

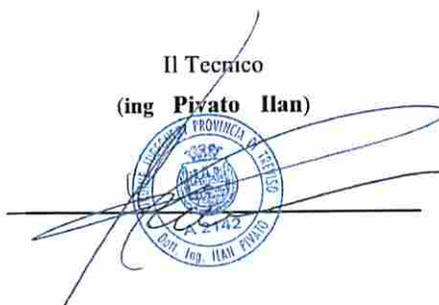
TRIBUNALE	SEZIONE	
Treviso	Esecuzioni Immobiliari	
Data	Protocollo	Numero
27/08/2017		R.G. 704/13

Perizia di stima di beni immobili

Giudice dell'Esecuzione immobiliare: Dott.ssa Francesca Vortali

POVEGLIANO, 27/08/2017

Il Tecnico
(ing **Pivato Ilan**)



ing Ingegnere - via Marmolada - 31050 POVEGLIANO (TV)
 Partita IVA: 03495570263 - Codice fiscale: PVT LNI 72T10 C957B
 Telefono: 0422 772052 - Fax: 0422 873614 - Cellulare: 348 2757141 - E-Mail: info@pivatostudio.it PEC: ilan.pivato@ingpec.eu



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per confronto diretto:

- Fabbricato sito nel comune di ZERO BRANCO (TV) Gian Battista guidini

PROPRIETARIO

Esecutato 1

CONSULENTE TECNICO

Ing Pivato Ilan Pivato, nato a CONEGLIANO il 10/05/1972 e residente nel Comune di POVEGLIANO (TV), via Marmolada,1, codice fiscale pvtlni72t10c957b, con studio in POVEGLIANO, via Marmolada,1, iscritto all'Albo Ingegneri al numero 2142 il 17/06/2000.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto diretto

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Con provvedimento del 24/10/2013 il Giudice dell'Esecuzione dott. Francesca Vortali del Tribunale di Treviso nominava il sottoscritto ing. Ilan Pivato quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da Unicredit spa, CF 00348170101, con sede sociale a Roma, via A. Specchi n° 16 e direzione generale in Milano, piazza Cordusio.

In data 10/3/2017, il sottoscritto prestava giuramento di rito innanzi al Giudice dell'Esecuzione e ritirava presso la Cancelleria la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

In assolvimento dell'incarico conferito, lo scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio e le Conservatorie dei Registri immobiliari di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Zero Branco ed ha proceduto al sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato.

Preso atto di quanto rilevato ed assunte le necessarie informazioni il sottoscritto è in grado di esporre quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per confronto diretto, ossia Stima immobile

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: ZERO BRANCO (TV)
Indirizzo: Gian Battista guidini, 31059

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate



Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

1. 18/08/2017 Incontro concordato con il custode nominato ed alla presenza dell'esecutato 1

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Ubicazione

Comune: ZERO BRANCO (TV)
Indirizzo: Gian Battista guidini, 31059

Descrizione e confini

Immobile eretto sul mappale 42 foglio 2 di zero bianco, e specificatamente su sub. 12 corte esclusiva dei sub. 13-14-15, mentre i sub 13-14-15 costituiscono porzioni del fabbricato. L'accesso avviene tramite il sub 5 bene comune non censito, corte comune ai sub dal 6 al 15.

L'immobile consistente in una villetta singola con al piano terra un magazzino e due autorimesse allo stato attuale è fermo allo stato di grezzo. Sono realizzate le strutture principali in.CA, travi, colonne, solaio in latero cemento e copertura lignea. Parzialmente sono realizzate alcune tramezzature interne, mentre tutti gli impianti sono inesistenti, mancano leintonacature sia interne che esterne, mancando anche l'isolamento perimetrale. Le pavimentazioni non sono realizzate, così come gli scuri ed i serramenti.

Non risulta occupato se non per l'uso come deposito.

Si evidenzia la problematica di infiltrazione del tetto, con necessità del ripristino dello stesso.



IMG_7353
fabbricato esterno





IMG_7355
interno fabbricato 1



Proprietà

Esecutato 1

Soggetto

Diritto
Piena proprietà

Quota
1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: via gian battista guidini
Zona censuaria: zero branco
Sezione: C
Foglio: 2
Mappale: 42
Subalterno: 13
Categoria: F/4

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie



Abitazioni civili	NORMALE	1.050,00	1.400,00	Lorda	3,90	5,30	Lorda
-------------------	---------	----------	----------	-------	------	------	-------

Tipo catasto: Fabbricati
 Ubicazione: via gian battista guidini
 Zona censuaria: zero branco
 Sezione: C
 Foglio: 2
 Mappale: 42
 Subalterno: 14
 Categoria: F/4

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Autorimesse	NORMALE	495,00	730,00	Lorda	2,40	3,40	Lorda

Tipo catasto: Fabbricati
 Ubicazione: via gian battista guidini
 Zona censuaria: zero branco
 Sezione: C
 Foglio: 2
 Mappale: 42
 Subalterno: 15
 Categoria: F/4

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Autorimesse	NORMALE	495,00	730,00	Lorda	2,40	3,40	Lorda

Tipo catasto: Fabbricati
 Ubicazione: via gian battista guidini
 Zona censuaria: zero branco
 Sezione: C
 Foglio: 2
 Mappale: 42
 Subalterno: 12
 Categoria: F/1

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.050,00	1.400,00	Lorda	3,90	5,30	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Zero Branco classifica l'area come ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA ,regolamentate dalle norme tecniche all. art 50, come da allegato.

