TRIBUNALE ORDINARIO - TREVISO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

379/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Vortali

CUSTODE:

Dott. Gianluca Pivato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2017

TECNICO INCARICATO:

SERGIO STERZA

CF:STRSRG59T31L736A
con studio in PADOVA (PD) VIA VIGONOVESE 81
telefono: 00390498705156
email: sesterza@gmail.com

Firmato Da: STERZA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 521aa38b21641cdd378d3b978b8bcabb

INDICE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	**pag.**	**2**
DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VLUTAZIONE	**pag.**	**2**
STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	**pag.**	**2**
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	**pag.**	**3**
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	**pag.**	**3**
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	**pag.**	**4**
PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	**pag.**	**4**
GIUDIZI DI CONFORMITA'	**pag.**	**4**
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	**pag.**	**8**

ALLEGATI

1 Documentazione fotografica

2 Elaborato planimetrico e planimetria catastale

3 Estratto di Mappa

4 Planimetrie immobile

5 Visura catastale storica mapp_356

6 Note Trascr. compravendita, ipoteche e pignoramento

7 Atto di acquisto

8 Autorizzazione edilizia

9 Estratto Piano Interventi

10 Scheda Sintetica Caerano 379

Firmato Da: STERZA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 521aa38b21641cdd378d3b978b8bcabb

TRIBUNALE ORDINARIO - TREVISO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 379/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAERANO DI SAN MARCO VIA PIAVE 113/A, della superficie commerciale di **153,80** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà)
Porzione NORD di fabbricato di tipo civile a 3 livelli con ingresso al piano terra, camere, salotto, cucina e bagno al primo piano e mansarda al secondo piano.

Si tratta di un immobile costituito in fasi successive di cui l'ultimo ampliamento risale al 1962, successivamente sono state apportate modifiche interne che hanno variato anche la suddivisione delle unità immobiliari.Tali lavori sono stati effettuati, secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita dall'ultimo venditore, prima del 1° settembre 1967.

L'edificio è posto lungo la strada comunale (Via Piave) in un aggregato residenziale periferico.

L'affaccio principale è verso est (lato strada) mentre l'ingresso si trova sul lato nord come pure gli affacci secondari.

L'immobile è in pessimo stato di conservazione, sopratutto per le condizioni interne, i serramenti e gli impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 270 - 280 cm .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 356 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE 113, piano: terra, primo e secondo, intestato a , derivante da variazione del 09/11/2015
  Coerenze: Al piano terra su 2 lati (SUD-EST e SUD-OVEST) confina con sub 7 negozio mentre a NORD ed a OVEST con i mappali 916 e 162 del catasto terreni ai piani primo e secondo a SUD con la particella 164 del catasto fabbricati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**153,80 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 114.350,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 97.000,00**
Data della valutazione:	**31/01/2017**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [illegible] A senza alcun titolo.
[illegible] e si dichiara moglie di [illegible]

Firmato Da: STERZA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 521aa38b21641cdd378d3b978b8bcabb

parte mutuataria e datrice di ipoteca.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/10/2006 a firma di NOTAIO NOVELLI ai nn. 121882/7897 di repertorio, iscritta il 08/11/2006 a TREVISO ai nn. 55219/14157, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., contro
Importo ipoteca: 290.000.
Importo capitale: 145.000.
Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/03/2010 ai nn. 102649/113 di repertorio, iscritta il 19/03/2010 ai nn. 9725/2103, a favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A., contro M.
Importo ipoteca: 27.336,94.
Importo capitale: 13.668,47

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/04/2012 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI MONTEBELLUNA ai nn. 540 di repertorio, trascritta il 11/06/2012 a TREVISO ai nn. 17919/13238, a favore di CAPITAL MORTAGE S.R.L., contro

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. agente della riscossione per la provincia di TREVISO, contro I, derivante da tributi iscritti a ruolo.
RICORSO PER INTERVENTO del 03/06/2015 importo di € 39.585,43

atto di citazione, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. agente della riscossione per la provincia di BELLUNO, contro , derivante da tributi iscritti a ruolo.
RICORSO PER INTERVENTO del 03/06/2015 importo di € 13.008,65

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Firmato Da: STERZA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 521aa38b21641cdd378d3b978b8bcabb

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni assunte risulta che il fabbricato non è attualmente gestito da alcun amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come riportato nell'atto di compravendita stipulato il 26/10/2006 a firma del Notaio Elia Novelli rep. n. 121.881, l'immobile gode di servitù attiva di passaggio costituita con l'atto a rogito Notaio Talice in data 27 mrzo 1998 rep. 41.209 riguardante il mappale 160 sub. 3 attraverso li quale si accede all'ingresso a piano terra.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2006), con atto stipulato il 26/10/2006 a firma di NOTAIO NOVELLI ELIA ai nn. 121881/7896 di repertorio, trascritto il 08/11/2006 a TREVISO ai nn. 55218/31558, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

