

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. 996/2012

G.E. dott. FABBRO ANTONELLO

perito: Geom. PIAZZA MIRKO

RELAZIONE DI STIMA

Abitazione Piano Terra primo e Secondo



Ubicazione: Pederobba TV

Indirizzo: via Luigi Codemo 6

Disponibilità: Occupato

Descrizione catastale: Comune di Pederobba
catasto fabbricati Sez A Foglio 11 p.la 2446
(ex114)

Quota pignorata: piena proprietà per l'intero

Valore di stima: 42.655,00 €

Valore di vendita: 42.000,00 €

UBICAZIONE

L'abitazione con scoperto oggetto della presente esecuzione è ubicato in: **Comune di Pederobba via luigi nicodemo 6 piani T-1-2**



Il fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è ubicato nella zona ad ovest del centro di Pederobba, 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 che nella limitrofa via Roma strada principale del paese di Pederobba.

La zona è facilmente raggiungibile dai principali agglomerati urbani della provincia di Treviso si raggiungono i seguenti centri urbani con relative distanze: dal centro di Montebelluna (18 km), da Treviso (37 Km), Bassano del Grappa (27 Km) e Conegliano (37 Km) utilizzando le strade Statali 13 (Feltrina) e la Provinciale 26 (Pedemontana del Grappa).

