

Rolando Della Libera

Geometra

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI CONEGLIANO

TRIBUNALE DI TREVISO
(Giudice Dott.ssa Francesca Vortali)

Procedura esecutiva 228/2012;

PERIZIA DI STIMA

Io sottoscritto Geom. Rolando Della Libera nato a Vittorio Veneto il 01/05/1951 e residente in Vittorio Veneto in Via Nove Alto n° 103, CF DLL RND 51E01 M089X, con studio tecnico in Vittorio Veneto, in Via Nove alto n° 103, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso con il n° 3007, dopo aver prestato giuramento, aver ritirato il quesito, aver proceduto alla visione dei luoghi ed essermi debitamente documentato presso gli opportuni uffici di competenza, relazione la seguente

PERIZIA DI STIMA

Per gli immobili oggetto di valutazione siti in:

CONEGLIANO, Via San Pierin 1, meglio censita nel NCEU; Comune di Conegliano, Sez. A, Foglio 4

- Particella 861 sub 3; cat. C/6; cl. 4; consistenza 25 mq, sup. cat. 28 mq; rcl € 91,41.
- Particella 861 sub 7; cat. A/7; cl. 2; consistenza 9 vani, sup. cat. 208 mq; rcl € 997,48

DITTA INTESTATARIA:

Esecutato 1 + altro al 50 % cadauno

RISPOSTE AI QUESITI

Sopralluogo

- in data 18/05/2016 a scopo conoscitivo dei luoghi
- In data 18/05/2016 con Istituto di Custodia Giudiziaria alla presenza del titolare.

Descrizione degli immobili e dei luoghi

Immobili in Comune di Conegliano, Via San San Pierin n° 1.

Trattasi di una porzione di bifamigliare, articolata su tre livelli, scantinato, locali servizio, terra locali abitazione, piano primo zona notte, il tutto asservito da ampio con ampio terreno perimetrale confinante con Via San Pierin n° 1.

Finiture:

Internamente: pavimenti prevalentemente in legno, con zone in ceramica per i servizi ed i locali accessori, veranda coperta, pavimentata in legno, finiture medio alte.

Riscaldamento:

Autonomo

Stato manutentivo:

Scadente, per alcuni settori al limite dell'abitabilità

Situazione abitativa:

Occupato dalla comproprietaria.

Conformità urbanistica:

l'immobile risulta conforme alle planimetrie depositate in catasto, realizzato in conformità di un progetto e successiva variante, presenta una difformità per la zona veranda che nell'accesso agli atti in Edilizia Privata del comune e come da allegati, non risulta.

Abitabilità:

in data 05 luglio 2002 n° 32061/SU pratica 131/99

Strumento urbanistico

Immobili siti in Comune di Conegliano
Situazione di PRG
Zona C1.3/SC

Presenza di Vincoli in genere

Gli immobili **non risultano** assoggettati a vincoli di zona, artistici od alberghieri.

Aggiornamento in merito all'estensione delle ipoteche o pregiudizievoli

Dalla data del certificazione notarile del 04/07/2012, risulta un'iscrizione ipotecaria ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, RG 20908 RP. 14920 a favore di Banca della Marca

STIMA VALUTATIVA

Computo della superficie in mq lordi commerciali

NCEU Conegliano, Sez. A, Foglio 4, Particella 861 sub 3, Garage: mq 240,44
NCEU Conegliano, Sez. A, Foglio 4, Particella 861 sub 7, Abitazione: mq 34,04

Considerazioni sui parametri utilizzati.

Sistema di misurazione:

- Murature perimetrali: in proprietà al 100%
- Murature perimetrali in comunione al 50%

Quotazioni OMI € 1950 - 2450/mq

Quotazioni di mercato effettivo medio € 1700/1600 €/mq abitazione € 1100 garage

Adeguamento alla vetustà 84%

Situazione del mercato all'atto dello scrivere: molto tranquillo

Grado di interesse: limitato alla locazione.

