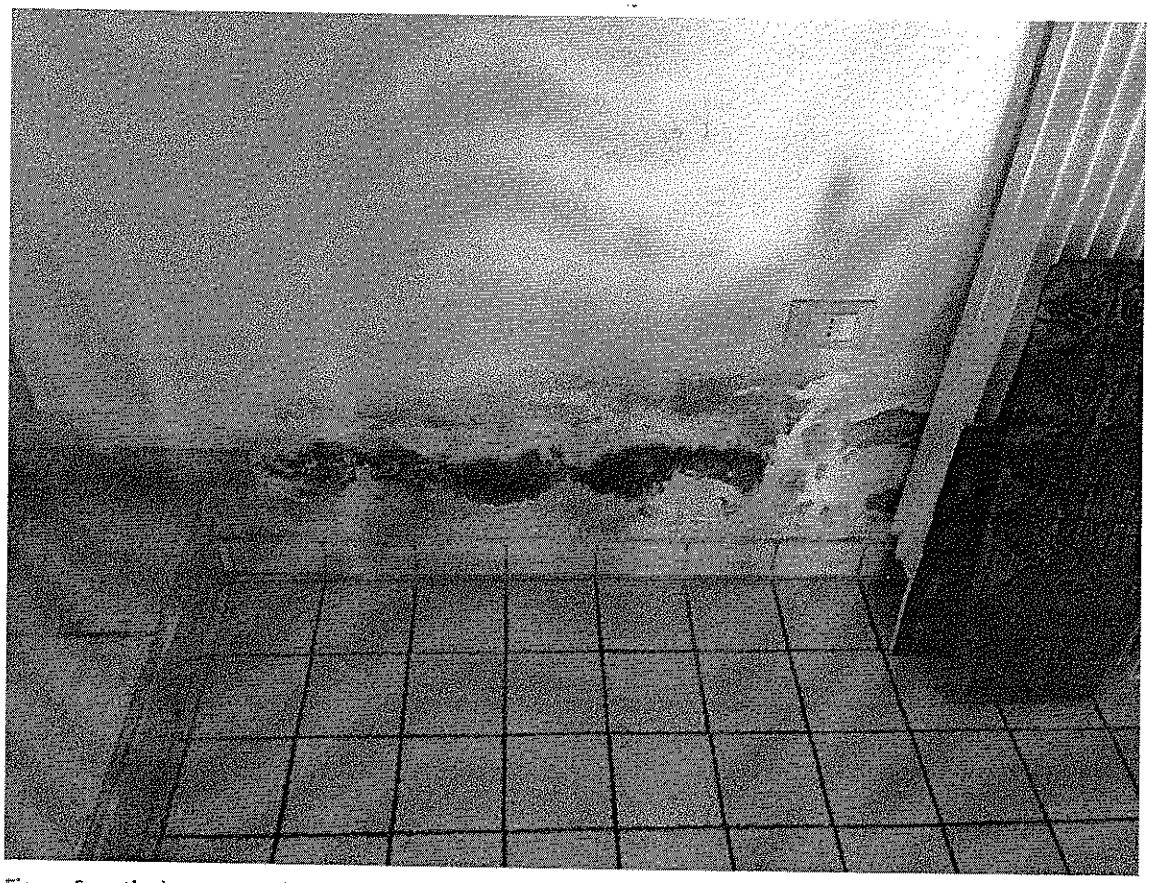


Figura 6 particolare muro ad ovest

Stato dell'immobile

L'immobile è attualmento occupato dall'esecutato e sono presenti vari arredi fissi e mobili compresi gli arredi fissi del bagno (wc, bidet, lavabo e piatto e box doccia).