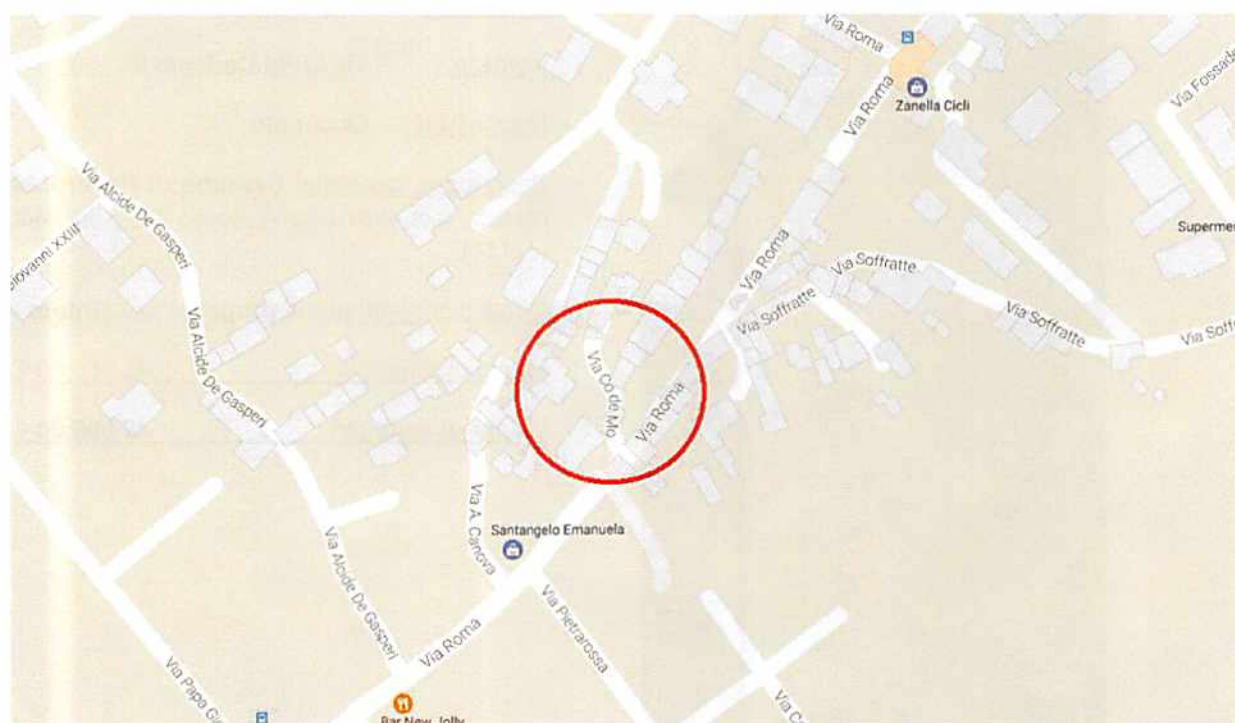


Figura 1 Stradario Pederobba cerchio rosso ubicazione immobile



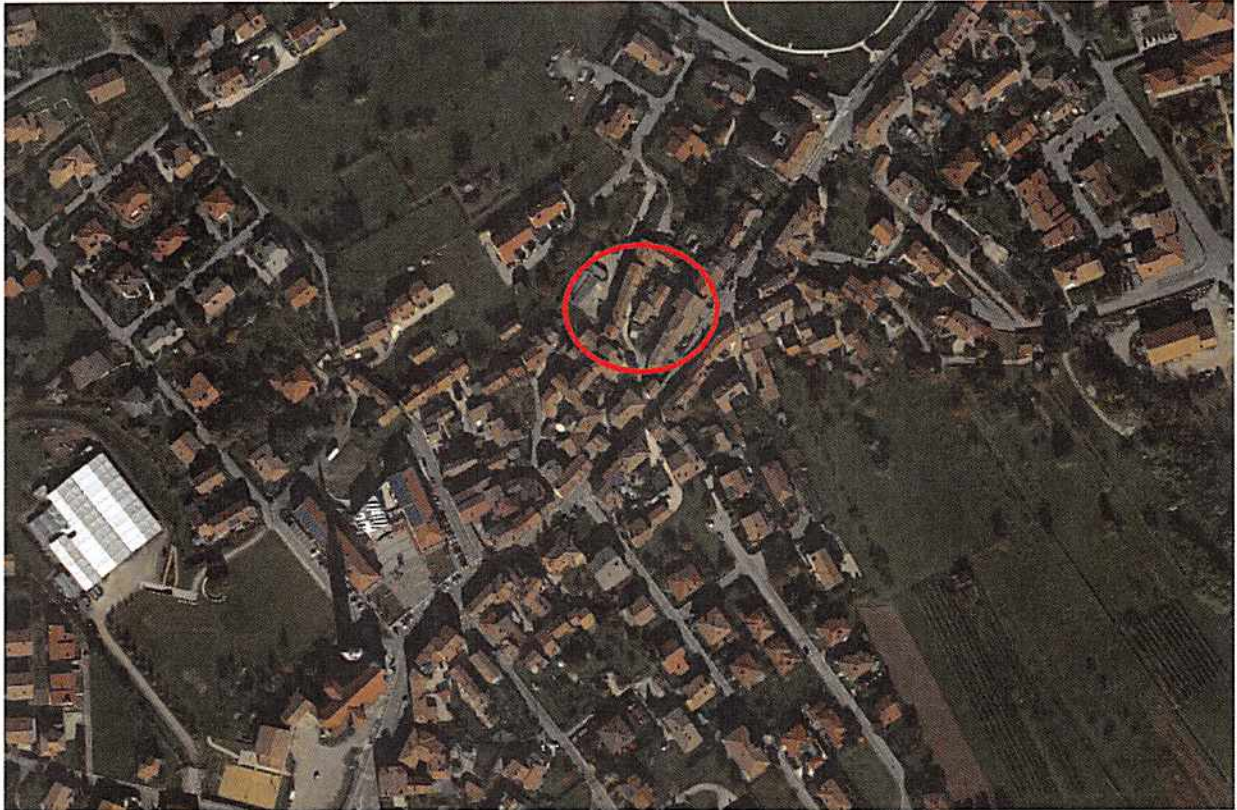


Figura 2 vista aerea cerchio rosso ubicazione immobile

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così catastalmente identificati:

Comune di Pederobba (TV)

- Sezione A Foglio 11 (corrispondente al Foglio 11 del Catasto Terreni)
- Mappale 2446 cat A/4 cl. 1^a cons.4 vani R.C 83,67 €
- Al catasto terreni risulta mapp 838 di mq 6 fabbr rurale

Ditta catastale:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'intestazione catastale degli immobili oggetto di stima è conforme alle risultanze dei registri immobiliari di Treviso (c'è una difformità di quanto risulta al Catasto nella superficie del mappale 838 6 mq e quanto risulta alla conservatoria 8 mq).

