TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 308/2013

promossa da

CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO con Avv. K. Reinstadler e M. Fava del Foro di Bolzano e Avv. S. De Negri del Foro di Treviso

Giudice dell'Esecuzione: dr. Antonello Fabbro

esperto stimatore: dr.ssa Cristina RUSALEN

data giuramento esperto: 22.12.2016

data prossima udienza: 07.06.2017

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. I sopralluoghi sono stati effettuati il 31 marzo ed il 24 aprile 2017alla presenza di un delegato del custode nominato, geometra Giorgio Granello.

FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da quattro appartamenti con relativa cantina e quattro garage, la sottoscritta ritiene che gli stessi costituiscano quattro lotti.

LOTTO 1

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MEDUNA
INDIRIZZO: Strada del Canevon, 17 – Scala A, interno n. 2
ACCESSIBILITA': direttamente da Strada del Canevon

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MEDUNA – F088

Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 7:

m.n. 756 – sub 21 – Scala A - PT-1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 6 – superficie catastale totale m^2 121,00 – Totale escluse aree scoperte m^2 117,00 - R.C. € 526,79;

m.n. 756 – sub 6 – PT – Cat. C/6 – Cl. U – consistenza m^2 16,00 – superficie catastale m^2 16,00 - R.C. € 42,14.

Gli immobili sono edificati nell'area individuata al Catasto Terreni – Foglio 7 – m.n. 756 – Ente urbano di m^2 1.122.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati:
- l'appartamento m.n. 756 sub. 21 confina a nord con vano scale, corridoio comune al piano ed affaccio su area scoperta, ad est e ovest con proprietà di terzi ed affaccio su area scoperta e a sud con affaccio su area scoperta;
- il ripostiglio/cantina m.n. 756 sub. 21 al piano terra confina a nord con ingresso scala A e proprietà di terzi, ad est e sud con corridoio comune e ad ovest con proprietà di terzi;
- il garage m.n. 756 sub. 6 confina a nord con area scoperta comune, ad est ed ovest con proprietà di terzi ed a sud con vani comuni.

1.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza non viene riportato nulla di specifico.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

[redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di risoluzione di donazione per mutuo consenso del 22.06.2011 di rep. n. 60477, racc. n. 27640 Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN), trascritto a Treviso il 29.06.2011 ai nn. 22812/14622.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili sopra descritti sulla base della certificazione ipotecaria del 28.06.2013, aggiornata dalla sottoscritta alla data dell'01.05.2017.

1. Trascrizione in data 23.07.2010 ai nn. 27148/16797
   Atto di donazione in data 22.07.2010 di rep. 88766/26538 Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV) a favore [redacted] – e contro [redacted] per gli immobili sopracitati oltre ad altri. Nella Sezione D della nota di trascrizione è riportata un'annotazione presentata il 07.02.2011 – ai nn. 4317/577 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 17.11.2010 di rep. 25564 Agenzia del Territorio (formalità di riferimento: trascrizione in data 23.07.2010 al n. di registro particolare 16797 – richiedente Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Soc. Coop. di Azzano Decimo (PN)) a favore [redacted] – e contro [redacted]

2. Trascrizione in data 17.11.2010 ai nn. 41102/25564
   Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione in data 28.09.2010 di rep. 8406 Tribunale di Treviso, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e contro [redacted] ed altro soggetto relativamente agli immobili sopracitati oltre ad altri.

3. Trascrizione in data 25.03.2011 ai nn. 10277/6685
   Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione in data 17.02.2011 di rep. 6560 Tribunale di Treviso, a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

con sede in Padova – C.F. 02089931204 e contro [redacted] ed altro soggetto relativamente agli relativamente immobili sopracitati oltre ad altri.

4. Trascrizione in data 14.05.2013 ai nn. 15143/9731
   Atto di pignoramento immobiliare del 29.04.2013 di rep. 2223 Tribunale di Treviso a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA con sede in Bolzano – C.F. 00152980215 e a carico [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri.

5. Trascrizione in data 24.07.2013 ai nn. 23205/15526
   Atto di pignoramento immobiliare del 03.07.2013 di rep. 3537 Tribunale di Treviso a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e a carico [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri.

1. Iscrizione in data 26.07.2010 ai nn. 27344/6103
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 20.07.2010 di rep. 5260 Tribunale di Treviso per € 1.300.000,00, capitale € 1.149.936,26, a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona (VR) – C.F. 03656170960 e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

2. Iscrizione in data 13.08.2010 ai nn. 31129/7032
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 10.08.2010 di rep. 1277/2010 Tribunale di Pordenone per € 1.000.000,00, capitale € 600.000,00, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e contro l'esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

3. Iscrizione in data 23.08.2010 ai nn. 31597/7122
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 18.08.2010 di rep. 1913/2010 Tribunale di Udine per € 500.000,00, capitale € 417.511,61, a favore di KARNTNER SPARKASSE AG con sede in Austria (EE) – C.F. 02430720306 e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 300 m dal centro cittadino, è costituito da un appartamento posto al piano primo della Scala A e da una cantina ed un garage al piano terra, inseriti in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Riviera".

Il lotto, così come riportato nell'atto di provenienza, ha diritto pro-quota alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, quali indicate all'art. 1117 e seguenti C.C., ed in particolare sull'unità mappale n. 756 sub. 1 – area scoperta di mq 714.
Al lotto compete inoltre la comproprietà pro-quota delle parti comuni dell'intero edificio e sue pertinenze come di seguito descritto: per l'appartamento 113,58/1000, e per il garage 8,37/1000.
L'area scoperta comune di m^2 catastali 714,00 è inghiaiata; lungo il perimetro del condominio è presente un marciapiede in piastre di ghiaino lavato.