Analisi sul valore da applicare:

- Immobile sito su fronte strada di discreto traffico, nonostante il verde privi di privati
- L' immobile con la necessità di importanti opere manutentive, presenta la zona dello scantinato in pessime condizioni per umidità in generale da comportarne perfino la chiusura dell' impianto elettrico, infiltrazioni da terrazzi e coperto.
- Discreta vetustà
- Presenza di notevole invenduto nuovo in zona limitrofa
- Immobile con caratteristiche termiche dispersive molto elevate

VALUTAZIONE IMMOBILI

Beni valutati	mq	indice	totale	€/mq	Somma
Abitazione					
Piano scantinato cantina	76,12	0,30	22,84	1500,00	34.254,00
Piano terra veranda	22,22	0,50	11,11	1500,00	16.665,00
Piano terra loggia	8,63	0,30	2,59	1500,00	3.883,50
Piano T Abitazione	86,99	1,00	86,99	1500,00	130.485,00
Piano 1 Abitazione	58,86	1,00	58,86	1500,00	88.290,00
Garage	34,04	0,50	17,02	1000,00	17.020,00
Terreno	580,59	0,10	58,06	150,00	8.708,85
<i>Superficie commerciale abitazione</i>			<i>240,44</i>		
<i>Superficie commerciale garage</i>			<i>34,04</i>		
Valore casa e garage con terreno			Somma		299.306,35
Indice di vetustà					
Immobile censito nel 2000 anni 16 coeff.	0,84				
Valore immobile	299.306,35	0,84			251.417,33
Valore di più probabile vendita immobiliare					
Valore immobile	251.417,33	coeff.	20,00%		50.283,47
TOTALE					201.133,87

DICONSI PER ARROTONDAMENTO € 200.000,00 (€ duecentomila)

