

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

Esecuzione 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 molto ben servita da servizi essenziali: banche, poste, farmacie, scuole ecc.ecc..

Il contesto è da considerarsi urbano a carattere prevalentemente 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).

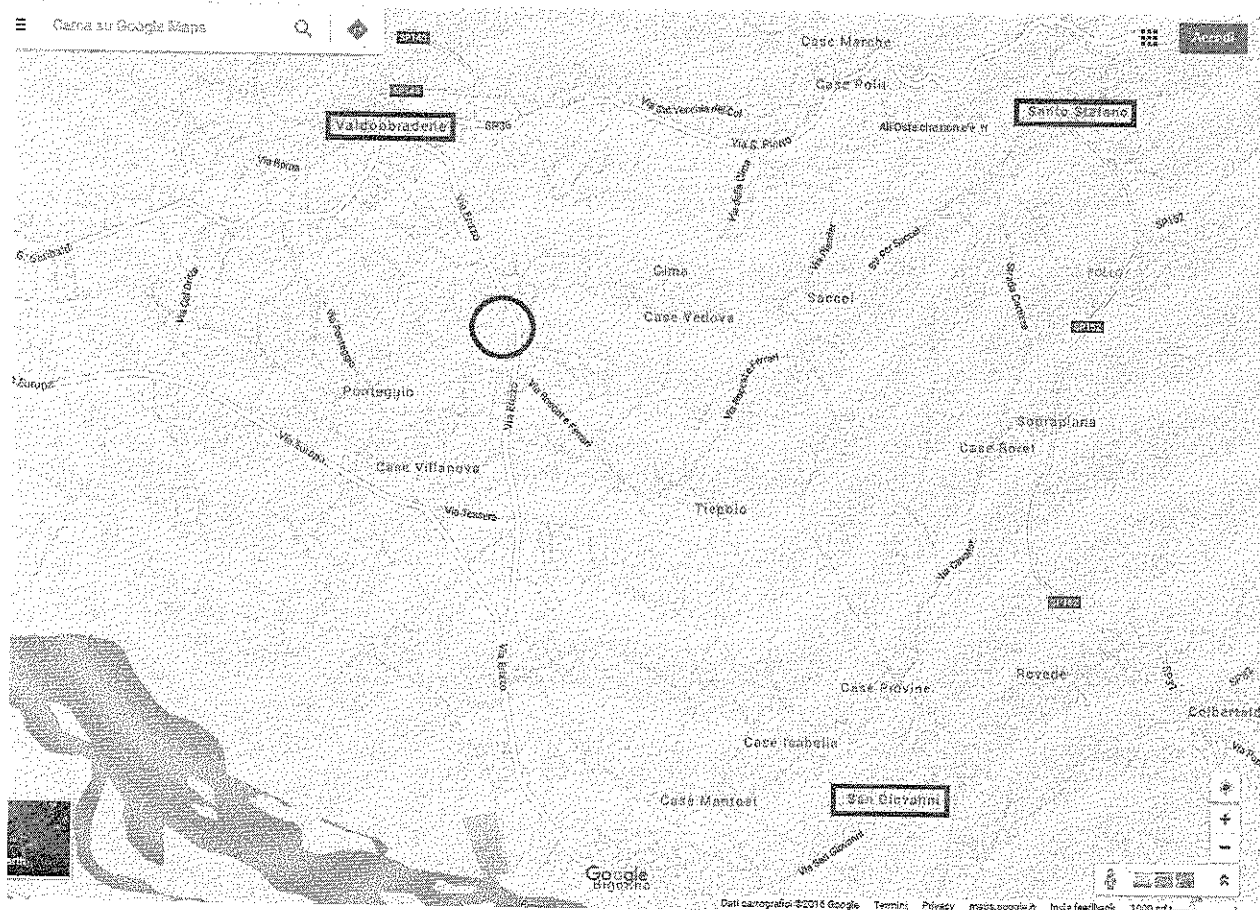


Figura 1 Stradario valdobbiadene cerchio rosso ubicazione immobile

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

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

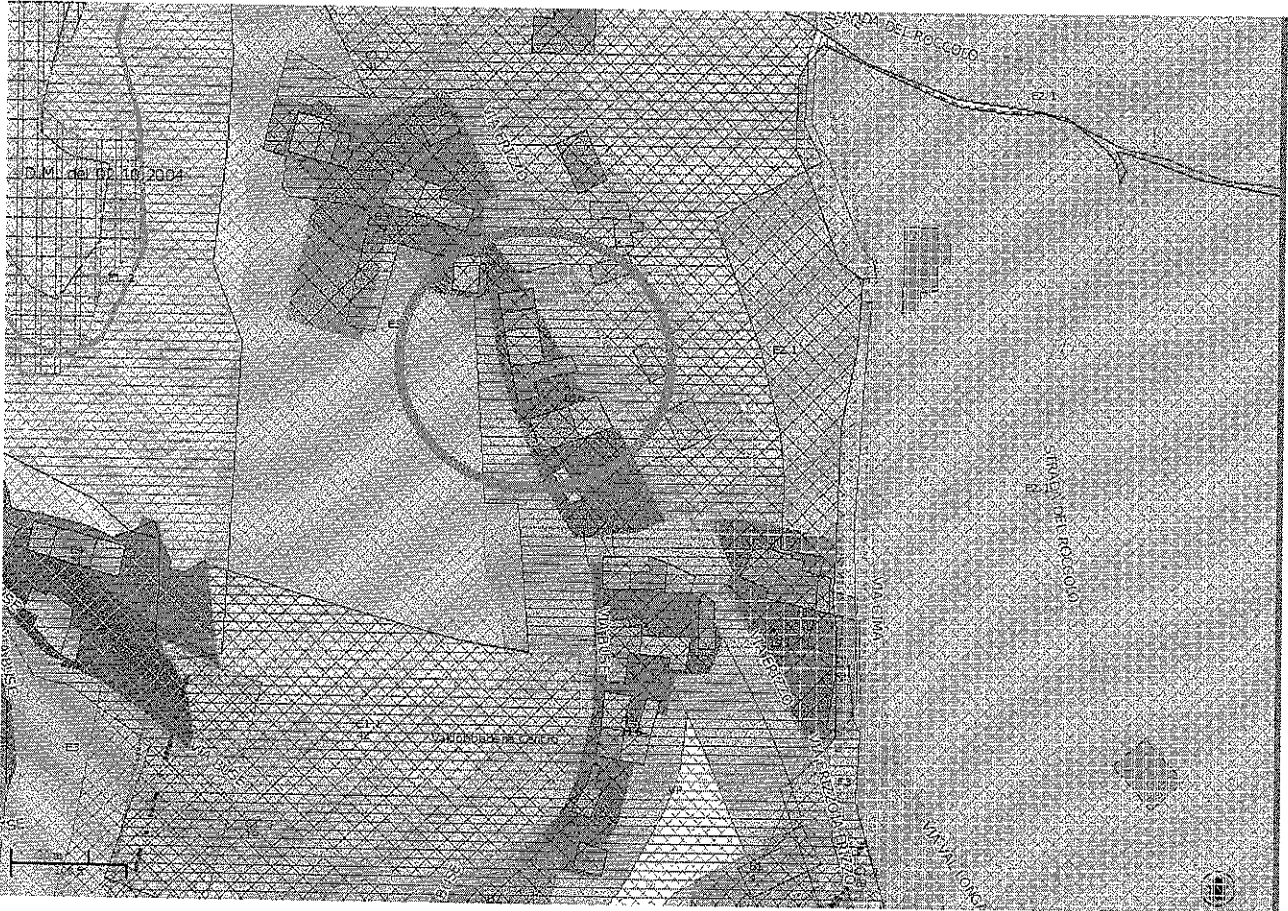


Figura 4 estratto di PRG

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 carroia

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 umidità di risalita causa la cattiva impemeabilizzazione dalle fondazioni vedi foto allegata



Figura 6 particolare muro ad ovest

Stato dell'immobile

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

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto **procedimento sintetico**; esso consentirà di conoscere un ordine di valore grandezza ragionevolmente 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 <u>25,30</u>
Totale..... mq 113,50	

Superficie Commerciali paramtrate a i coefficienti di utilizzazione:

Piano Terra e Primo (Appartamento) 100%mq 88,20
Piano Terra (Corte)	<u>10% x 25,30 mq</u>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 suoi dati metrici.

Si è pertanto svolta un'analisi dei comparati 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 :

$$\text{mq } 90,70 \times \text{Euro/mq } 1.000,00 = \text{Euro } 90.700,00$$

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 ammonta 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 compravendita 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]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

Ipoteca volontaria Registro generale n. 17073 Registro 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]
[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Vidor li 22/05/2016

Il perito
Geom. Mirko Piazza



ALLEGATI CARTACEI:

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