1.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale "Condominio Riviera", edificato agli inizi degli anni '80, ha una volumetria articolata su altezze diverse ed è suddiviso in due scale per l'accesso alle unità abitative: la scala A costituita dal corpo posto ad est e dal corpo centrale del fabbricato e la scala B corrispondente al corpo ovest. Al piano terra sono presenti un portico condominiale, n. 7 garages, n. 7 ripostigli, un ripostiglio comune ex centrale termica ed il vano autoclave; nella scala A sono presenti al piano primo e secondo n. 2 appartamenti per piano ed un appartamento al piano terzo e nella scala B un appartamento per piano al piano primo e secondo. Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla rete elettrica e del gas metano; è presente l'impianto di smaltimento delle acque reflue con vasche Imhoff. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in metallo verniciato, manto di copertura per il tetto in tegole.
L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Strada del Canevon.
Le finiture interne delle parti comuni ai piani sono di buona qualità: i pavimenti del portico d'ingresso alle due scale del fabbricato, dei pianerottoli, delle scale e dell'ingresso della scala A sono rivestiti con lastre di marmo, quelli delle parti comuni al piano terra e dell'ingresso della scala B sono in piastrelle di ceramica; tutte le pareti sono tinteggiate; i portoni d'ingresso ed i serramenti dei vani scala sono in alluminio anodizzato e vetro.

1.7.2 Descrizione degli immobili

<u>m.n. 756 sub. 21 – appartamento al piano primo e cantina al piano terra</u>

L'appartamento, posto al piano primo della scala A, è composto da un ingresso con ripostiglio, una cucina, un soggiorno, un disimpegno zona notte, due camere doppie, un bagno, due terrazzini presenti lungo i lati ovest e nord. L'altezza dei locali è di m 2,73.
La superficie lorda dell'appartamento è di m^2 109,50, quella dei terrazzini di m^2 10,70 per una complessiva superficie commerciale arrotondata di m^2 112,20.
Le finiture e gli impianti sono di buona qualità: i pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, in piastrelle di ceramica negli altri locali, e nei terrazzini; le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite in parte nella zona cucina e completamente nel bagno con piastrelle di ceramica.
I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera, gli scuri esterni sono avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato o in legno e vetro; il portoncino d'ingresso, in legno, è rinforzato. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico-sanitario, elettrico, citofonico e di raffrescamento con un monosplit e relativa un'unità esterna; vi è la predisposizione per l'impianto telefonico. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia e da termosifoni come corpi scaldanti.
Lo stato di conservazione e manutenzione è complessivamente buono; si rileva la presenza in alcune zone del soffitto del disimpegno e delle camere di tracce di umidità.
In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore allo 08.10.2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Anche la verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza non ha

evidenziato documentazione in tal senso. Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.
Il ripostiglio/cantina al piano terra, con altezza di m 2,14 e superficie lorda di m^2 6,70, ha pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, una piccola finestra in alluminio e vetro e la porta di accesso in metallo verniciato. Nel locale è presente l'impianto elettrico.

m.n. 756 sub 6 - garage

Il garage al piano terra, presente sul lato nord del fabbricato condominiale, della superficie lorda di m^2 15,20, ha pavimento in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e portone basculante in metallo verniciato. E' presente l'impianto elettrico. Lo stato di conservazione e manutenzione del locale è buono.

Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale (sig.ra Eleonora Lessi), [redacted] non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 1° luglio e chiude il 30 giugno dell'anno successivo. Ad oggi il debito a consuntivo al 31.12.2016 è di € 247,93, quello preventivo per l'esercizio in corso è di € 302,36. Non ci sono ulteriori spese pregresse a debito.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) - Zona C1 residenziale di completamento – normata dagli artt. 5, 6 e 14a cap. 2 delle N.T.A.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato:
- Concessione edilizia per costruzione di edificio a sette appartamenti, pratica n. 534, rilasciata in data 31.10.1977, con relativi elaborati grafici di progetto;
- Concessione edilizia n. 578 per variante in corso d'opera alla licenza n. 534, per la costruzione di un fabbricato residenziale, rilasciata in data 01.09.1980 con relativi elaborati grafici di progetto;
- Concessione edilizia, pratica n. 741 per la costruzione di recinzione, rilasciata in data 01.12.1981, con relativi elaborati grafici di progetto;
- permesso di abitabilità n. 534 del 21.01.1982.

Il rilievo ha evidenziato rispetto al progetto approvato:
- lievi difformità relative a modifiche degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella Tav. 2 del progetto di variante - "Pianta piano primo e secondo";
- difformità relative alla forometria e alla posizione dei terrazzini rispetto a quanto riportato nelle Tavv. 5 e 6 del progetto di variante - "Prospetti".

Secondo quanto dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale nella comunicazione del 05.05.2017, prot. 3242, "… *la discrepanza riscontrabile tra gli elaborati di progetto di variante relativi alle piante del fabbricato e quelli relativi alle sezioni e prospetti … è da attribuire al mancato aggiornamento degli stessi grafici di*

variante".

Pertanto per la regolarizzazione di quanto sopraelencato ad oggi è necessario presentare:

- per le opere interne una pratica edilizia di C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori asseverata) per la quale si stima un costo per onorari del professionista e spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 600,00:
- per l'adeguamento delle tavole dei prospetti e delle sezioni, una pratica edilizia di S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) per la quale si stima un costo per onorari del professionista e spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 3.000,00 ai quali vanno aggiunti € 700,00 per sanzioni e altri oneri. Questa pratica edilizia riguarda l'intero fabbricato e pertanto si valuta un costo pro-quota relativo al lotto di € 500,00 arrotondati.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione registrato il 22.02.2010, data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso al n. 2357 serie III. Il contratto, stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01.02.2010 al 31.01.2014 è stato rinnovato tacitamente per lo stessa durata e quindi fino al 31.01.2018.
Si rileva che nel contratto di locazione erroneamente è indicato come garage il m.n. 756 sub. 7 anziché il m.n. 756 sub. 6.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m^2 123,00 ottenuta sommando:

- il 100 % della superficie lorda abitativa pari a m^2 109,50;
- il 25 % della superficie a terrazzini pari a m^2 2,68;
- il 50 % della superficie a ripostiglio/cantina pari a m^2 3,35;
- il 50 % della superficie a garage pari a m^2 7,60.