Le planimetria catastale dell'Abitazione è difforme allo stato di fatto nelle destinazioni e nella indicazione delle pareti divisorie e non è indicata la presenza del bagno al piano terra



Inoltre è da reffificare la corte esterna con l'effettiva proprietà quindi è da rifare ed aggiornare tutta la situazione catastale dell'immobile sia al Catasto terreni che urbano in modo da identificare correttamente la proprietà per queste pratiche catastali sono preventivabile circa 1.800 euro di costo compreso competenze, spese tasse ed diritti catastali.

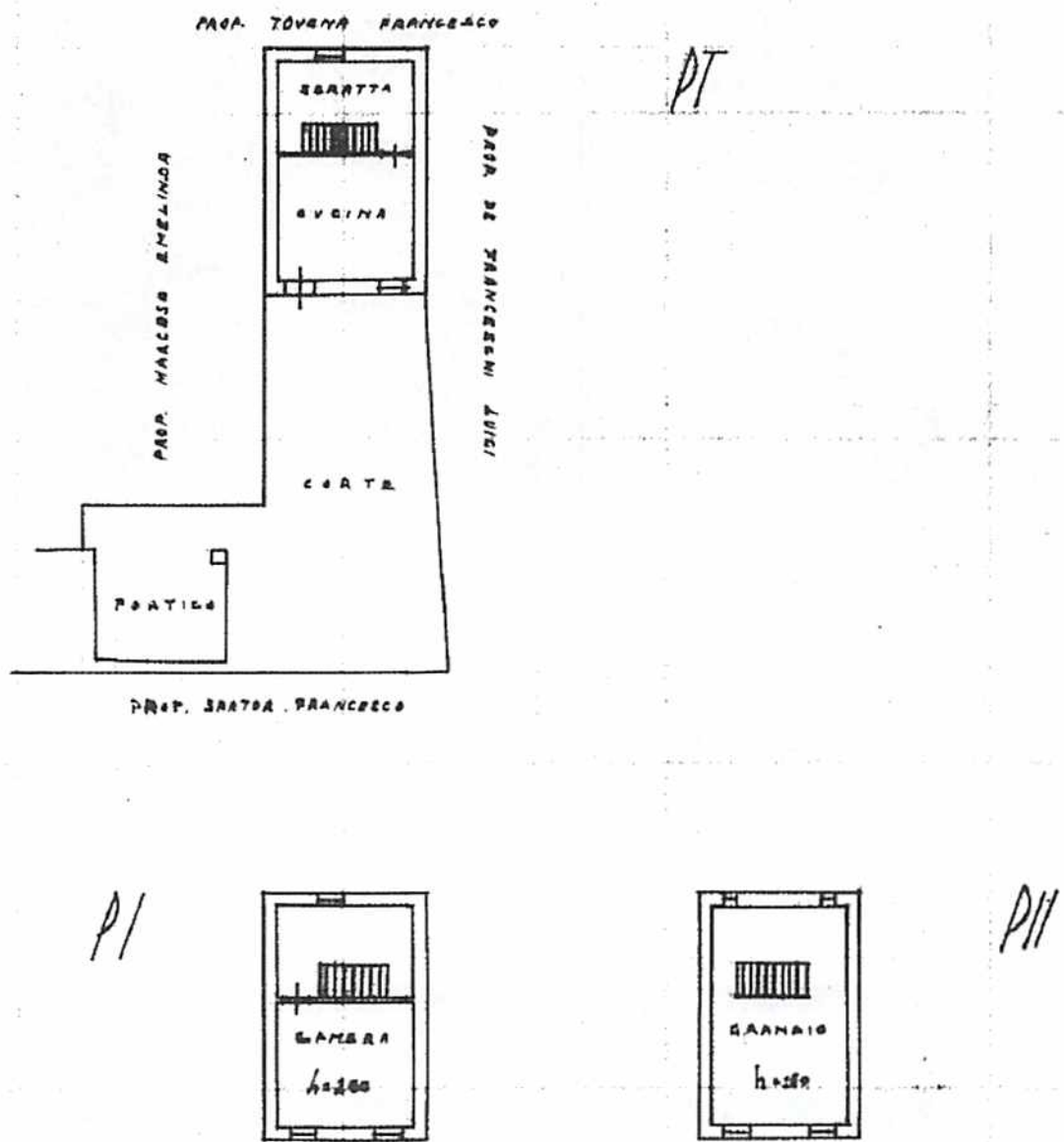


Figura 3 porzione planimetria catastale da modificare



ZONIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente Pianificazione Territoriale DI PEDEROBBA in zona CENTRO STORICO

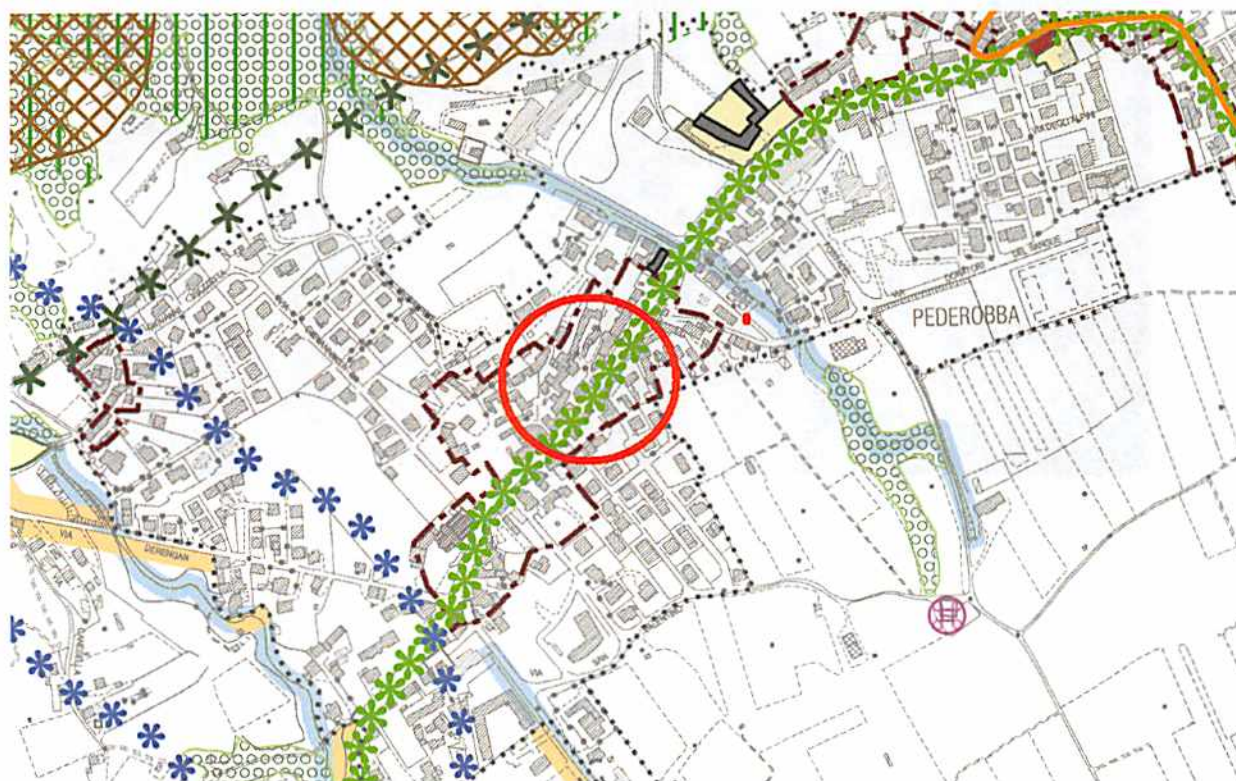


Figura 4 estratto di Pianificazione Territoriale

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche generali

L'oggetto della presente stima è costituito un fabbricato a carattere rurale contiguo ad altri fabbricati simili abitativi..