POLEGATO FRANCO per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/1989 fino al 27/03/1998), con atto stipulato il 15/05/1989 a firma di NOTAIO SCARPA GREGORY ERNESTO ai nn. 112760 di repertorio, trascritto il 01/06/1989 a TREVISO ai nn. 14030/10327, in forza di atto di compravendita

CESCATO COSTANTINO per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/1998 fino al 31/07/2001), con atto stipulato il 27/03/1998 a firma di NOTAIO PAOLO TALICE ai nn. 41209 di repertorio, trascritto il 03/04/1998 a TREVISO ai nn. 9715/7119, in forza di atto di compravendita

AIT HIMMI SAMIR e AIT HIMMI SAID per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2001 fino al 26/10/2006), con atto stipulato il 31/07/2001 a firma di NOTAIO MARCHIO ANDREA ai nn. 11858 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a TREVISO ai nn. 32406/23117, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 33**, intestata a CAVERZAN DAMIANO, per lavori di ampliamento negozio, rilasciata il 24/08/1962 con il n. 33 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 37 del 19/11/2014, l'immobile ricade in zona Z.T.O. C1 di completamento parzialmente edificata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

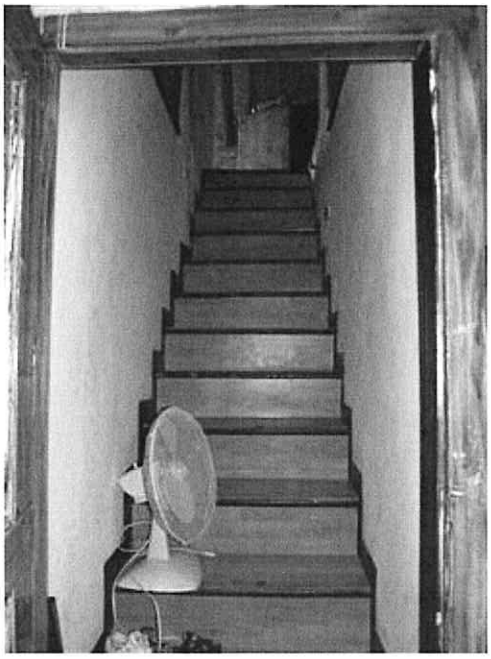
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al NULLA OSTA 33 del 24/08/1962, sono state chiuse aperture di comunicazione con altre parti del fabbricato sia al piano terra sia al piano primo,

Firmato Da: STERZA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 521aa38b21641cdd378d3b978b8bcabb

rendendo così indipendenti l'appartamento ed il negozio. Inoltre è stata ricavata una scala interna di comunicazione tra il primo piano e la mansarda, quest'ultima presumibilmente in precedenza era accessibile da altra unità immobiliare. Nell'atto di compravendita stipulato il 26/10/2006 a firma del Notaio Elia Novelli rep. n. 121.881 la parte venditrice dichiara (testualmente) "la costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, che non sono state apportate modifice suscettibili di sanatoria di cui alla detta normativa, e che, infine, per il detto immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori". Pertanto, in mancanza di evidenze contrarie, le difformità sono da attribuire a lavori effettivamente eseguiti anteriormente al 1° settembre 1967.
L'immobile risulta **conforme**.



scala non presente nell'autorizzazione a costruire del 1962

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il rilievo sul posto ha evidenziato una piccola modifica al piano terra: è stato ricavato un piccolo ripostiglio nel sottoscala chiudendo il volume con una parete ed una porta.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione alla scheda catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Variazione alla scheda catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAERANO DI SAN MARCO VIA PIAVE 113/A

Firmato Da: STERZA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 521aa38b21641cdd378d3b978b8bcabb

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAERANO DI SAN MARCO VIA PIAVE 113/A, della superficie commerciale di **153,80** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà
Porzione NORD di fabbricato di tipo civile a 3 livelli con ingresso al piano terra, camere, salotto, cucina e bagno al primo piano e mansarda al secondo piano.

Si tratta di un immobile costituito in fasi successive di cui l'ultimo ampliamento risale al 1962, successivamente sono state apportate modifiche interne che hanno variato anche la suddivisione delle unità immobiliari.Tali lavori sono stati effettuati, secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita dall'ultimo venditore, prima del 1° settembre 1967.

L'edificio è posto lungo la strada comunale (Via Piave) in un aggregato residenziale periferico.

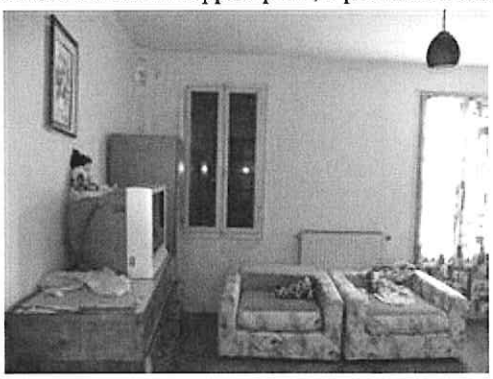
L'affaccio principale è verso est (lato strada) mentre l'ingresso si trova sul lato nord come pure gli affacci secondari.