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.
Considerate le numerose variabili che concorrono alla determinazione del valore di mercato degli immobili, la ricerca dei beni comparabili si è rivolta verso immobili con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo e tipologico nella zona. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili comparabili. Il valore medio rilevato è di €/m^2 950,00.

Assumendo per questo immobile il valore unitario prudenziale di €/m^2 900,00 si perviene a:
superficie commerciale arrotondata del lotto m^2 123,00 x €/m^2 900,00 = € 110.700,00.
A tale valore vanno sottratti i costi per le pratiche edilizie di C.I.L.A. e di S.C.I.A. come descritto al par. 1.8, stimati complessivamente in € 1.100,00.
Si perviene pertanto ad un **valore di mercato del lotto di € 109.600,00**.

1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.
Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **valore di vendita forzata di € 87.700,00**.

A tale valore dovranno essere sottratti gli oneri condominiali relativi all'annualità in corso ed a quella precedente per un totale arrotondato di € 550,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

LOTTO 2

2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MEDUNA
INDIRIZZO: Strada del Canevon, 17 – Scala B, interno 7
ACCESSIBILITA': direttamente da Strada del Canevon

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MEDUNA – F088

Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 7:

m.n. 756 – sub 27 – Scala B - PT-1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 7 – superficie catastale totale m^2 133,00 – escluse aree scoperte m^2 130,00 - R.C. € 614,58;

m.n. 756 – sub 20 – PT – Cat. C/6 – Cl. U – consistenza m^2 12,00 – superficie catastale m^2 12,00 - R.C. € 31,61;

Gli immobili sono edificati nell'area individuata al Catasto Terreni – Foglio 7 – m.n. 756 – Ente urbano di m^2 1.122,00.

2.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati:

- l'appartamento m.n. 756 sub. 27 confina a nord e ad ovest con affaccio su area scoperta, ad est con affaccio su area scoperta, vano scala B e proprietà di terzi, a sud con affaccio su area scoperta e proprietà di terzi;
- il ripostiglio/cantina m.n. 756 sub. 27 al piano terra confina a nord con il portico

condominiale, ad est con proprietà di terzi, a sud con corridoio comune e ad ovest con proprietà di terzi e vani comuni;
- il garage m.n. 756 sub. 20 confina a nord ed ovest con area scoperta comune, ad est con proprietà di terzi ed ingresso scala A e a sud con ingresso scala A.

2.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza non viene riportato nulla di specifico.

2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

[redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di risoluzione di donazione per mutuo consenso del 22.06.2011 di rep. n. 60477, racc. n. 27640 Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN), trascritto a Treviso il 29.06.2011 ai nn. 22812/14622.

2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili sopra descritti sulla base della certificazione ipotecaria del 28.06.2013, aggiornata dalla sottoscritta alla data dell'01.05.2017.

1. Trascrizione in data 23.07.2010 ai nn. 27148/16797
   Atto di donazione in data 22.07.2010 di rep. 88766/26538 Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV) a favore [redacted] – e contro [redacted] per gli immobili sopracitati oltre ad altri. Nella Sezione D della nota di trascrizione è riportata un'annotazione presentata il 07.02.2011 – ai nn. 4317/577 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 17.11.2010 di rep. 25564 Agenzia del Territorio (formalità di riferimento: trascrizione in data 23.07.2010 al n. di registro particolare 16797 – richiedente Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Soc. Coop. di Azzano Decimo (PN)) a favore [redacted] – e contro [redacted]

2. Trascrizione in data 17.11.2010 ai nn. 41102/25564
   Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione in data 28.09.2010 di rep. 8406 Tribunale di Treviso, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e contro [redacted] ed altro soggetto relativamente agli immobili sopracitati oltre ad altri.

3. Trascrizione in data 25.03.2011 ai nn. 10277/6685
   Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione in data 17.02.2011 di rep. 6560 Tribunale di Treviso, a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA con sede in Padova – C.F. 02089931204 e contro [redacted] ed altro soggetto relativamente agli relativamente immobili sopracitati oltre ad altri.

4. Trascrizione in data 14.05.2013 ai nn. 15143/9731
   Atto di pignoramento immobiliare del 29.04.2013 di rep. 2223 Tribunale di Treviso a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA con sede in Bolzano – C.F. 00152980215 e a carico [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà

degli immobili sopradescritti oltre ad altri.

5. Trascrizione in data 24.07.2013 ai nn. 23205/15526
   Atto di pignoramento immobiliare del 03.07.2013 di rep. 3537 Tribunale di Treviso a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e a carico [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri.

1. Iscrizione in data 26.07.2010 ai nn. 27344/6103
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 20.07.2010 di rep. 5260 Tribunale di Treviso per € 1.300.000,00, capitale € 1.149.936,26, a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona (VR) – C.F. 03656170960 e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

2. Iscrizione in data 13.08.2010 ai nn. 31129/7032
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 10.08.2010 di rep. 1277/2010 Tribunale di Pordenone per € 1.000.000,00, capitale € 600.000,00, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

3. Iscrizione in data 23.08.2010 ai nn. 31597/7122
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 18.08.2010 di rep. 1913/2010 Tribunale di Udine per € 500.000,00, capitale € 417.511,61, a favore di KARNTNER SPARKASSE AG con sede in Austria (EE) – C.F. 02430720306 e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

2.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 300 m dal centro cittadino, è costituito da un appartamento al piano primo della Scala B e da una cantina ed un garage al piano terra, inseriti in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Riviera".

Il lotto, così come riportato nell'atto di provenienza, ha diritto pro-quota alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, quali indicate all'art. 1117 e seguenti C.C., ed in particolare sull'unità mappale n. 756 sub. 1 – area scoperta di mq 714, BCNC.
Al lotto compete inoltre la comproprietà pro-quota nelle parti comuni dell'intero edificio e sue pertinenze come di seguito descritto: per l'appartamento 141,55/1000, e per il garage 8,07/1000 nelle parti comuni dell'edificio.
L'area scoperta comune di m^2 catastali 714,00 è inghiaiata; lungo il perimetro del condominio è presente un marciapiede in piastre di ghiaino lavato.

