

**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. 646/2012**

**G.E. dott. FABBRO ANTONELLO**

**perito: Geom. PIAZZA MIRKO**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**Abitazione al Piano Primo con Autorimessa al Piano Interrato**



Ubicazione: **Vidor TV** Indirizzo: **Piazzale Capitello 18/A**

Disponibilità: **Affittato**

Descrizione catastale: **Comune di Vidor TV**

Catasto Fabbricati – Sez B Foglio 5 m.n. 540 sub 53 cat. A/2 – cl. 2 – vani 7,5 – R.C. € 716,58– Piazzale Capitello 18/A – piano 1 e sub 187 cat C/6 – cl U – R.C. € 82,37 Capitello 18/A – piano S1 con la proporzionale quota di comproprietà condominiale sulle parti comuni a' sensi di legge

Quota pignorata: **piena proprietà per l'intero** Valore di stima: Euro 128.129,00

**Valore di vendita: 120.000,00 €**



## **UBICAZIONE**

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in: Comune di Vidor (TV), piazzale Capitello 18/A, L'immobile è ubicato ad ovest della Strada Provinciale n° 34 ed è collocato a 1 Km. dal centro di Vidor.

L'appartamento fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto da altre unità ad uso residenziale ed al piano terra ad uso negozio e bottega, mentre al piano interrato vi sono una serie di autorimesse, oltre alle parti comuni e all'area scoperta condominiale per le quote di comproprietà a sensi di legge, edificato tra il 1990 e il 2000, denominato "Capitello".

Il Complesso immobiliare è nella prima periferia del centro storico di Vidor in direzione della Frazione Bosco si trova al centro della lottizzazione dove sono presenti una serie di servizi servizi: scuole, esercizi di vicinato, banche poste italiane ecc ecc.

### **accesso al condominio :**

l'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Marconi attraverso il piazzale Capitello e dal retro si può accedere anche da via

### **accesso all'appartamento :**

l'accesso all'appartamento avviene dall'area scoperta comune sub1 situata sul lato nord-ovest del complesso quindi dal portico comune sub 4 e dal vano scala comune sub 13

### **accesso al piano interrato :**

l'accesso al piano interrato avviene come sopra e anche dalla rampa e corsia carrabile comune sub 5 il locale sottoscala ad uso locale contatori ENEL, tramite il vano scala condominiale a servizio anche delle altre unità immobiliari;



