

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **830/2010** promossa da

04 RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

Gli immobili sono costituiti da un'unità ad uso civile abitazione posta al piano primo e da un garage al piano interrato facenti parte del più ampio fabbricato sito in **comune di Riese Pio X (TV)** (fraz. Vallà), via Giovanni Visintin n° 18, e risultano così catastalmente individuati:

Catasto Fabbricati

Comune di Riese Pio X - Sez. D - Foglio 3 - via J.F. Kennedy

- M.n. 334 sub 19 Piano 1 – cat. A/2 Cl.2 Vani 3,5 RC € 343,44

- M.n. 334 sub 25 Piano S1 – cat. C/6 Cl.2 Mq 24 RC € 49,58

Si precisa che nella proprietà sono comprese :

- la quota di di 97,365/1000 (novantasette virgolatrecentosessantacinque millesimi) sugli accessori e parti comuni del fabbricato condominiale in particolare sull'area coperta nonché sulla particella 334 sub. 2 B.C.N.C. (vano scala ed ascensore);

- la quota di 71,128/1000 (settantuno virgola centoventotto millesimi) sugli accessori e parti comuni dell'intero complesso in particolare sui beni comuni non censibili di cui alle particelle 334 sub. 1 (area scoperta) e 334 sub. 3 (spazio di manovra).

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta e scoperta su cui insiste il complesso edilizio di cui fa parte la porzione in oggetto è riportata al Catasto Terreni di Riese Pio X al Foglio 27 con la particella 334 ente urbano di mq. 2.050 (duemilacinquanta).

Tra i dati catastali attuali del bene e quelli contenuti nel pignoramento c'è perfetta conformità.

Confini: l'appartamento a Nord con accessorio comune e particella 334 sub 17, ad Est con particella 334 sub 6, a Ovest particella 334 sub 18; il garage a Nord e ad Est con muri perimetrali, a Sud con la particella 334 sub 27, a Ovest con accessorio comune.

4.4 SERVITU'

vincolo di destinazione ad uso pubblico dell'area condominiale, già esattamente riportata nella predetta Relazione Ipotecaria Ventennale.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di appartamento con garage costituente porzione di più ampio complesso edilizio, composto da un fabbricato condominiale a tre piani fuori terra ed uno interrato e un fabbricato di due alloggi a schiera, ubicato in posizione semicentrale nella frazione di Vallà di Riese Pio X, via Giovanni Visintin n. 18.

Il condominio è stato costruito nell'anno 1995 e si presenta, nel suo complesso, in normale stato di manutenzione.

I percorsi verticali sono costituiti da una scala condominiale, ascensore e

dalla rampa d'accesso ai garages.

La struttura portante è costituita da intelaiatura in cemento armato, muratura in laterizio (con isolamento a cappotto), tetto a due falde con manto in coppi.

- Alloggio (interno n° 5)

Appartamento posizionato al piano primo, lato sud-est del fabbricato condominiale E' composto da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno ed un poggiolo. Altezza utile interna mt 2.70.

Finiture ed impianti nella media. L'impianto termico è del tipo tradizionale, alimentato a gas metano, con caldaietta murale posta all'esterno (poggiolo) ed elementi radianti lamellari. Impianto elettrico sottotraccia. Nel loro complesso in buono stato di manutenzione. Pavimenti in ceramica nella zona giorno, nel disimpegno e nel bagno. Parchetti di legno nella camera e nel ripostiglio.

Scuri esterni in legno, serramenti in legno con vetro camera, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato.

Superficie netta calpestabile mq 61, oltre al poggiolo di circa mq 5,50.

- Garage -

E' ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa. Forma in pianta quadrata, portone basculante metallico e pavimentazione in cls industriale.

Superficie netta mq 23.

Altezza utile interna mt. 2.80.

La superficie commerciale del lotto (appartamento e garage),
ragguagliandone alla principale gli accessori e scoperti esclusivi, **è di mq.
90.**

4.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione n. 1122 stipulato il 02.04.2012, registrato presso l'Ufficio di Castelfranco Veneto il 03.04.2012, con durata dal 02.04.2012 al 01.04.2016 ed un corrispettivo annuo di Euro 4.800,00. Tale locazione ha avuto inizio in data successiva alla trascrizione del pignoramento ed il **contratto, quindi, non è opponibile.**

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il condominio e l'area pertinenziale ricadono, secondo il Piano Regolatore del comune di Riese Pio X, in **zona residenziale C.1/3**, normata dall'art 5 delle Norme Tecniche d'Attuazione. Non è prevista ulteriore edificabilità. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n° 83 P.E. n° 115/93 del 06.11.1993;
- Permesso di Abitabilità n. 115/93 A del 26.09.1995.