2.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale "Condominio Riviera", edificato agli inizi degli anni '80, ha una volumetria articolata su altezze diverse ed è suddiviso in due scale per l'accesso alle unità abitative: la scala A costituita dal corpo posto ad est e dal corpo centrale del fabbricato e la scala B corrispondente al corpo ovest. Al piano terra sono presenti un portico condominiale, n. 7 garages, n. 7 ripostigli, un ripostiglio comune ex

centrale termica ed il vano autoclave; nella scala A sono presenti al piano primo e secondo n. 2 appartamenti per piano ed un appartamento al piano terzo e nella scala B un appartamento per piano al piano primo e secondo. Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla rete elettrica e del gas metano; è presente l'impianto di smaltimento delle acque reflue con vasche Imhoff. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in metallo verniciato, manto di copertura per il tetto in tegole.
L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Strada del Canevon.
Le finiture interne delle parti comuni ai piani sono di buona qualità: i pavimenti del portico d'ingresso alle due scale del fabbricato, dei pianerottoli, delle scale e dell'ingresso della scala A sono rivestiti con lastre di marmo, quelli delle parti comuni al piano terra e dell'ingresso della scala B sono in piastrelle di ceramica; tutte le pareti sono tinteggiate; i portoni d'ingresso ed i serramenti dei vani scala sono in alluminio anodizzato e vetro.

2.7.2 Descrizione degli immobili

m.n. 756 sub. 27 – appartamento al piano primo e cantina al piano terra

L'appartamento, posto al piano primo della Scala B, è composto da un ingresso, una cucina, una sala pranzo/soggiorno, un disimpegno zona notte, un ripostiglio, due camere doppie ed una camera singola, un bagno e due terrazzini presenti lungo i lati nord ed ovest. L'altezza dei locali è di m 2,73.
La superficie lorda arrotondata dell'appartamento è di m^2 120,70, quella dei terrazzini di m^2 11,70 per una complessiva superficie commerciale arrotondata di m^2 123,60.
Le finiture e gli impianti sono di buona qualità: i pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, in piastrelle di ceramica negli altri locali e nei terrazzini; le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite in parte nella zona cucina e completamente nel bagno con piastrelle di ceramica.
I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera, gli scuri esterni sono avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato o in legno e vetro; il portoncino d'ingresso è in legno. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico-sanitario, elettrico e citofonico. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia e da termosifoni come corpi scaldanti.
Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.
In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore allo 08.10.2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Anche la verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza non ha evidenziato documentazione in tal senso. Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.
Il ripostiglio/cantina al piano terra, con altezza di m 2,10 e superficie lorda di m^2 10,50, ha pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, una piccola finestra in alluminio e vetro e la porta di accesso in metallo verniciato. Nel locale è presente l'impianto elettrico.

m.n. 756 sub 20 - garage

Il garage al piano terra, presente sul lato nord del fabbricato condominiale, della superficie lorda di m^2 14,50, ha pavimento in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e portone basculante in metallo verniciato. E' presente l'impianto elettrico. Lo stato di conservazione e manutenzione del locale è buono.

Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale (sig.ra Eleonora Lessi), [redacted] non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 1° luglio e chiude il 30 giugno dell'anno successivo. Ad oggi il debito a consuntivo al 31.12.2016 è di € 304,19, quello preventivo per l'esercizio in corso è di € 370,97. Non ci sono ulteriori spese pregresse a debito.

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) - Zona C1 residenziale di completamento – normata dagli artt. 5, 6 e 14a cap. 2 delle N.T.A.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato:
- Concessione edilizia per costruzione di edificio a sette appartamenti, pratica n. 534, rilasciata in data 31.10.1977, con relativi elaborati grafici di progetto;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera alla licenza n. 354 n. 2003/107 per la costruzione di un fabbricato residenziale, rilasciato in data 01.09.1980 con relativi elaborati grafici di progetto;
- Concessione edilizia, pratica n. 741 per la costruzione di recinzione, rilasciata in data 01.12.1981, con relativi elaborati grafici di progetto;
- permesso di agibilità n. 534 del 21.01.1982.

Il rilievo ha evidenziato rispetto al progetto approvato:
- lievi difformità relative a modifiche degli spazi interni e alle superfici dei terrazzini rispetto a quanto riportato nella Tav. 2 del progetto di variante - "Pianta piano primo e secondo";
- difformità relative alla forometria e alla posizione dei terrazzini rispetto a quanto riportato nelle Tavv. 5 e 6 del progetto di variante - "Prospetti".

Secondo quanto dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale nella comunicazione del 05.05.2017, prot. 3242, "… *la discrepanza riscontrabile tra gli elaborati di progetto di variante relativi alle piante del fabbricato e quelli relativi alle sezioni e prospetti … è da attribuire al mancato aggiornamento degli stessi grafici di variante*".

Pertanto per la regolarizzazione di quanto sopraelencato ad oggi è necessario presentare:
- per le opere interne una pratica edilizia di C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori asseverata) per la quale si stima un costo per onorari del professionista e spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 600,00:
- per l'adeguamento delle tavole dei prospetti e delle sezioni una pratica edilizia di S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) per la quale si stima un costo per

onorari del professionista e spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 3.000,00 ai quali vanno aggiunti € 700,00 per sanzioni. Questa pratica edilizia riguarda l'intero fabbricato e pertanto si valuta un costo pro-quota relativo al lotto di € 500,00 arrotondati.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

2.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione registrato il 21.12.2004, data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Ufficio di Oderzo, al n. 105857 serie III. Il contratto, stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01.02.2005 al 31.01.2009 e rinnovato tacitamente per lo stessa durata è ad oggi ancora in essere.

2.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

2.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m^2 136,30 ottenuta sommando:
- il 100 % della superficie lorda abitativa pari a m^2 120,70;
- il 25 % della superficie a terrazzini pari a m^2 2,93;
- il 50 % della superficie a ripostiglio/cantina pari a m^2 5,25;
- il 50 % della superficie a garage pari a m^2 7,25.