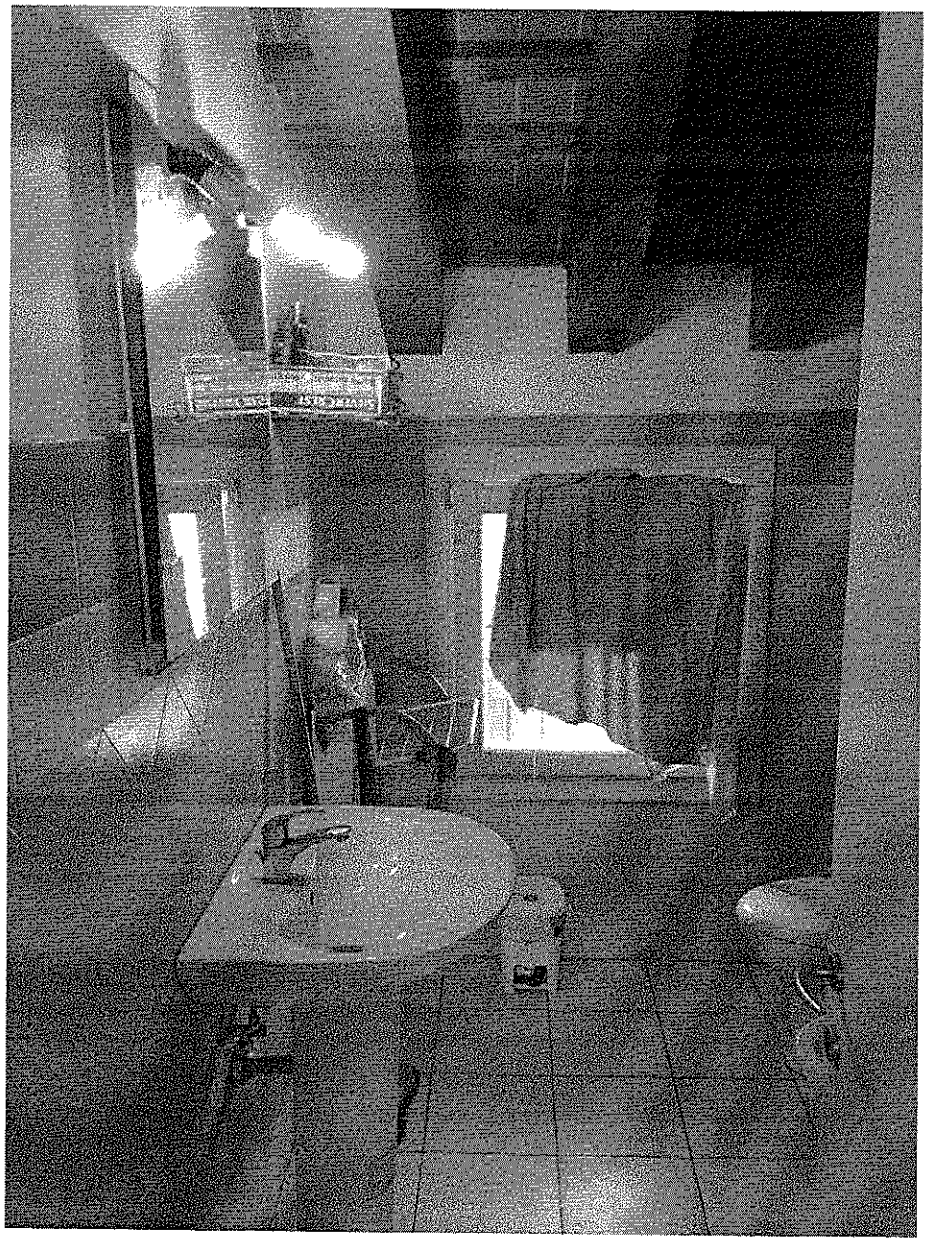


Figura 7 particolare del bagno

CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profilii economici, in ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima afdottato nel caso in oggetto è quello del avalore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che **si**

concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualore quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosidetto **procedimento sintetico;** esso consentorà si conoscere un ordine di valore grandezza ragiobevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Superficie lorde:

Piano Terra (Appartamento)..... circa mq 44,10

Piano Primo (Appartamento)..... circa mq 44,10

Piano Terra (Corte)..... circa mq 25,30

Totale..... mq 113,50

Superficie Commerciali parametrate a i coefficienti di utilizzazione:

Piano Terra e Primo (Appartamento) 100% .....mq 88,20

Piano Terra (Corte) 10% x 25,30 mq .....mq 2,50

Totale superficie commerciale mq 90,70

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile le caratteristiche di zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione , la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i sui dati metrici.

Si è pertanto svolta un analisi dei applicati nei vari siti immobiliari e dal sito della agenzia delle entrate, si è riscontrato un valore medio immobili simili a quelli trattati di circa 1.000 €/mq.

Quindi il valore medio che si ritiene congruo per assegnare l'intera proprietà dell'immobile in oggetto è di :

mq 90,70 x Euro/mq 1.000,00 = Euro 90.700,00

Tenuto conto però dell'attuale periodo di forte congiuntura economica e di ristagno del mercato immobiliare si ritiene che per la messa all'asta dell'immobile

Il valore a corpo e non a misura ammonti a Euro 87.000,00 (euro ottantasettemila/00)

PROVENIENZA:

L'attuale proprietario degli immobili in oggetto della presente esecuzione è il signor:

[redacted]

[redacted] Proprieta` per 1/1

All'odierno esecutato gli immobili sono pervenuti in forza dell'atto di compravendità in data 16/04/2008 Repertorio n 190110/8603 Raccolta n 9603 Dott. GIANLUCA FORTE in TREVISO registrato al n. 17072 registro particolare n. 10835 Presentazione n. 95 del 02/05/2008.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobili Nota di trascrizione Registro generale n. 1065

Registro particolare n. 871 Presentazione n. 58 del 10/01/2012 Pubblico ufficiale : UFFICIALE GIUDIZIARIO,

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile n. 1

Comune	L565 VALDOBBIADENE (TV)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana A Foglio 17 Particella 479 Subalterno 2	
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani
Indirizzo	VIA ERIZZO
Piano	T

Soggetti a favore

Denominazione o ragione sociale UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00348170101

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetti Contro

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Ipoteca volonataria Registro generale n. 17073Registro particolare n. 3781 Presentazione n. 96 del 02/05/2008 Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO

Data 16/04/2008 Numero di repertorio 190111/8604

Notaio FORTE GIANLUCA Codice fiscale FRT GLC 67S13 L219 G

Sede TREVISO (TV)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 101.555,00 Tasso interesse annuo 5,8% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 152.332,50

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 23 anni

Immobile n. 1

Comune	L565 VALDOBBIADENE (TV)
Catasto	FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 17 Particella 479 Subalterno 2

Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani
Indirizzo	VIA ERIZZO
Piano	T

Soggetti a favore

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCA PER LA CASA S.P.A.

Sede MILANO (MI) Codice fiscale 13263030150

Domicilio ipotecario eletto MILANO (MI) VIA TORTONA, 33

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

[redacted]

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Vidor lì 22/05/2016

Il perito

Geom. Mirko Piazza

ALLEGATI CARTACEI:

1. planimetrie catastali
2. visure ipotecatarie
3. visure catastali
4. estratto di mappa
5. atto di pignoramento
6. certificato notarile