Formazione di lotti

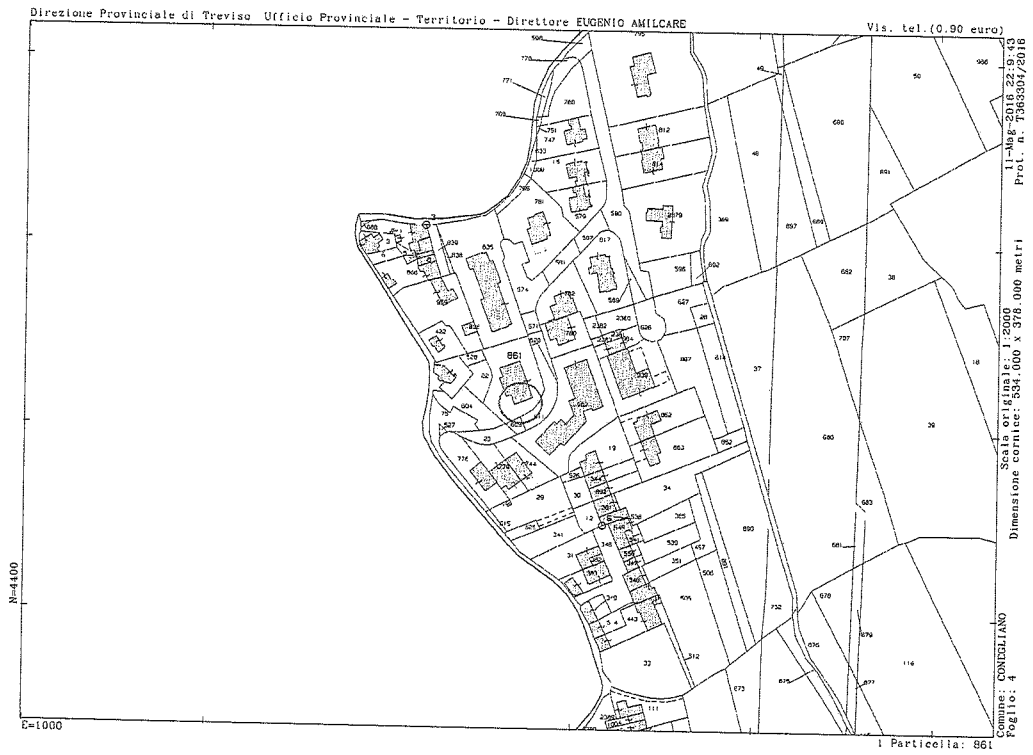
Unico lotto casa di abitazione e garage

Vittorio Veneto 06/10/2016

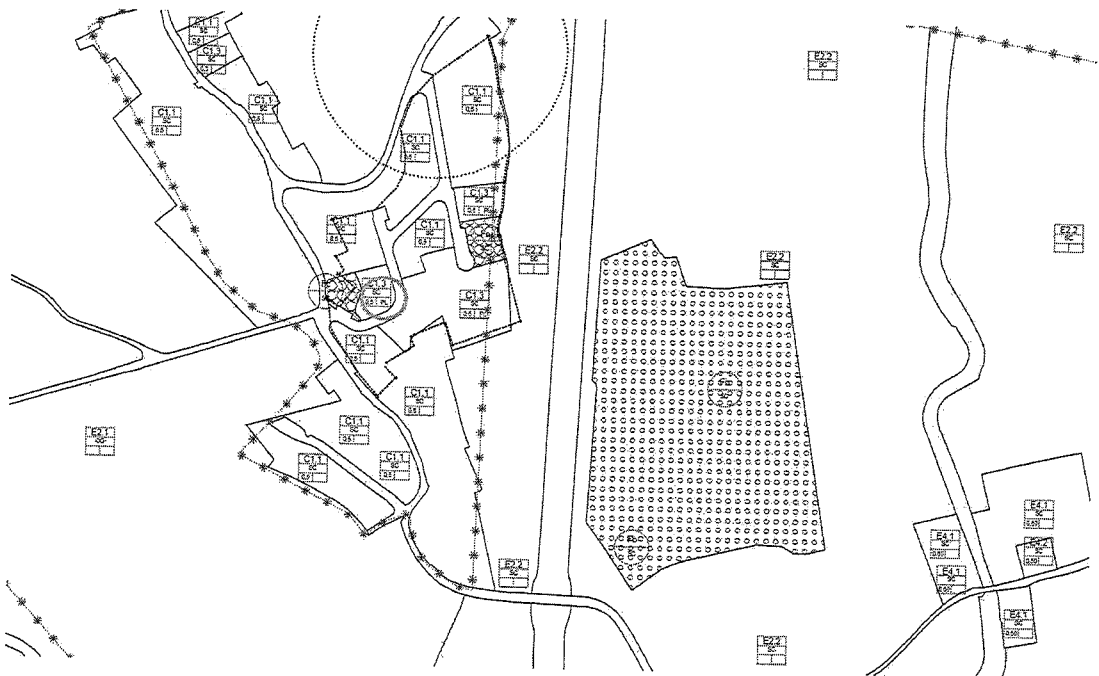
Il CTU

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Documentazione di accesso agli atti
- Mappa Catastale
- Planimetria sub 3
- Planimetria sub 7
- Visura Catastale
- PRG Estratto
- Aggiornamento pregiudizievoli