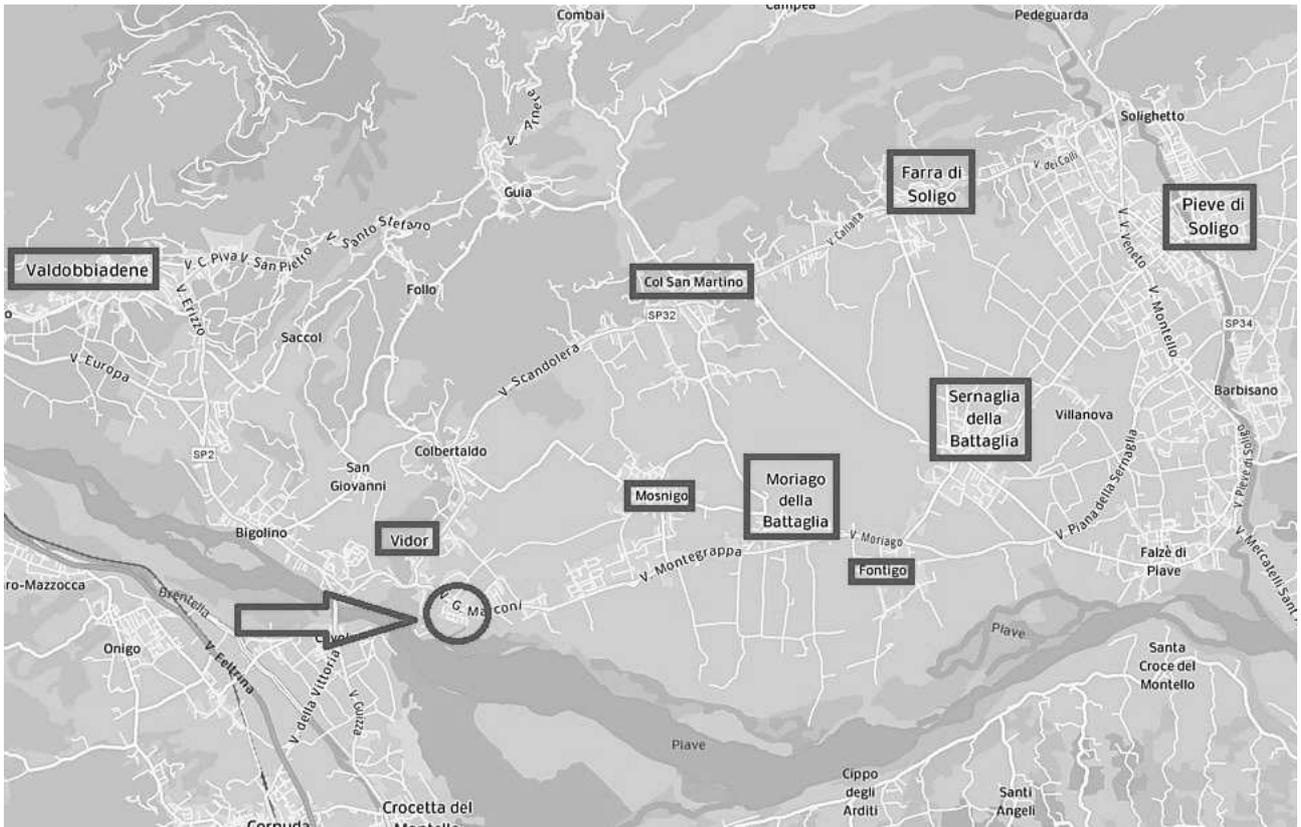


Figura 1 stradario con indicato con cerchio rosso l'ubicazione



Figura 2 foto aerea



## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così catastalmente identificati:

Comune di Vidor (TV)

- Sez B Foglio 5 (corrispondente al Foglio 11 del Catasto Terreni)
- Mappale 540 sub 53 cat A/2 cl. 2<sup>^</sup> cons.7,5 vani R.C 715,58 €
- Mappale 540 sub 187 cat C/6 cl. U cons.29 mq R.C 82,37 €
- con la proporzionale quota di comproprietà condominiale e sulle parti comuni a' sensi di legge
- intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprieta` per 1/1 L'intestazione catastale degli immobili oggetto di stima è conforme alle risultanze dei registri immobiliari di Treviso.

si precisa che unità immobiliari identificate con il mappale 540 del Catasto Fabbricati fanno parte del fabbricato eretto sull'area già censita al Catasto Terreni con il mappale n. 540 Ente Urbano di Ha 01.04.75.

Le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage (sub 53 e 187) sono conformi allo stato di fatto all'unità immobiliari in oggetto competono pure le quote proporzionali di comproprietà condominiali, a sensi di legge, sugli enti e sugli spazi comuni, ai sensi dell'art. 1117 C.C.





