

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°. R.G.E. 516/12

promossa da:

Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A.

Con

intervenuti:

Equitalia Nord S.P.A.

Con

contro

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca Vortali

Esperto stimatore : Ing. Aleardo Scalco

Data nomina : 06/09/2016

Verbale giuramento del 21/10/2016

Udienza del 24/05/2017

PERIZIA TECNICA

RELAZIONE PERITALE

Operazioni preliminari

Verificata la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo di causa e ritirate copie prodotte dalla Cancelleria comprendenti atto di pignoramento, atti di intervento e storico per immobile, il sottoscritto perito procedeva nell'espletamento dell'incarico affidato con l'acquisizione di ulteriori documentazioni necessarie quali: estratti catastali di attuale situazione in atti, planimetrie; verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso ; concordata la data di accesso al bene pignorato con il custode; accertata la conformità delle descrizioni contenute nell'atto di pignoramento per esatta identificazione dell'unità.

Lotto unico

Descrizione del bene

Si tratta di appartamento al piano terreno di una palazzina a due piani e due alloggi; la distribuzione interna si presenta con partitura tipica dell'epoca di costruzione dei primi anni '50 composta da ingresso, stanze distribuite ai lati e bagno sul fondo; due camere, soggiorno e cucina di circa 16 mq ciascuno vano, un bagno, cucinino e sbratta di complessivi mq 13, un magazzino accessibile da esterno e dal vano cucina di circa 12 mq; l'area scoperta in proprietà risulta di mq 224.

Il livello di finitura risulta piuttosto scarso, come lo stato di manutenzione.

Non risultano esservi stati eseguiti interventi di adeguamento degli impianti.

Da una prima valutazione sommaria, considerate le caratteristiche costruttive, degli impianti e delle finiture di serramenti esterni, si può ipotizzare sotto il profilo delle prestazioni energetiche l'appartenenza alla categoria "G".

Impianto di riscaldamento autonomo.

Calcolo superfici

Superficie commerciale secondo norma UNI 10750/2005- DPR 138/98 allegato C

destinazione	h	superficie utile	superficie lorda	percentuale	superficie commerciale
abitazione	300	79	96	100%	96
abitazione	240	18	23	80%	18,4
magazzino	200	12	13	50%	6,5
bussola		3,6	3,6	35%	1,26
giardino		97	97	10%	9,7
giardino		127	127	2%	2,54
totale					134,40

Si arrotonda la superficie commerciale a **mq 134**

Identificazione catastale

Comune di Villorba

Catasto fabbricati:

sezione A- foglio 6

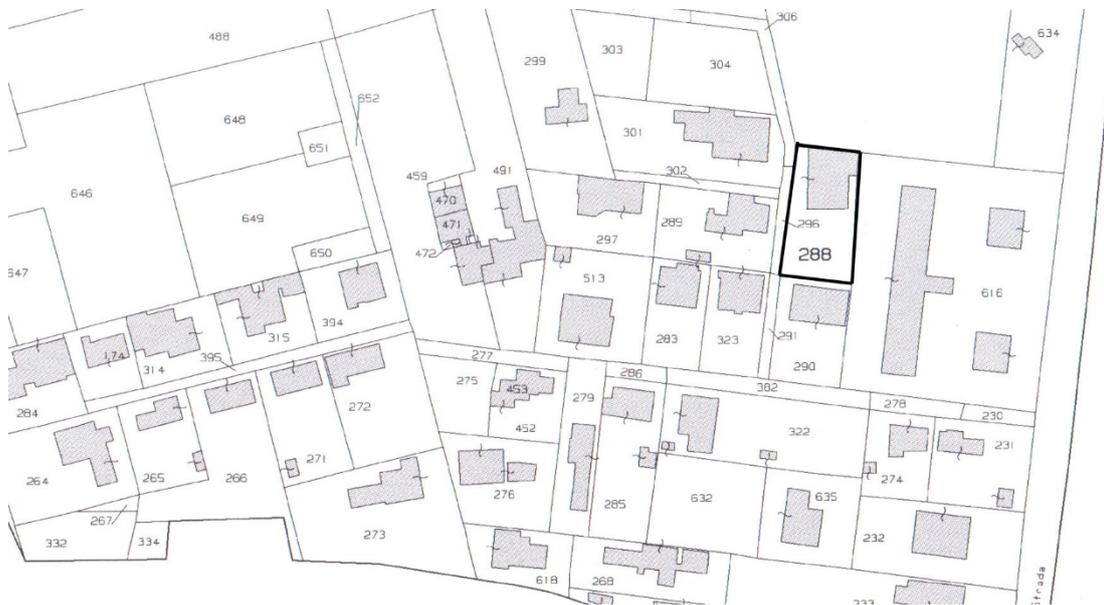
mapp. 288 sub 2 - area urbana di mq 220

mapp. 288 sub 3 - area urbana di mq 4

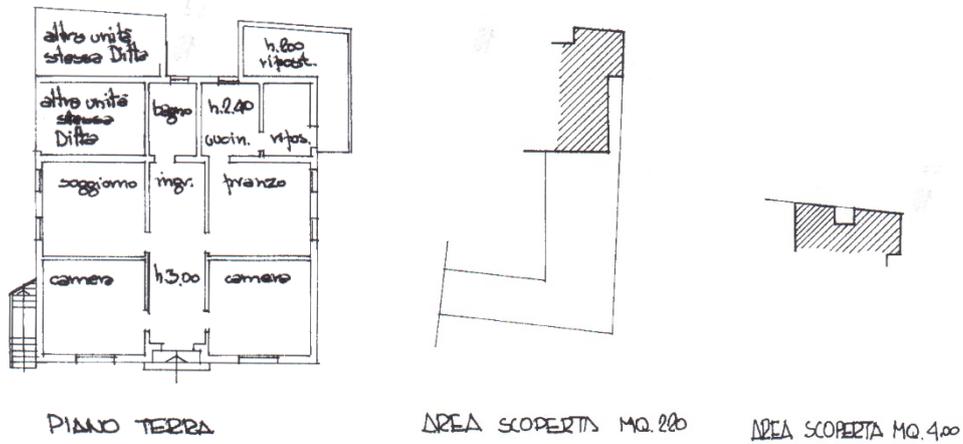
mapp. 288 sub 4 - cat. A/3 di cl. 2[^] vani 6,5 sup catastale mq 123 r.c. €402,84

Estratti/ planimetrie catastali

Mappa catastale

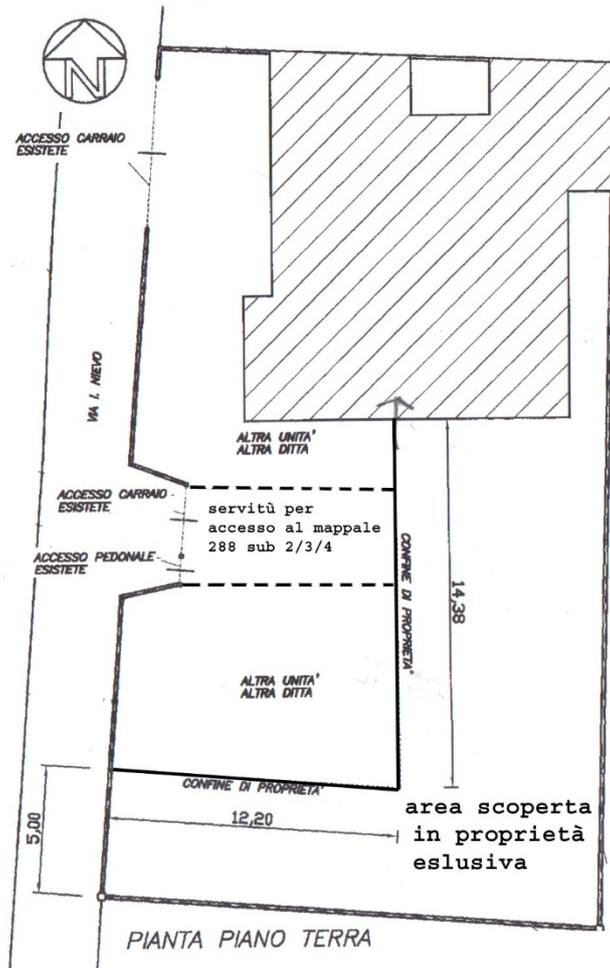


Planimetrie



Accesso alla proprietà

L'accesso avviene dalla stradina privata, da cancello carraio e pedonale su area di altra proprietà, con servitù in essere come indicato nella seguente planimetria