PRG



Planimetria sub 3

MODULARIO
3.01. n. 487

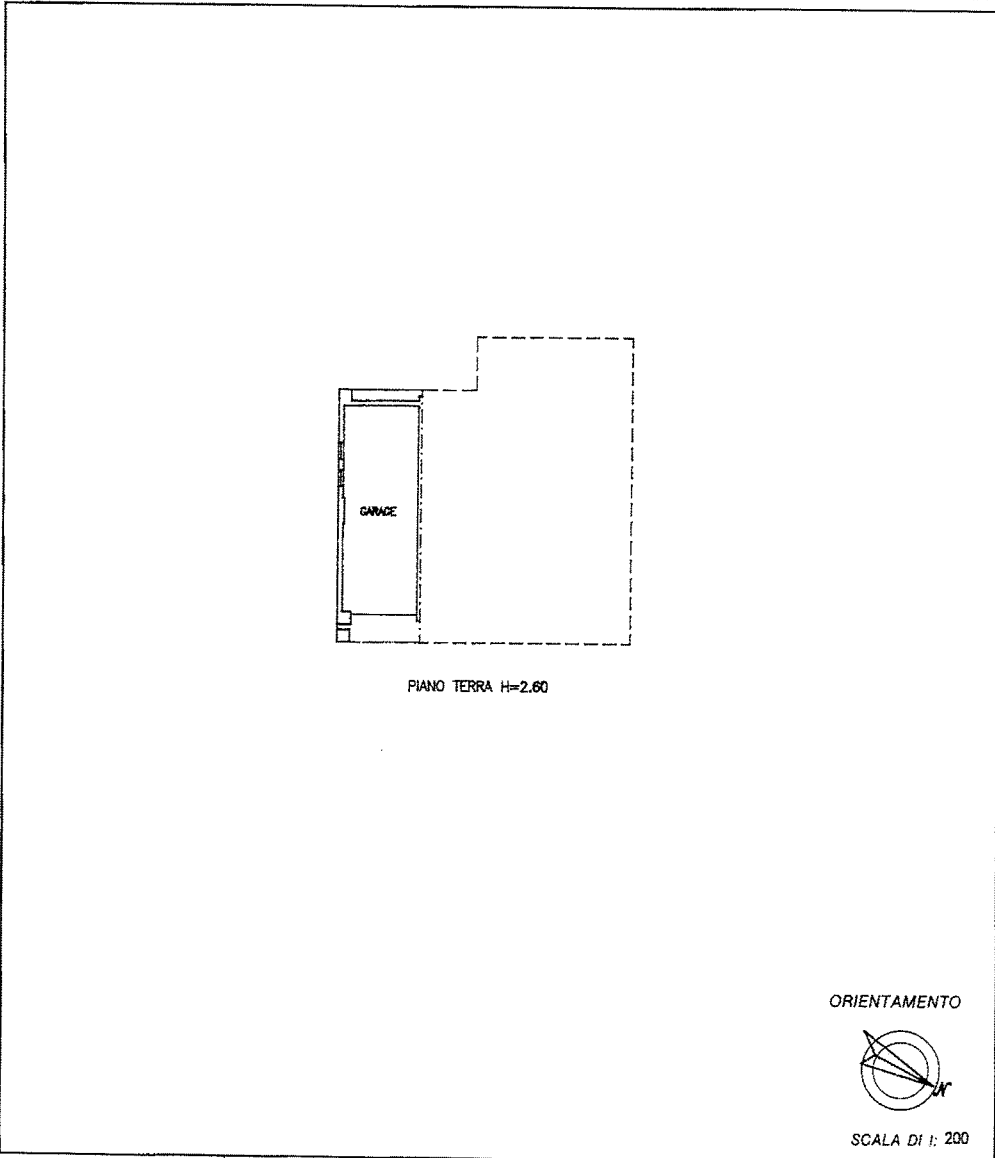


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

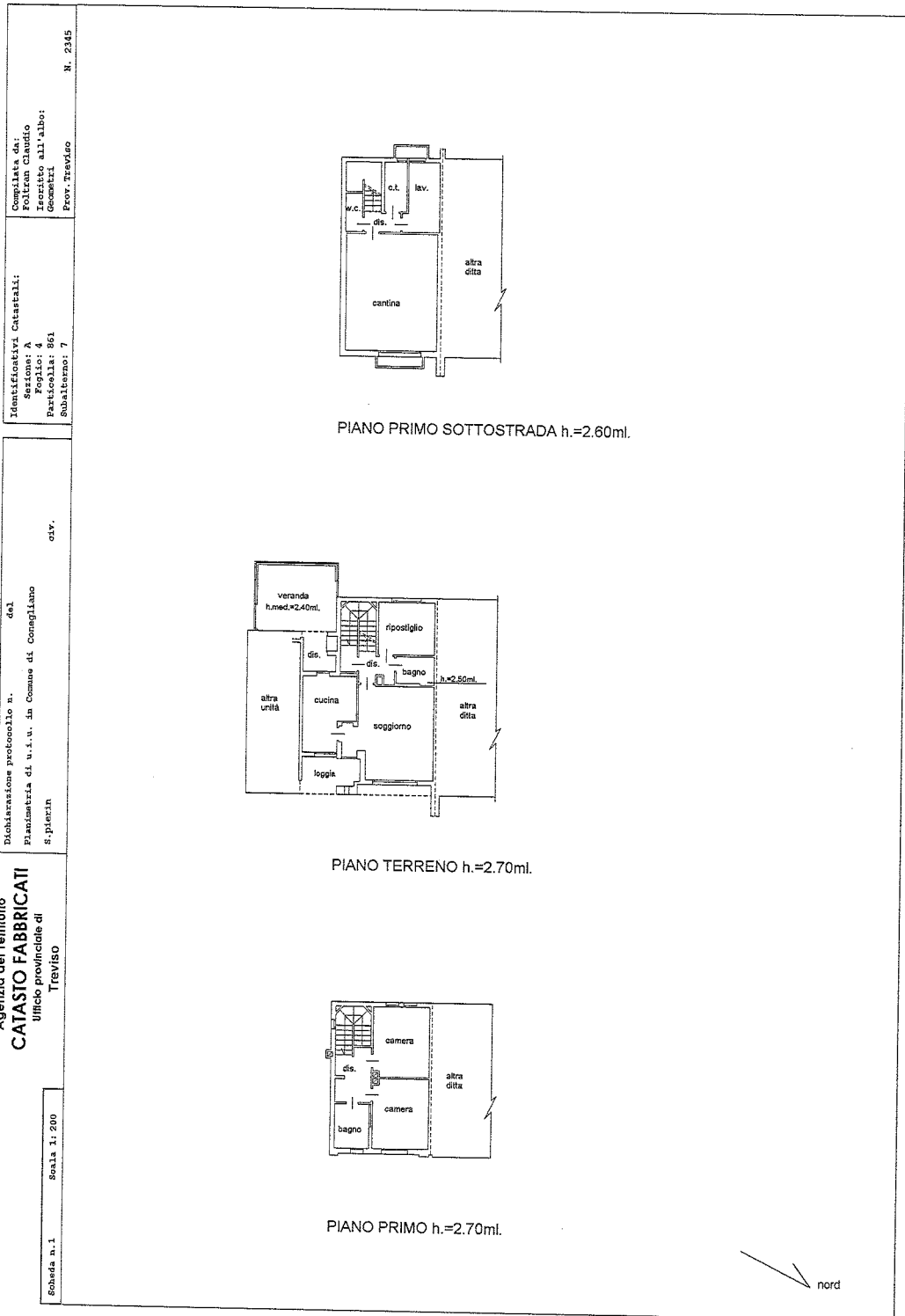
Pianimetria di u.i.u. in Comune di..... Conegliano..... via S.Pierin..... civ.....



Roma - Nuova Poligrafica e Arca snc. Strada - TV

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal BASTIANEL geom. DANILO <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. A-4 n. 861 sub. 3		Iscritto all'albo de Geometra della provincia di Treviso n. 2746 data 01.06.2000 Firma <i>Bastianel Danilo</i>	

Planimetria sub 7



Planimetrico