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.
Considerate le numerose variabili che concorrono alla determinazione del valore di mercato degli immobili, la ricerca dei beni comparabili si è rivolta verso immobili con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo e tipologico nella zona. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili comparabili. Il valore medio rilevato è di €/m^2 950,00.
Assumendo per questo immobile il valore unitario prudenziale di €/m^2 900,00 si perviene a:
superficie commerciale arrotondata del lotto m^2 136,00 x €/m^2 900,00 = € 122.400,00
A tale valore vanno sottratti i costi per le pratiche edilizie di C.I.L.A. e di S.C.I.A. come descritto al par. 2.8, stimati complessivamente in € 1.100,00.
Si considera pertanto un **valore di mercato di € 121.300,00**.

2.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la

garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.
Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **valore di vendita forzata di € 97.000,00**.

A tale valore dovranno essere sottratti gli oneri condominiali relativi all'annualità in corso ed a quella precedente per un totale arrotondato di € 700,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

LOTTO 3

3.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MEDUNA
INDIRIZZO: Strada del Canevon, 17 – Scala A, interno 4
ACCESSIBILITA': direttamente da Strada del Canevon

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MEDUNA – F088

Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 7:

m.n. 756 – sub 23 – Scala A - PT-2 – Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 6 – superficie catastale totale m^2 118,00 – escluse aree scoperte m^2 115,00 - R.C. € 526,79;

m.n. 756 – sub 18 – PT – Cat. C/6 – Cl. U – consistenza m^2 15,00 – superficie catastale m^2 15,00 - R.C. € 39,51;

Gli immobili sono edificati nell'area individuata al Catasto Terreni – Foglio 7 – m.n. 756 – Ente urbano di m^2 1.122.

3.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati:
- l'appartamento m.n. 756 sub. 23 confina a nord con vano scala A e corridoio comune al piano, affaccio su area scoperta e con vano scala B, ad est e ovest con proprietà di terzi ed affaccio su area scoperta e a sud con affaccio su area scoperta;
- il garage m.n. 756 sub. 18 confina a nord con vani comuni, ad est con area scoperta comune, a sud con proprietà di terzi e ad ovest con ingresso scala A.

3.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza non viene riportato nulla di specifico.

3.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

[redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di risoluzione di donazione per mutuo consenso del 22.06.2011 di rep. n. 60477,

racc. n. 27640 Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN), trascritto a Treviso il 29.06.2011 ai nn. 22812/14622.

3.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili sopra descritti sulla base della certificazione ipotecaria del 28.06.2013, aggiornata dalla sottoscritta alla data dell'01.05.2017.

1. Trascrizione in data 23.07.2010 ai nn. 27148/16797
   Atto di donazione in data 22.07.2010 di rep. 88766/26538 Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV) a favore [redacted] – e contro [redacted] per gli immobili sopracitati oltre ad altri. Nella Sezione D della nota di trascrizione è riportata un'annotazione presentata il 07.02.2011 – ai nn. 4317/577 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 17.11.2010 di rep. 25564 Agenzia del Territorio (formalità di riferimento: trascrizione in data 23.07.2010 al n. di registro particolare 16797 – richiedente Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Soc. Coop. di Azzano Decimo (PN)) a favore [redacted] – e contro [redacted]

2. Trascrizione in data 17.11.2010 ai nn. 41102/25564
   Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione in data 28.09.2010 di rep. 8406 Tribunale di Treviso, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e contro [redacted] ed altro soggetto relativamente agli immobili sopracitati oltre ad altri.

3. Trascrizione in data 25.03.2011 ai nn. 10277/6685
   Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione in data 17.02.2011 di rep. 6560 Tribunale di Treviso, a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA con sede in Padova – C.F. 02089931204 e contro [redacted] ed altro soggetto relativamente agli relativamente immobili sopracitati oltre ad altri.

4. Trascrizione in data 14.05.2013 ai nn. 15143/9731
   Atto di pignoramento immobiliare del 29.04.2013 di rep. 2223 Tribunale di Treviso a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA con sede in Bolzano – C.F. 00152980215 e a carico [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri.

5. Trascrizione in data 24.07.2013 ai nn. 23205/15526
   Atto di pignoramento immobiliare del 03.07.2013 di rep. 3537 Tribunale di Treviso a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e a carico [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri.

1. Iscrizione in data 26.07.2010 ai nn. 27344/6103
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 20.07.2010 di rep. 5260 Tribunale di Treviso per € 1.300.000,00, capitale € 1.149.936,26, a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona (VR) – C.F. 03656170960 e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

2. Iscrizione in data 13.08.2010 ai nn. 31129/7032
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 10.08.2010 di rep. 1277/2010 Tribunale di Pordenone per € 1.000.000,00, capitale € 600.000,00, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

3. Iscrizione in data 23.08.2010 ai nn. 31597/7122
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 18.08.2010 di rep. 1913/2010 Tribunale di Udine per € 500.000,00, capitale € 417.511,61, a favore di KARNTNER SPARKASSE AG con sede in Austria (EE) – C.F. 02430720306 e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

3.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 300 m dal centro cittadino, è costituito da un appartamento posto al piano primo della Scala A e da un garage al piano terra, inseriti in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Riviera"

Il lotto, così come riportato nell'atto di provenienza, ha diritto pro-quota alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, quali indicate all'art. 1117 e seguenti C.C., ed in particolare sull'unità mappale n. 756 sub. 1 – area scoperta di mq 714, BCNC.
Al lotto compete inoltre la comproprietà pro-quota nelle parti comuni dell'intero edificio e sue pertinenze come di seguito descritto: per l'appartamento 117,89/1000, e per il garage 10,27/1000 nelle parti comuni dell'edificio.
L'area scoperta comune di m^2 catastali 714,00 è inghiaiata; lungo il perimetro del condominio è presente un marciapiede in piastre di ghiaino lavato.