## ZONIZZAZIONE URBANISTICA

PRG del Comune di Vidor

ZTO Espansione urbanistica C2

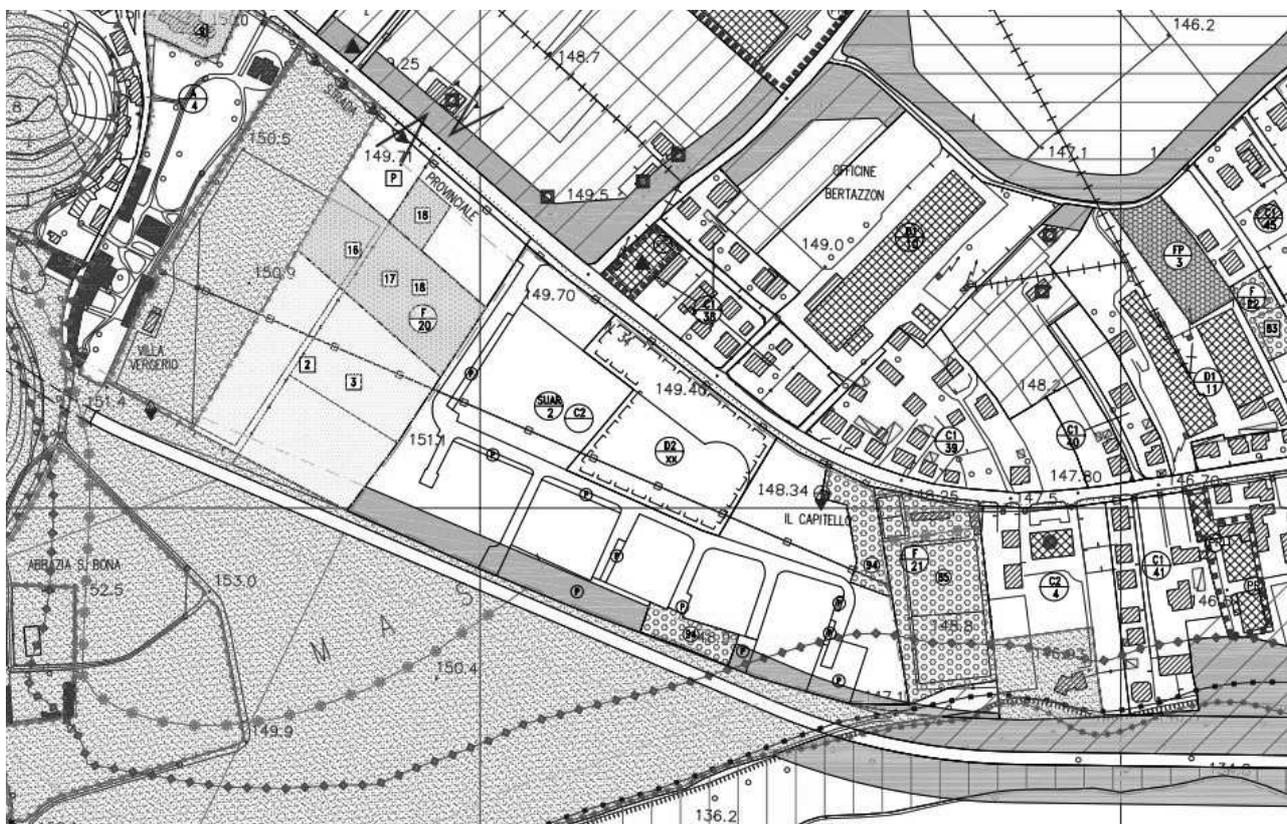


Figura 4 estratto di PRG

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

DISTRIBUZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI :

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un più ampio fabbricato ad uso residenziale, edificato tra il 1990/2000, denominato in origine Capitello, costituito da alloggi ad uso residenziale, negozi e al piano interrato cantine e autorimesse, il tutto oltre alle parti comuni. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato al piano primo, sul lato sud dell'intero complesso. Le parti condominiali, hanno le seguenti destinazioni: area scoperta, porticati comuni, vano scale di accesso a i piani e corsia di manovra alle autorimesse, il vano scale sub 13 che serve le unità in oggetto è provvisto di ascensore.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO:

L'accesso all'appartamento avviene tramite il vano scale comune su specificato, si accede alla zona giorno che è composto da soggiorno, ingresso e cucina; la zona notte è così



composta tre camere grandi, due bagni, un ripostiglio e un disbrigo; inoltre l'appartamento è dotato di due grandi terrazze una a sud e una nord.

#### FINITURE ESTERNE :

Le facciate esterne del fabbricato sono tinteggiate a civile color chiaro tenue, come pure lo sporto, con elementi in legno e in ferro nel complesso abbastanza degradato che presenta vari fenomeni di distacco delle pitture e ammoloramenti delle parti lignee.

il tutto in particolare stato di degradato. I serramenti esterni dell'immobile non sono presenti, i fori esistenti sono parzialmente tamponati con pannelli in legno truciolare.