Relativamente all'immobile in oggetto, nessun altro provvedimento successivo risulta.

4.8 CONFORMITA' URBANISTICA.

In sede di sopralluogo non sono apparse difformità rispetto al progetto assentito; dalle misure di controllo si è accertato che il dimensionamento rientra nelle tolleranze ammesse.

4.9 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto è correttamente rappresentata sulle relative planimetrie catastali.

Anche l'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

4.10 RAPPORTO DARE / AVERE CON IL CONDOMINIO

Consultato l'Amministratore del condominio in merito al rapporto dare/avere dell'esecutato, lo stesso Amministratore inviava il documento, da cui risulta un importo dovuto per le spese condominiali all'oggi, relative all'anno in corso ed a quello precedente (ipotizzata la 5° rata 2014 in misura pari alle altre) per totali **€ 2.094,80.**

4.11 DIVISIBILITA'

Tenuto conto che l'immobile è costituito da una singola abitazione e modeste pertinenze intestate per l'intero ad un unico soggetto, si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

4.12 VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, (particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitatissima) dell'occupazione dell'immobile, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che valore del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 90 x € 700/mq = € 63.000,00

A tale importo vanno detratti :

1) Contributi condominiali relativi all'anno in corso

ed a quello precedente (arrotondati): € 2.100,00

Più probabile prezzo di vendita forzata € 60.900,00

Che si arrotondano, per difetto, a **€ 60.000,00.**

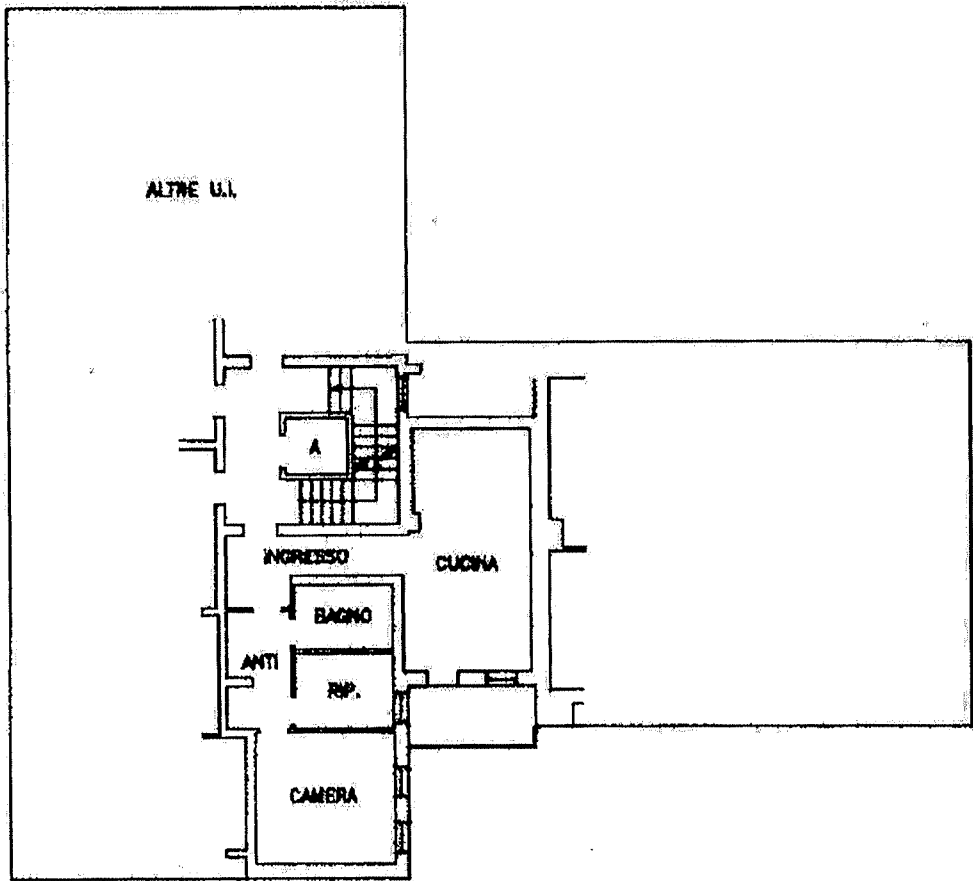
5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

A tal fine si è quindi provveduto a predisporre delle verifiche per determinare la situazione energetica dell'edificio **risultato in CLASSE D.**



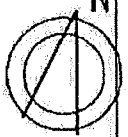
Planimetria di u.i.u. in Comune di RIESE PIO...X ... via ... civ...