3.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale "Condominio Riviera", edificato agli inizi degli anni '80, ha una volumetria articolata su altezze diverse ed è suddiviso in due scale per l'accesso alle unità abitative: la scala A costituita dal corpo posto ad est e dal corpo centrale del fabbricato e la scala B corrispondente al corpo ovest. Al piano terra sono presenti un portico condominiale, n. 7 garages, n. 7 ripostigli, un ripostiglio comune ex centrale termica ed il vano autoclave; nella scala A sono presenti al piano primo e secondo n. 2 appartamenti per piano ed un appartamento al piano terzo e nella scala B un appartamento per piano al piano primo e secondo. Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla rete elettrica e del gas metano; è presente l'impianto di smaltimento delle acque reflue con vasche Imhoff. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in metallo verniciato, manto di copertura per il tetto in tegole.
L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Strada del Canevon.
Le finiture interne delle parti comuni ai piani sono di buona qualità: i pavimenti del portico d'ingresso alle due scale del fabbricato, dei pianerottoli, delle scale e dell'ingresso della scala A sono rivestiti con lastre di marmo, quelli delle parti comuni al piano terra e dell'ingresso della scala B sono in piastrelle di ceramica; tutte le pareti sono tinteggiate; i portoni d'ingresso ed i serramenti dei vani scala sono in alluminio anodizzato e vetro.

3.7.2 Descrizione degli immobili

m.n. 756 sub. 23 – appartamento al piano secondo

L'appartamento, posto al piano secondo della scala A, è composto da un ingresso con ripostiglio, una cucina, un soggiorno, un disimpegno zona notte, due camere doppie, un bagno e due terrazzini presenti lungo i lati ovest e nord. L'altezza dei locali è di m 2,73. La superficie lorda dell'appartamento è di m^2 109,50, quella dei terrazzini di m^2 10,70 per una complessiva superficie commerciale arrotondata di m^2 112,20.
Le finiture e gli impianti sono di buona qualità: i pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, in piastrelle di ceramica negli altri locali e nei terrazzini; le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite in parte nella zona cucina e completamente nel bagno con piastrelle di ceramica.
I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera, gli scuri esterni sono avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato o in legno e vetro; il portoncino d'ingresso è in legno. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico-sanitario, elettrico e citofonico. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia e da termosifoni come corpi scaldanti.
Lo stato di conservazione e manutenzione è complessivamente discreto.
In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore allo 08.10.2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Anche la verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza non ha evidenziato documentazione in tal senso. Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

m.n. 756 sub 18 - garage

Il garage al piano terra, presente sul lato est del fabbricato condominiale, della superficie lorda di m^2 19,30, ha pavimento in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e portone basculante in metallo verniciato. E' presente l'impianto elettrico. Lo stato di conservazione e manutenzione del locale è buono.

Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale (sig.ra Eleonora Lessi), [redacted] non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 1° luglio e chiude il 30 giugno dell'anno successivo. Ad oggi il debito a consuntivo al 31.12.2016 è di € 260,56, quello preventivo per l'esercizio in corso è di € 317,76. Non ci sono ulteriori spese pregresse a debito.

3.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) - Zona C1 residenziale di completamento – normata dagli artt. 5, 6 e 14a cap. 2 delle N.T.A.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato:
- Concessione edilizia per costruzione di edificio a sette appartamenti, pratica n. 534, rilasciata in data 31.10.1977, con relativi elaborati grafici di progetto;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera alla licenza n. 354 n. 2003/107 per la costruzione di un fabbricato residenziale, rilasciato in data 01.09.1980 con relativi elaborati grafici di progetto;
- Concessione edilizia, pratica n. 741 per la costruzione di recinzione, rilasciata in data 01.12.1981, con relativi elaborati grafici di progetto;
- permesso di agibilità n. 534 del 21.01.1982.

Il rilievo ha evidenziato rispetto al progetto approvato:
- lievi difformità relative a modifiche degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella Tav. 2 del progetto di variante - "Pianta piano primo e secondo";
- difformità relative al garage, che ha pianta diversa e maggiore rispetto al progetto e alla planimetria catastale;
- difformità relative alla forometria e alla posizione dei terrazzini rispetto a quanto riportato nelle Tavv. 5 e 6 del progetto di variante - "Prospetti".

Secondo quanto dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale nella comunicazione del 05.05.2017, prot. 3242, "… *la discrepanza riscontrabile tra gli elaborati di progetto di variante relativi alle piante del fabbricato e quelli relativi alle sezioni e prospetti … è da attribuire al mancato aggiornamento degli stessi grafici di variante*".

Pertanto per la regolarizzazione di quanto sopraelencato ad oggi è necessario presentare:
- per le opere interne una pratica edilizia di C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori asseverata), per la quale si stima un costo per onorari del professionista e spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 600,00;
- per la difformità relativa al garage una pratica di variazione catastale con redazione di un nuovo elaborato planimetrico dell'u.i.u., per la quale si stima un costo per onorari del professionista e spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 200,00;
- per l'adeguamento delle tavole dei prospetti e delle sezioni una pratica edilizia di S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) per la quale si stima un costo per onorari del professionista e spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 3.000,00 ai quali vanno aggiunti € 700,00 per sanzioni. Questa pratica edilizia riguarda l'intero fabbricato e pertanto si valuta un costo pro-quota relativo al lotto di € 500,00 arrotondati.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

3.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

3.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

3.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m^2 122,00 ottenuta sommando:
- il 100 % della superficie lorda abitativa pari a m^2 109,50;
- il 25 % della superficie a terrazzini pari a m^2 2,68;
- il 50 % della superficie a garage pari a m^2 9,65.

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.
Considerate le numerose variabili che concorrono alla determinazione del valore di mercato degli immobili, la ricerca dei beni comparabili si è rivolta verso immobili con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo e tipologico nella zona. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili comparabili. Il valore medio rilevato è di €/m^2 950,00.
Assumendo per questo immobile il valore unitario prudenziale di €/m^2 900,00 si perviene a:
superficie commerciale arrotondata del lotto m^2 122,00 x €/m^2 900,00 = € 109.800,00
A tale valore vanno sottratti i costi per le pratiche edilizie e catastali descritti al par. 3.8, stimati complessivamente in € 1.300,00.
Si considera pertanto un **valore di mercato di € 108.500,00**.

3.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.
Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **valore di vendita forzata di € 86.800,00**.