L'immobile è realizzato in base alla concessine 00/00084-1 del 02/04/2002 del Comune di Zero Branco e successiva richiesta di proroga dei termini protocollo 7429 del 05/06/2013 con termine 20/05/2014.

Allo stato attuale l'immobile risulta quindi privo di titolo abilitativo per poter procedere con i lavori di finitura e difforme dal



progetto presentato ed agli atti del comune.

Per procedere con la finitura dell'immobile dovrà essere presentata apposita scia per finiture e variante per le difformità dal progetto depositato.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L'immobile si presenta allo stato grezzo, senza malte di finitura, il tetto in legno realizzato da alcuni anni presenta delle evidenti infiltrazioni e necessita di un totale ripristino delle guaine e di un'eventuale sostituzione del tavolato.

Impianti tecnologici

Non vi è la presenza di impianti in quanto edificio allo stato grezzo

Finiture

Le finiture sono assenti in quanto al grezzo il fabbricato

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Candiani di in data 26/09/1980, repertorio 62180 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 22/10/1980 al n. 15439.

Atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Forte di in data 20/12/2000, repertorio 9825, raccolta e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 28/12/2000 al n. 31003.

Atto di donazione a rogito Notaio Gianluca Forte di in data 19/06/2002, repertorio 36253 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 22/06/2002 al n. 17283.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Padova il 4/7/2002 al n° 5754 particolare e 26909 generale per Euri I 17000 a favore di Cassamarca cassa di risparmio della marca trevigiana spa

Ipoteca giudiziale iscritta a Padova in data 14/6/2013 al n° 2749 part e 18948 gen per euri 15564,12 a favore di Manzato Antonietta, nata a Quinto di Treviso il 25 settembre 1949 a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 5/3/2013 n°1182

Trascrizioni

Vincolo di non edificazione ai sensi degli articoli 6 e 8 della Legge regione iVeneto n° 24/1985

Vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 6 della Legge regione iVeneto n° 24/1985

Pignoramento immobiliare trascritto a Padova il 4/12/2013 a favore di Unicredit spa

Note

L'accesso all'immobile avviene tramite corte comune ad altri, presentando un unico accesso dalla via.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
soggiorno	1,00	7,35	4,40	32,34
soggiorno	1,00	5,20	3,10	16,12
soggiorno	1,00	1,00	3,00	3,00
camera	1,00	3,50	4,14	14,49
camera	1,00	1,00	1,00	1,00
disimpegno	1,00	4,50	1,20	5,40
disimpegno	1,00	1,40	0,70	0,98
guardaroba	1,00	3,46	2,70	9,34
lavanderia	1,00	1,80	2,00	3,60
bagno	1,00	3,10	3,19	9,89
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	96,16
			Superficie commerciale	96,16

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PT	2,00	12,85	0,30	7,71
PT	2,00	9,25	0,30	5,55
PI	2,00	12,85	0,30	7,71
PI	2,00	9,25	0,30	5,55
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)			Superficie lorda	26,52
			Superficie commerciale	26,52

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
pt	1,00	8,95	0,30	2,68
pt	1,00	7,35	0,15	1,10
pt	1,00	4,79	0,30	1,44
pl	1,00	6,20	0,30	1,86
pl	1,00	12,25	0,10	1,23
pl	3,00	3,10	0,10	0,93
Superfici pareti interne (100%)			Superficie lorda	9,24
			Superficie commerciale	9,24

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
corte esclusiva	1,00	50,00	10,00	500,00
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10% fino 1/5 Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)			Superficie lorda	500,00
			Superficie commerciale	50,00

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
autorimessa	1,00	3,67	8,95	32,85
Magazzino	1,00	4,79	7,35	35,21
vano scala	1,00	1,00	4,79	4,79
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)			Superficie lorda	72,85
			Superficie commerciale	36,43

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Autorimessa	1,00	3,44	8,95	30,79



Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)

Superficie lorda	30,79
Superficie commerciale	7,70
Superficie utile netta	96,16
Superficie utile lorda	105,40
Superficie commerciale	226,05

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	FINITURA - Grezzo	0,50
2	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
3	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
4	IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
5	SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,95
Coefficiente globale		0,44

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (1° semestre 2017)	€ 495,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2017)	€ 1.400,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 947,50
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.004,00

NOTE

L'immobile risulta al grezzo

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 947,50 x 0,44 x 226,05 m ²	€ 94.240,24
Valore per confronto diretto	= € 1.004,00 x 0,44 x 226,05 m ²	€ 99.859,85
Valore stimato	(= € 99.859,85 + € 94.240,24) / 2	€ 97.050,05
Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro):	€ 97.100,00	

Conclusioni

Il sottoscritto Ing Pivato Ilan Pivato, con studio in POVEGLIANO (TV), via Marmolada,1, iscritto all'Albo Ingegneri al numero 2142, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a € 97.100,00.
Ritenendo che valore di vendita forzata sia pari al più probabile valore di realizzo diminuito del 15%, è quindi pari a € 97.100,00 * 0,85 = 82.535,00 arrotondato ad € 82.500,00 (ottantaduecinquecento/00), da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.



Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

POVEGLIANO, 27/08/2017



Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare

1. concessione
2. proroga termini
3. progetto variante
4. Mappa F14_M42
5. Elenco Sub
6. Elaborato Planimetrico
7. foto aerea
8. vPI_2_NTO_approvazione
9. PI
10. Ordinanza di vendita
11. Nominativi eseguiti
12. Trascrizione donazione