Confini da nord verso est:

mappali n.n° 293, 616, 290, stradina di accesso (mapp.296, 306)

Titolo

A tutto il 19/04/2017 l'immobile sopra identificato risulta in proprietà per la quota intera del signor [REDACTED]

Quanto sopra per atto di compravendita del notaio Pasquale Santomauro di Villorba (Treviso) in data 30/12/2003, rep. N° 130586, trascritto a Treviso il 08/01/2004 ai nn 612/426.

Stato di possesso e disponibilità

L'alloggio risulta occupato saltuariamente dal figlio dell'esecutato.

Iscrizioni e Trascrizioni

La relazione ventennale notarile risulta depositata in atti.

Alla data del 19/04/2017 risulta annotata di totale cancellazione ipoteca iscritta 16/04/2009 reg. part. 2952, reg. gen. 13647 in data 17/01/2013 part. 713 reg. gen. 2340 (nota allegata)

Accertamento di conformità

In seguito al sopralluogo effettuato in data 31/01/2017 con il Custode designato dal Tribunale, è risultato che la conformazione planimetrica dell'appartamento corrisponde a quanto legittimo e legittimato:

- in forza a Licenza n° 102 del 29/12/1953 e certificato di abitabilità n° 162 del 25/01/1955;
- concessione in sanatoria n° 955/92 del 19/08/1996 e relativa dichiarazione di agibilità n° 866978, prot. 86/6978 del 14/02/1996.

Situazione Urbanistica

Comune di Villorba.

Indirizzo: Via Ippolito Nievo, 6, località Lancenigo/Castrette

Previsione di PRG :

il lotto è in area destinata dal P.I. Z.T.O. B, residenziali totalmente edificate
art. 23 Norme Tecniche Operative del P.I.

Estratto PRG



STIMA

In considerazione dell'andamento attuale di mercato immobiliare con riferimento all'ultimo triennio, si osserva che l'indice relativo alle transazioni si è progressivamente contratto ed il 60% dei beni sul mercato non hanno proposte di acquisto per prezzi troppo alti.

Le analisi effettuate dallo studio di fonti indirette quali: studi di società specializzate (Scenari Immobiliari, Nomisma), osservatori immobiliari di enti (Istat, Agenzia del Territorio), banche dati di agenzie ed operatori di mercato (Tecnocasa, Gabetti, Fiaip), indagini sul mercato immobiliare, come mia personale ricerca ed esperienza professionale, hanno rilevato che il valore medio di mercato si aggira tra gli €mq 1.300,00/1.450,00 se l'immobile fosse di recente realizzazione o ristrutturato. Considerato che l'alloggio presenta grado di finiture interne e condizioni esterne

piuttosto modeste; che sono necessari lavori interni ed esterni di manutenzione; che il fabbricato ha un grado di vetustà elevato e che, da una prima sommaria valutazione, sicuramente sono necessarie opere per il contenimento dei consumi energetici (presenza sui muri di muffe); che la superficie commerciale convenzionale risulta di mq 134,00 , ritengo equo e ragionevole operare un'abbattimento del 53% (per la vetustà e oneri di ristrutturazione) sul valore medio sopraindicato ossia €mq 1,375,00 :

$\text{€mq}1.375,00 \times 53\% = \text{€mq} 728,75$ quindi $\text{€mq} 1.375,00 - \text{€mq} 728,75 = \text{€mq} \mathbf{646,25}$

Pertanto si ottiene :

$\text{mq} 134,00 \times \text{€mq} 646,25 = \text{€}86.597,50$

ed in cifra tonda il valore di €87.000,00

PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Trattandosi di bene soggetto a vendita forzata si applica il decremento del 25% ottenendo un prezzo di € 65.250,00 ed in cifra tonda **€ 65.000,00 (€ sessantacinquemila/00)**

Treviso, 19 aprile 2017

Il C.T.U
(ing. Aleardo Scalco)