L'edificio si eleva per tre piani fuori terra, ha una sagoma rettangolare con i due lati lunghi adiacenti ad altri fabbricati il corpo staccato adiacente alla corte comune e una tettoia di un piano. La costruzione dell'edificio è stata realizzata nei primi anni del '900. Gli accessi avvengono da via Roma attraverso via Codemo.





Figura 5 accesso da via Roma via Codemo





Figura 6 facciata a sud

Distribuzione Interna

L'appartamento al piano terra trova l'ingresso direttamente nel soggiorno, con angolo cottura diviso dalla rampa di scale per salire ai piani superiori, di fianco all'angolo cottura è presente un bagno, mentre nei piani superiori sono presenti due stanze per piano adibite a camere con soffitta non abitabile. L'abitazione si presenta abbastanza fatiscente e necessita di una radicale manutenzione ordinaria e pulizia.



Al piano terra i pavimenti sono in piastrelle mentre nei piani superiori i pavimenti sono in legno comunque il tutto comunque di bassissimo pregio. I serramenti in legno sono di tipo tradizionale senza vetro camera e comunque necessitano di manutenzione straordinaria.

Impianti tecnologici

L'impianto termoidraulico è assente vi è solo una stufa a legna per il riscaldamento e un boyler per l'acqua calda nel bagno.

L'impianto elettrico è fatiscente ed a prima vista non sembra essere conforme alle norme vigenti.