L'immobile è in pessimo stato di conservazione, sopratutto per le condizioni interne, i serramenti e gli impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 270 - 280 cm .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 356 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE 113, piano: terra, primo e secondo, intestato a [redacted], derivante da variazione del 09/11/2015
  Coerenze: Al piano terra su 2 lati (SUD-EST e SUD-OVEST) confina con sub 7 negozio mentre a NORD ed a OVEST con i mappali 916 e 162 del catasto terreni ai piani primo e secondo a SUD con la particella 164 del catasto fabbricati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1962.



stanza al primo piano

particolare mansarda

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Firmato Da: STERZA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 521aa38b21641cdd378d3b978b8bcabb

vista da nord - est

vista da nord - ovest

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in esame ha una superficie calpestabile di mq. 113,40 interni e 19,40 mq. di terrazze esterne; fa parte di un edificio costruito in muratura, pareti perimetrali e divisori interni sono in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, il tetto è a falde con struttura in legno e copertura in coppi, i solai tra i piani sono prevalentemente in legno con controsoffittatura in graticciato intonacato.

I serramenti esterni sono in legno, porta di accessoi in ferro, 2 piccole finestre con telaio in alluminio e specchiature in vetrocamenra nella mansarda; porte interne in legno tamburato.

Pavimenti in listelli di legno, linoleum e spezzato di marmo, rivestimento pareti in perline di abete per la mansarda.

Impianto elettrico ad incasso in condizioni precarie; impianto idrico con linee di acqua calda e fredda ai sanitari del bagno e cucina alimentati da boiler a gas probabilmente non funzionante.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in lamiera ma è privo di caldaia, la distribuzione, in tubo metallico, è prevalentemente ad incasso.

Tutti gli impianti sono in pessime condizioni e necessitano delle opportune verifiche, manutenzioni ed adeguamenti normativi prima della messain funzione.

Lo stato di manutenzione complessivo è molto carente con tracce di muffa, sfarinamento delle tinteggiature e distacco di porzioni di intonaco, fa eccezione la mansarda che probabilmente ha ricevuto un adeguamento relativamente recente.

CLASSE ENERGETICA:

G

(la classe energetica indicata è presunta in quanto l'APE è in corso di compilazione)

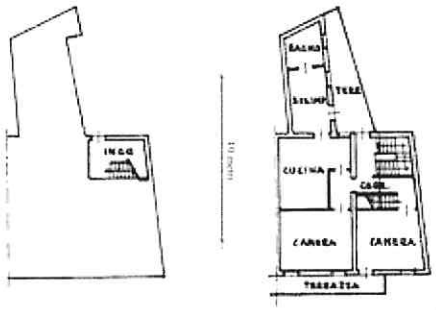
Firmato Da: STERZA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 521aa38b21641cdd378d3b978b8bcabb

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso al piano terra, vani al primo piano e mansarda al secondo piano	148,80	x	100 %	=	148,80
terrazze al primo piano	20,00	x	25 %	=	5,00
Totale:	**168,80**				**153,80**



piano terra e primo piano

piano secondo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume come parametro il prezzo al metro quadrato di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altra proprietà. La superficie commerciale è data: dalla superficie dell'abitazione sommata alle superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai coefficienti di ragguaglio in uso nel mercato locale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	153,80	x	750,00	=	**115.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene fatta considerando il più probabile valore di mercato, con riferimento ad

Firmato Da: STERZA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 521aa38b21641cdd378d3b978b8bcabb

immobili simili di recente immessi sul mercato. Per la determinazione del valore dell'immobile si sono inoltre tenuti in considerazione: la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, il livello di finitura, il tipo di zona in cui l'immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi ed al centro nonchè il periodo di crisi che sta attraversando il mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TREVISO, ufficio del registro di TREVISO, conservatoria dei registri immobiliari di TREVISO, ufficio tecnico di CAERANO SAN MARCO, agenzie: varie locali, osservatori del mercato immobiliare OMI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE, ed inoltre: Agenzia delle Entrate Territorio Treviso- Osservatorio quotazioni immobiliari 2016 (http://www.borsinoimmobiliare.it), ed inoltre: Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Treviso, fonti dirette del mercato locale.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	153,80	0,00	115.350,00	115.350,00
				115.350,00 €	**115.350,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.350,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 17.152,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 197,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.000,00**

data 31/01/2017

il tecnico incaricato
SERGIO STERZA

Firmato Da: STERZA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 521aa38b21641cdd378d3b978b8bcabb