#### FINITURE INTERNE :

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è datata, costruita negli anni 90 del secolo scorso. pavimenti e rivestimenti :

i pavimenti della zona giorno giorno sono in piastrelle così come i bagni e i rivestimenti negli stessi mentre nelle camere sono in legno; mentre nell'autorimessa sono in cls.

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo e perfettamente tenuto senza presenza di muffe o sporco nelle pareti esterne.

#### Serramenti :

I serramenti interni dell'immobile sono in legno con vetrocamera mentre nell'interrato il garage ha un portone in lamiera basculante o comunque inutilizzabili, alcuni fori esistenti sono parzialmente tamponati con pannelli in legno truciolare.

#### IMPIANTI :

- L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è collegato, con adduzione da acquedotto comunale,
- L'impianto di riscaldamento e termico/sanitario autonomo è in buono stato e realizzato a norma alla data di costruzione;
- L'impianto elettrico è in buono stato e non presenta problemi di sorta

#### STATO DELL'IMMOBILE :

L'abitazione attualmente è affittato . Lo stato di conservazione dell'appartamento è perfetto.

#### CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DELL'APPARTAMENTO :

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che



successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.



Figura 3 ingresso sala giorno



Figura 4 cucina



Figura 6 bagno



Figura 5 terrazzo



geometra mirko piazza





Figura 8 corsia dei garage

Stato dell'immobile

L'immobile è attualmente affittato

CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA

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 valore 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 Primo (Appartamento).....	circa mq 134,50
Piano Primo (Terrazzo) .....	circa mq 70,00
Piano Interrato (Garage) .....	<u>circa mq 30,80</u>
Totale.....	mq 235,30

#### **Superficie Commerciali parametrate a i coefficienti di utilizzazione:**

Piano Primo (Appartamento) 100%	.....mq 134,50
Piano Primo (Terrazzo) 10% x 70,00 mq	.....mq 7,00
Piano Interrato (Garage) <u>30%x30,80 mq</u>	<u>.....mq 9,24</u>
Totale superficie commerciale mq	150,74

### **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 850 €/mq.

Si consideri però che detto valore/mq è stato ridotto:

- vista l'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare,
- sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona,
- visti i valori di compravendita recentemente attribuiti agli appartamenti contigui,



- vista la situazione di degrado del fabbricato e le opere da eseguirsi, anche a livello condominiale.

- visto che gli immobili oggetto sono inseriti in grosso complesso immobiliare composto da numerosi appartamenti e numerose attività commerciali, situato in un piccolo paese riduce di molto l'appetibilità di acquisto

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

$$\text{mq } 150,74 \times \text{Euro/mq } 850,00 = \text{Euro } 128.129,00$$

**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 120.000,00 (centoventimila/00)**

### **PROVENIENZA:**

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

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1

All'odierno esecutato gli immobili sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita in data 20/12/2000 repertorio 49097 Notaio FERRETTO LORENZO Codice fiscale FRR LNZ 48L11 H501 G Sede TREVISO (TV) Registro generale n. 49266 Registro particolare n. 34368 Presentazione n. 117 del 28/12/2000

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **1) Ipoteca volontaria**

Registro generale n. 49594 Registro particolare n. 9131 Presentazione n. 206 del 29/12/2000 Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 20/12/2000 Numero di repertorio 49098

Notaio FERRETTO LORENZO Codice fiscale FRR LNZ 48L11 H501 G

Sede TREVISO (TV)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale £ 351.000.000 Tasso interesse annuo 6.25% Tasso interesse semestrale -

Durata 15 anni







Comune L856 - VIDOR (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana B Foglio 5 Particella 540 Subalterno 53 e 187  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7.5 vani  
C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 29 metri quadri  
Indirizzo PIAZZALE CAPITELLO N. civico -Piano 1 e S1  
Comune L565 VALDOBBIADENE (TV)  
Catasto FABBRICATI

Soggetti a favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale UNICREDIT S.P.A.  
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

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Vidor li 20/06/2016

Il perito

Geom. Mirko Piazza



ALLEGATI CARTACEI:

1. planimetrie catastali
2. visure catastali
3. atto di pignoramento
4. certificato notarile con indicazione trascrizioni