A tale valore dovranno essere sottratti gli oneri condominiali relativi all'annualità in corso ed a quella precedente per un totale arrotondato di € 600,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

LOTTO 4

4.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MEDUNA
INDIRIZZO: Strada del Canevon, 17 – Scala A, interno 3
ACCESSIBILITA': direttamente da Strada del Canevon

4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MEDUNA – F088

Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 7:

m.n. 756 – sub 28 – Scala A - PT-2 – Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 7 – superficie catastale totale m² 134,00 – escluse aree scoperte m² 131,00 - R.C. € 614,58;

m.n. 756 – sub 7 – PT – Cat. C/6 – Cl. U – consistenza m² 16,00 – superficie catastale m² 16,00 - R.C. € 42,14;

Gli immobili sono edificati nell'area individuata al Catasto Terreni – Foglio 7 – m.n. 756 – Ente urbano di m² 1.122.

4.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati:

- l'appartamento m.n. 756 sub. 28 confina a nord, est e sud con affaccio su area scoperta e ad ovest con proprietà di terzi, vano scala e corridoio comune al piano ed affaccio su area scoperta;
- il ripostiglio/cantina m.n. 756 sub. 28 al piano terra confina a nord con il portico condominiale, ad est con ingresso Scala A e proprietà di terzi, a sud con corridoio comune e ad ovest con proprietà di terzi;
- il garage m.n. 756 sub. 7 confina a nord con area scoperta comune, ad est con proprietà di terzi, a sud con vani comuni e ad ovest con proprietà di terzi e ingresso Scala A.

4.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza non viene riportato nulla di specifico.

4.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

[redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di risoluzione di donazione per mutuo consenso del 22.06.2011 di rep. n. 60477, racc. n. 27640 Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN), trascritto a Treviso il 29.06.2011 ai nn. 22812/14622.

4.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili sopra descritti sulla base della certificazione ipotecaria del 28.06.2013, aggiornata dalla sottoscritta alla data dell'01.05.2017.

1. Trascrizione in data 23.07.2010 ai nn. 27148/16797
   Atto di donazione in data 22.07.2010 di rep. 88766/26538 Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV) a favore [redacted] – e contro [redacted] per gli immobili sopracitati oltre ad altri. Nella Sezione D della nota di trascrizione è riportata un'annotazione presentata il 07.02.2011 – ai nn. 4317/577 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 17.11.2010 di rep. 25564 Agenzia del Territorio (formalità di riferimento: trascrizione in data 23.07.2010 al n. di registro particolare 16797 – richiedente Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Soc. Coop. di Azzano Decimo (PN)) a favore [redacted]

[redacted] – e contro [redacted]

2. Trascrizione in data 17.11.2010 ai nn. 41102/25564
   Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione in data 28.09.2010 di rep. 8406 Tribunale di Treviso, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e contro [redacted] ed altro soggetto relativamente agli immobili sopracitati oltre ad altri.

3. Trascrizione in data 25.03.2011 ai nn. 10277/6685
   Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione in data 17.02.2011 di rep. 6560 Tribunale di Treviso, a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA con sede in Padova – C.F. 02089931204 e contro [redacted] ed altro soggetto relativamente agli relativamente immobili sopracitati oltre ad altri.

4. Trascrizione in data 14.05.2013 ai nn. 15143/9731
   Atto di pignoramento immobiliare del 29.04.2013 di rep. 2223 Tribunale di Treviso a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA con sede in Bolzano – C.F. 00152980215 e a carico [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri.

5. Trascrizione in data 24.07.2013 ai nn. 23205/15526
   Atto di pignoramento immobiliare del 03.07.2013 di rep. 3537 Tribunale di Treviso a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e a carico [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri.

1. Iscrizione in data 26.07.2010 ai nn. 27344/6103
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 20.07.2010 di rep. 5260 Tribunale di Treviso per € 1.300.000,00, capitale € 1.149.936,26, a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona (VR) – C.F. 03656170960 e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

2. Iscrizione in data 13.08.2010 ai nn. 31129/7032
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 10.08.2010 di rep. 1277/2010 Tribunale di Pordenone per € 1.000.000,00, capitale € 600.000,00, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede in Azzano Decimo (PN) – C.F. 00091700930 e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

3. Iscrizione in data 23.08.2010 ai nn. 31597/7122
   Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 18.08.2010 di rep. 1913/2010 Tribunale di Udine per € 500.000,00, capitale € 417.511,61, a favore di KARNTNER SPARKASSE AG con sede in Austria (EE) – C.F. 02430720306 e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni in proprietà ad altri soggetti non esecutati.

4.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 300 m dal centro cittadino, è costituito da un appartamento posto al piano secondo - Scala A - e da un ripostiglio/cantina ed un garage al piano terra, inseriti in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Riviera".

Il lotto, così come riportato nell'atto di provenienza, ha diritto pro-quota alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, quali indicate all'art. 1117 e seguenti C.C., ed in particolare sull'unità mappale n. 756 sub. 1 – area scoperta di mq 714, BCNC.
Al lotto compete inoltre la comproprietà pro-quota nelle parti comuni dell'intero edificio e sue pertinenze come di seguito descritto: per l'appartamento 144,40/1000, e per il garage 8,37/1000 nelle parti comuni dell'edificio.
L'area scoperta comune di m^2 catastali 714,00 è inghiaiata; lungo il perimetro del condominio è presente un marciapiede in piastre di ghiaino lavato.

4.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale "Condominio Riviera", edificato agli inizi degli anni '80, ha una volumetria articolata su altezze diverse ed è suddiviso in due scale per l'accesso alle unità abitative: la scala A costituita dal corpo posto ad est e dal corpo centrale del fabbricato e la scala B corrispondente al corpo ovest. Al piano terra sono presenti un portico condominiale, n. 7 garages, n. 7 ripostigli, un ripostiglio comune ex centrale termica ed il vano autoclave; nella scala A sono presenti al piano primo e secondo n. 2 appartamenti per piano ed un appartamento al piano terzo e nella scala B un appartamento per piano al piano primo e secondo. Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla rete elettrica e del gas metano; è presente l'impianto di smaltimento delle acque reflue con vasche Imhoff. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in metallo verniciato, manto di copertura per il tetto in tegole.
L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Strada del Canevon.
Le finiture interne delle parti comuni ai piani sono di buona qualità: i pavimenti del portico d'ingresso alle due scale del fabbricato, dei pianerottoli, delle scale e dell'ingresso della scala A sono rivestiti con lastre di marmo, quelli delle parti comuni al piano terra e dell'ingresso della scala B sono in piastrelle di ceramica; tutte le pareti sono tinteggiate; i portoni d'ingresso ed i serramenti dei vani scala sono in alluminio anodizzato e vetro.