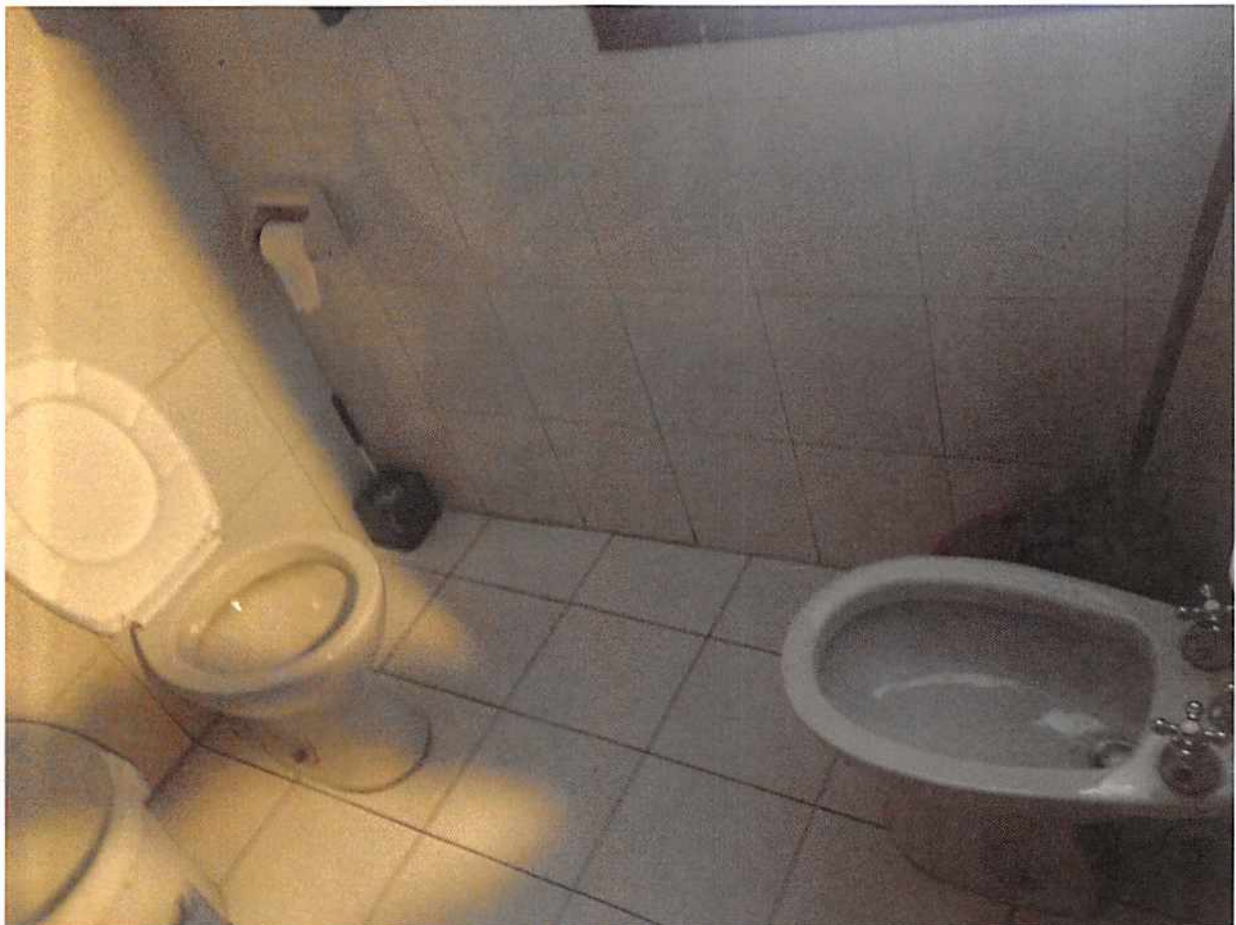


Figura 7 particolare bagno

Stato manutentivo

L'immobile nel complesso è ben conservato necessità di una pulizia generale e profonda nella terrazza così come è da sostituire o levare la tenda esterna ormai fatiscente.

Stato dell'immobile

Gli immobili sono occupati da persone e cose.





Figura 8 vista dal soggiorno

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967

CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA

La superficie netta di calpestio è di circa 72 mq di abitazione e circa 12 mq per il porticato esterno. Comunque per la valutazione dell'immobile uso il parametro della superficie commerciale ovvero la superficie lorda comprensiva dei muri ridotta dai coefficienti di utilizzazione.

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



Il criterio di stima adottato 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 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 T-1-2 (Appartamento).....circa mq 105,50

Piano Terra (porticato)..... circa mq 17,50

Totale..... mq 122,00

Superficie Commerciali paramtrate a i coefficienti di utilizzazione:

Piano T-1-2 (Appartamento) 100% mq 105,50

Piano Terra (porticato)..... 50% x 17,50 mq 6,75

Totale superficie commerciale mq 112,25

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 380 €/mq. Questo valore tiene conto dello stato dell'immobile degli impianti tecnologici abbastanza fatiscenti

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

$$\text{mq } 112,25 \times \text{Euro/mq } 380,00 = \text{Euro } 42.655,00$$

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 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)

PROVENIENZA:

L'attuale proprietario degli immobili in oggetto della presente esecuzione sono i signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

All'odierno gli immobili sono pervenuti in forza dell' ISTRUMENTO COMPRAVENDITA (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2007 Repertorio n.: 181924 Rogante: LAFASCIANO LUIGI di BASSANO DEL GRAPPA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 28/12/2007 Numero di repertorio 181925/9833

Notaio LAFASCIANO LUIGI Codice fiscale LFS LGU 37D22 C983 D

Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 152.000,00 Tasso interesse annuo 6,82% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 304.000,00 - Durata 25 anni

Comune G408 - PEDEROBBA (TV)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana A Foglio 11 Particella 114 Subalterno -

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA LUIGI CODEMO N. civico 6 Piano T

Soggetti

A favore In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCA "MELIORBANCA S.P.A."

Sede MILANO (MI)



Codice fiscale 00651540585 Domicilio ipotecario eletto MILANO, VIA BORROMEI

N. 5

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

Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

In qualità di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Per la quota di ½

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 24/10/2012 Numero di repertorio 1606

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 80005620267

Sede TREVISO (TV)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Immobili

Immobile n. 1

Comune G408 - PEDEROBBA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 11 Particella 114 Subalterno -

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA LUIGI CODEMO N.6 N. civico -



A favore

Denominazione o ragione sociale MELIORBANCA SPA

Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00651540585

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


Contro

[REDACTED]

Vidor li 23 gennaio 2017

Il perito

Geom. Mirko Piazza



ALLEGATI CARTACEI:

1. Estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visure catastali
4. visure ipotecarie
5. atto di pignoramento

