Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Scpa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **265/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento p. 3

Esperto alla stima: Geom. Massimo Colautti
Codice fiscale: CLTMSM76C28G888L
Partita IVA: 01599430939
Studio in: Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 3407655427
Fax:
Email: geom.massimocolautti@libero.it
Pec: massimo.colautti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Amalfi n. 99 int. 14 - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021
Descrizione zona: Caorle è comune con oltre 11.000 abitanti posto geograficamente a est nel territorio della provincia di Venezia (VE), dal quale dista 75 km ca. L'immobile è sito in Corso Amalfi n. 99 nella frazione di Porto Santa Margherita, la quale dista 5 Km ca dal centro cittadino. La zona è prevalentemente balneare, considerando comunque che il Comune di Caorle mantiene una tradizione marinara tutt'oggi attiva dedita alla pesca e commercio di prodotti ittici. Ne deriva che la cittadina ha un ciclo abitativo continuo e non esclusivamente popolato nel periodo estivo.

Lotto: 001 - Appartamento p. 3
Corpo: Appartamento p. 3
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted] prop. per 1/1, foglio 40, particella 51, subalterno 16, indirizzo Corso Amalfi, piano 3, comune Caorle, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 68 m² - Totale escluse aree scoperte: 60 m², rendita € 350,80

2. Possesso

Bene: Corso Amalfi n. 99 int. 14 - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 3
Corpo: Appartamento p. 3
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Amalfi n. 99 int. 14 - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 3
Corpo: Appartamento p. 3
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Amalfi n. 99 int. 14 - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 3
Corpo: Appartamento p. 3
Creditori Iscritti: Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Scpa, Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc.Coop., Veneto Banca S.C.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Corso Amalfi n. 99 int. 14 - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 3

Corpo: Appartamento p. 3

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso Amalfi n. 99 int. 14 - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 3
Corpo: Appartamento p. 3
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Amalfi n. 99 int. 14 - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 3
Corpo: Appartamento p. 3
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Amalfi n. 99 int. 14 - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 3
Prezzo da libero: € 79.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Caorle (Venezia)**
Località/Frazione **Porto Santa Margherita**
Corso Amalfi n. 99 int. 14

Lotto: 001 - Appartamento p. 3

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento p. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Porto Santa Margherita, Corso Amalfi n. 99 int. 14

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] 1/1, foglio 40, particella 51, subalterno 16, indirizzo Corso Amalfi, piano 3, comune Caorle, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 68 m² - Totale escluse aree scoperte: 60 m², rendita € 350,80
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Millesimi di proprietà di parti comuni: 44,64/1000 di proprietà
Confini: Confini non correttamente identificabili per assenza elaborato planimetrico

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi discrasie altezza interna e forometrie esterne/interne, non incidenti sulla rendita catastale dell'immobile.
Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento planimetria catastale
Descrizione delle opere da sanare: Lievi discrasie altezza interna e forometrie esterne/interne, non incidenti sulla rendita catastale dell'immobile.
Pratica di aggiornamento planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**
Note: Non incidono sulla rendita catastale

Informazioni in merito alla conformità catastale: Lievi discrasie altezza interna e forometrie esterne/interne, non incidenti sulla rendita catastale dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Corso Amalfi n. 99 nella frazione di Porto Santa Margherita, la quale dista 5 Km ca dal centro cittadino. La zona è prevalentemente balneare, con presenza di servizi principali durante tutto l'anno in virtù di una popolazione residente dedita principalmente al commercio di prodotti ittici. Il comune comprende molteplici servizi ed infrastrutture (Comune, scuole primarie, posta, banche, farmacie). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali raggiungibili con i mezzi pubblici o privati.
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico Zona turistica estiva con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: balneari
Importanti centri limitrofi: Jesolo, Lignano Sabbiadoro, Bibione, Portogruaro, San Donà di Piave.
Attrazioni paesaggistiche: Litorale.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: Con comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Portogruaro del 21.12.2016, non risulta ad oggi essere stato registrato dal sig. [redacted] cun contratto di locazione relativo all'unità immobiliare sita nel comune di Caorle catastalmente censita al NCEU al foglio 40, mappale 51 sub. 16 (vedasi allegato). L'immobile alla data del sopralluogo non risultava utilizzato. Immobile ad uso stagionale estivo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di , Banca Popolare dell'Alto Adige società cooperativa per azioni contro [redacted] (debitore non datore di ipoteca); Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di notaio Gianluca Forte in data 15/03/2013 ai nn. 202036/17042; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/03/2013 ai nn. 8072/1037; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di , Unicredit SPA contro [redacted] erivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 17/09/2014 ai nn. 4495/2014; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 22/09/2014 ai nn. 23284/3496; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 33.995,70.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc.Coop. contro [redacted] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 04/09/2014 ai nn. 4397; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/12/2014 ai nn. 30303/4613; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 59.614,65.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Scpa contro [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 29/08/2015 ai nn. 1775 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/10/2015 ai nn. 28255/19516.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca S.C.p.A. contro [redacted] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 10/10/2015 ai nn.