10 metri

PIANO PRIMO h=2.75

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

MODULARIO
F. fig. rend. 487

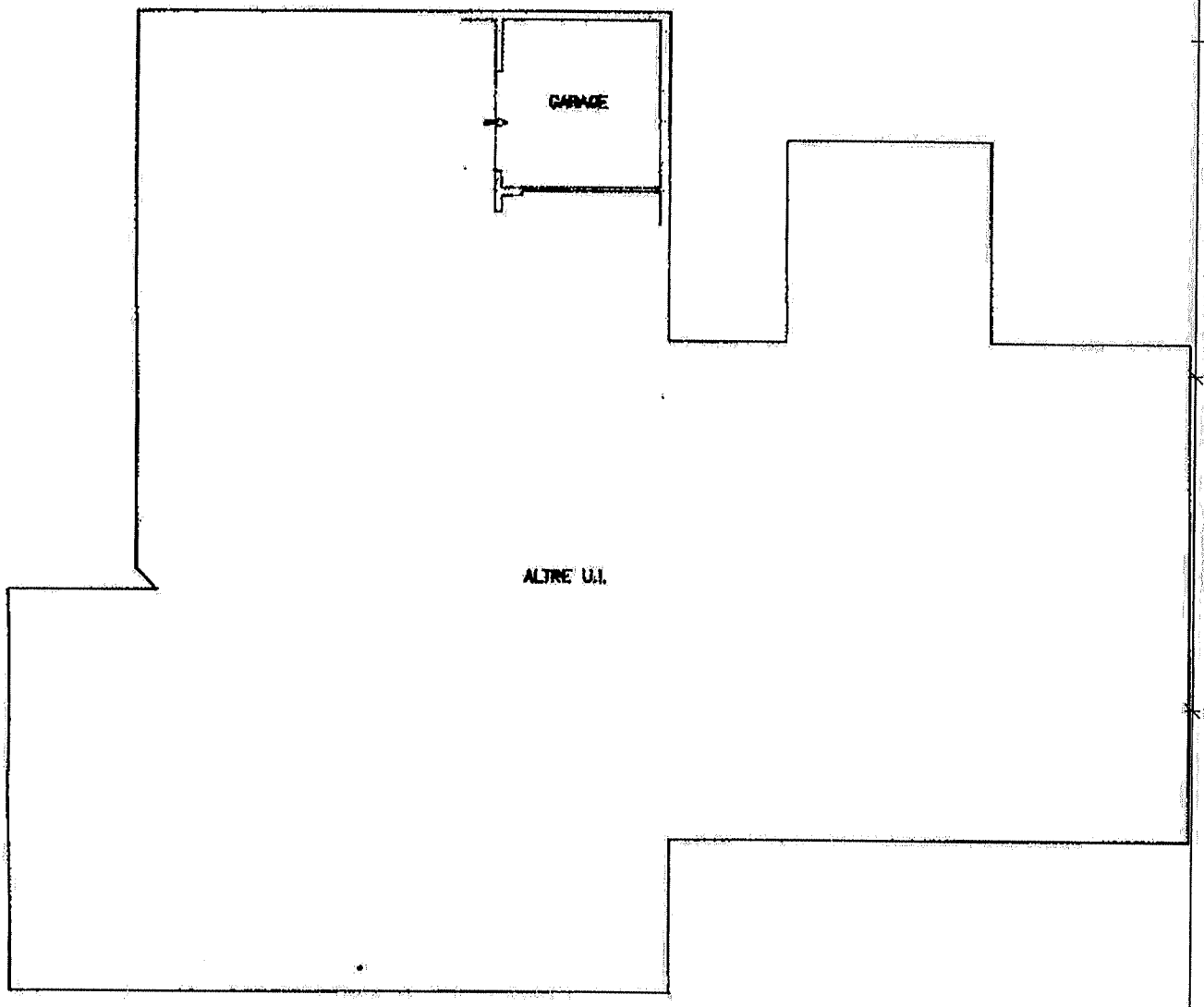


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

(CEU)

LIRE
500

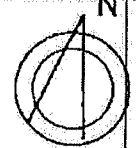
Planimetria di u.i.u. in Comune di **RIESE PIO X** via civ.



10 metri

PIANO INTERRATO h=2.80

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200