4.7.2 Descrizione degli immobili

<u>m.n. 756 sub. 28 – appartamento al piano secondo e cantina al piano terra</u>

L'appartamento, posto al piano secondo della scala A, è composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno zona notte, un ripostiglio, due camere doppie, una camera singola, un bagno e due terrazzini presenti sui lati sud e nord. L'altezza dei locali è di m 2,73. La superficie lorda arrotondata dell'appartamento è di m^2 121,30, quella dei terrazzini di m^2 9,90 per una complessiva superficie commerciale arrotondata di m^2 123,80.
Le finiture e gli impianti sono di buona qualità: i pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, in piastrelle di ceramica negli altri locali e nei terrazzini; le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite in parte nella zona cucina e completamente nel bagno con piastrelle di ceramica.
I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera, gli scuri esterni sono avvolgibili

in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato o in legno e vetro ed il portoncino d'ingresso è in legno. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico-sanitario, elettrico e citofonico. L'impianto di riscaldamento è autonomo; sono presenti i termosifoni ma non la caldaia.
Lo stato di conservazione e manutenzione è complessivamente discreto.
In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore allo 08.10.2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Anche la verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza non ha evidenziato documentazione in tal senso. Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.
Il ripostiglio/cantina al piano terra, con altezza di m 2,14 e superficie lorda di m^2 9,40, ha pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, una piccola finestra in alluminio e vetro e la porta di accesso in metallo verniciato. Nel locale è presente l'impianto elettrico.

m.n. 756 sub 7 - garage

Il garage al piano terra, presente sul lato nord del fabbricato condominiale, della superficie lorda di m^2 15,00, ha pavimento in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e portone basculante in metallo verniciato. E' presente l'impianto elettrico. Lo stato di conservazione e manutenzione del locale è buono.

Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale (sig.ra Eleonora Lessi), [redacted] non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 1° luglio e chiude il 30 giugno dell'anno successivo. Ad oggi il debito a consuntivo al 31.12.2016 è di € 310,59, quello preventivo per l'esercizio in corso è di € 378,78. Non ci sono ulteriori spese pregresse a debito.

4.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) - Zona C1 residenziale di completamento – normata dagli artt. 5, 6 e 14a cap. 2 delle N.T.A.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato:
- Concessione edilizia per costruzione di edificio a sette appartamenti, pratica n. 534, rilasciata in data 31.10.1977, con relativi elaborati grafici di progetto;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera alla licenza n. 354 n. 2003/107 per la costruzione di un fabbricato residenziale, rilasciato in data 01.09.1980 con relativi elaborati grafici di progetto;
- Concessione edilizia, pratica n. 741 per la costruzione di recinzione, rilasciata in data 01.12.1981, con relativi elaborati grafici di progetto;

- permesso di agibilità n. 534 del 21.01.1982.

Il rilievo ha evidenziato rispetto al progetto approvato:
- lievi difformità relative a modifiche degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella Tav. 2 del progetto di variante - "Pianta piano primo e secondo;
- difformità relative alla forometria e alla posizione dei terrazzini rispetto a quanto riportato nelle Tavv. 5 e 6 del progetto di variante - "Prospetti".

Secondo quanto dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale nella comunicazione del 05.05.2017, prot. 3242, "… *la discrepanza riscontrabile tra gli elaborati di progetto di variante relativi alle piante del fabbricato e quelli relativi alle sezioni e prospetti … è da attribuire al mancato aggiornamento degli stessi grafici di variante*".

Pertanto per la regolarizzazione di quanto sopraelencato ad oggi è necessario presentare:
- per le opere interne una pratica edilizia di C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori asseverata), per la quale si stima un costo per onorari del professionista e spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 600,00:
- per l'adeguamento delle tavole dei prospetti e delle sezioni una pratica edilizia di S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività), per la quale si stima un costo per onorari del professionista e spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 3.000,00 ai quali vanno aggiunti € 700,00 per sanzioni ed altri oneri. Questa pratica edilizia riguarda l'intero fabbricato e pertanto si valuta un costo pro-quota relativo al lotto di € 500,00 arrotondati.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

4.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

4.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

4.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m^2 136,00 ottenuta sommando:
- il 100 % della superficie lorda abitativa pari a m^2 121,30;
- il 25 % della superficie a terrazzini pari a m^2 2,48;
- il 50 % della superficie a ripostiglio/cantina pari a m^2 4,70;
- il 50 % della superficie a garage pari a m^2 7,50.

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Considerate le numerose variabili che concorrono alla determinazione del valore di mercato degli immobili, la ricerca dei beni comparabili si è rivolta verso immobili con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo e tipologico nella zona. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili comparabili. Il valore medio rilevato è di €/m^2 950,00.
Assumendo per questo immobile il valore unitario prudenziale di €/m^2 900,00 si perviene a:
superficie commerciale arrotondata del lotto m^2 136,00 x €/m^2 900,00 = € 122.400,00.
A tale valore vanno sottratti i costi per le pratiche edilizie e catastali descritti al par. 4.8, stimati complessivamente in € 1.100,00.
Si considera pertanto **un valore di mercato di € 121.300,00**.

4.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.
Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **valore di vendita forzata di € 97.000,00**.

A tale valore dovranno essere sottratti gli oneri condominiali relativi all'annualità in corso ed a quella precedente per un totale arrotondato di € 700,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 05 Maggio 2017

l'esperto stimatore

dr.ssa for. Cristina Rusalen