4384/2015; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/10/2015 ai nn. 28982/4913; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125.715,24.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento p. 3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 700,00 €
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:spese straordinarie deliberate relative all'adeguamento impianto elettico: 295,56 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 295,00 €.
Millesimi di proprietà: 44,64/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 252,99 Kwh/mq anno - Classe E
Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto contestualmente al presente elaborato peritale, come richiesto dal punto 10 del quesito relativo al verbale di conferimento dell'incarico all'esperto estimatore, in quanto assente.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] - proprieta per 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Battista Dall'Armi, in data 28/10/1991, ai nn. 33349/6743; trascritto a Venezia, in data 26/11/1991, ai nn. 24405/27175.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 189/68
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruire un fabbricato ad uso albergo
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 05/04/1968 al n. di prot.

Numero pratica: 189/68
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Note tipo pratica: Voltura di licenza edilizia n. 189/68 del 05/04/1968
Per lavori: costruire un fabbricato ad uso albergo
Oggetto: variante
Rilascio in data 25/06/1970 al n. di prot.
NOTE: Voltura di licenza edilizia n. 189/68 del 05/04/1968

Numero pratica: 50/71
Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: variante al progetto approvato in data 05/05/1968 n. 189/68
Oggetto: variante
Rilascio in data 11/03/1971 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 24/06/1972 al n. di prot. 189/68 - 50/71

Numero pratica: 93/76
Intestazione: [redacted] amm.re Condominio Amalfi
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruire la recinzione e copertura posti macchina
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 03/04/1976 al n. di prot.

Numero pratica: 59
Intestazione: [redacted] amm.re pro-tempore Condominio Amalfi
Tipo pratica: Attività edilizia libera
Per lavori: ripresa intonaci esterni, nuova dipintura esterna, manutenzione parapetti
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 09/02/2011 al n. di prot. 4726/A
NOTE: Opere inerenti l'intero fabbricato condominiale

Numero pratica: 204
Intestazione: [redacted] amm.re protempore Condominio Amalfi
Tipo pratica: Attività edilizia libera
Per lavori: asfaltatura piazzale e adeguamento impianti elettrici comuni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/09/2015 al n. di prot. 32036/A
NOTE: Opere inerenti l'intero fabbricato condominiale

Numero pratica: 346
Intestazione: [redacted] amm.re protempore Condominio Amalfi
Tipo pratica: Cominicazione Inizio Lavori
Per lavori: manutenzione ordinaria per sistemazione soffitto piano terra
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/10/2015 al n. di prot. 35613/A
NOTE: Opere inerenti l'intero fabbricato condominiale

Numero pratica: 58
Intestazione: [redacted] mm.re protempore Condominio Amalfi
Tipo pratica: Cominicazione Inizio Lavori
Per lavori: adeguamento impianti elettrici comuni e dipintura vano scale comune
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/02/2016 al n. di prot. 4848/A
NOTE: Opere inerenti l'intero fabbricato condominiale

Numero pratica: 218
Intestazione: [redacted] amm.re protempore Condominio Amalfi
Tipo pratica: Cominicazione Inizio Lavori
Per lavori: adeguamento impianto elettrico condominiale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/05/2016 al n. di prot. 15042/A
NOTE: Opere inerenti l'intero fabbricato condominiale

Numero pratica: 368
Intestazione: [redacted]mm.re protempore Condominio Amalfi
Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori
Per lavori: adeguamento impianto autoclave
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/09/2016 al n. di prot. 29291/A
NOTE: Opere inerenti l'intero fabbricato condominiale

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di una paretina divisoria tra il vano cucina separato dal vano soggiorno, in quanto è stato concessionato come unico vano. Discrepanza dell'altezza interna in quanto attualmente misura m. 2,73 mentre è stata concessionata una altezza interna di m. 2,80.
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e verifica di compatibilità
Descrizione delle opere da sanare: Parete divisoria ed altezza interna.
Pratica edilizia in sanatoria: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Con riferimento alle tavole grafiche del progetto approvato Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 50/71 del 11.03.1971, si è riscontrata la discrasia inerente alla realizzazione di una paretina divisoria tra il vano cucina separato dal vano soggiorno, in quanto è stato concessionato come unico vano. Non è stata riferita dalla proprietà la data di realizzazione della discrasia, riconducibile oggi ad attività di edilizia libera. Si è inoltre rilevata la discrepanza dell'altezza interna in quanto attualmente misura m. 2,73 mentre è stata concessionata una altezza interna di m. 2,80. Vi sono altre lievi incongruenze, rientranti comunque nella tolleranza ammessa, pertanto non identificabili come effettive difformità.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	n. 7 del 24.01.2014
Zona omogenea:	B1/8 - zona residenziale e turistiche esistenti e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	ART. 11 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTtCHE In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per 1 servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche. In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori arti-

	gianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti. Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo. I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona. E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche. Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui al precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia. Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili al sensi del precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi. Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da porte dell'Ufficio sanitario dell' U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dal confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq. ART. 13 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO Sono le zone a prevalente destinazione residenziale e ricettiva turistica esistenti o in via di completamento per le quali è necessario avviare un processo di miglior utilizzo, mediante una ristrutturazione edilizia ed urbana, degli edifici esistenti. In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente art. 11. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Sono suddivise in zone: a) intensive (B1);

	b) semintensive (B2); c) semiestensive (B3); d) estensive (B4). Valgono le seguenti norme: 1) Indice dl utilizzazione fondiaria: B1: non superiore a 0,80 mq/mq; B2: non superiore a 0,70 mq/mq; B3: non superiore a 0,55 mq/mq; B4: non superiore a 0,40 mq/mq. 2) Altezza massima: BI: ml 14 132: ml 13 83: mlii 84: ml 10 3) Distanza dal confine: Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti é prescritta una distanza minima di ml 5,00 o in aderenza in caso dl parete cieche. La distanza dal confine di cui al 10 comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. 4) Distanza dalla strada: Ove non sia previsto dal Comune un particolare allineamento non deve essere inferiore, fatta eccezione delle strade a fonda cieco per le quali é prescritta una distanza minima di ml 3,00 a: a) ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7; b) ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15; c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15. 5) Distanza tra fabbricati: E' prescritta una distanza minima di ml 10 tra pareti o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione per aree per le quali è obbligatoria la redazione di un piano di recupero
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mq/mq
Altezza massima ammessa:	14 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La destinazione residenziale dell'immobile è conforme a quelle ammesse dal PRGC

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento p. 3**

Trattasi di un appartamento sito al piano terzo (p. 3) di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Amalfi" in Comune di Caorle (VE), loc. Porto Santa Margherita, via Corso Amalfi n. 99 int. 14. Il compendio è stato edificato tra il 1968 ed il 1972. L'area scoperta condominiale comune è suddivisa tra spazi di manovra e posti auto scoperti, uno dei quali, identificato con il numero dell'interno dell'appartamento è assegnano in uso all'immobile in oggetto (non in proprietà). Il condominio è provvisto di ascensore ad uso comune. Vi è la possibilità di usufruire della terrazza comune posta sul tetto e degli spazi/locali comuni posti al piano scantinato (piccoli ripostigli).
L'appartamento risulta così costituito:
Piano terzo (h=2,73 m.)
- ingresso;
- cucina;
- soggiorno;
- disimpegno;
- bagno;
- n. 2 camere;
- terrazzo.

Il vano cucina separata non risulta concessionata in quanto è stata ricavata realizzando una paretina divisoria interna a divisione dal soggiorno. Per una migliore comprensione si rimanda al paragrafo della conformità edilizia.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,00**
E' posto al piano: 3
L'edificio è stato costruito nel: dal 1968 al 1972
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 99 int. 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73 m
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta alla data del sopralluogo in normale stato conservativo/manutenzione, con minima presenza di infiltrazioni/umidità nel disimpegno. L'immobile presenta finiture e serramenti esterni datati. Impianto elettrico obsoleto.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **interna** condizioni: **sufficienti** - Note: Condominiale

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti** - Note: Serramenti esterni con vetro singolo.

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **manto bituminoso** condizioni: **sufficienti** - Note: Area scoperta comune
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle gres** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **sufficienti**
Diffusione	- Note: Assente impianto termico
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente dichiarazione di conformità**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente dichiarazione di conformità** - Note: Condominiale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco. Le parti comuni non vengono analizzate singolarmente in quanto in proprietà promiscua e vincolate a terzi, ma considerate comunque nel valore delle superfici di proprietà. Posto auto scoperto di competenza su scoperto condominiale non viene valorizzato singolarmente ma considerata nella valorizzazione dell'immobile residenziale, in quanto non risulta un bene immobile censito singolarmente, ma si configura come una porzione di area condominiale indivisa data in uso alle unità immobiliari presenti nel condominio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio	superf. esterna lorda	1,00	61,00	€ 1.450,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	0,20	5,00	€ 1.450,00
			66,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:
- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura sufficiente;
- la zona è turistica prevalentemente estiva;
- l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione e registra un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui consegue un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare;
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 6-8 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile.

Elenco fonti:
Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Portogruaro;
Ufficio tecnico di Caorle;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Caorle - OMI Venezia;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Min.= 2.100 €/mq
Max.= 2.500 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento p. 3. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Alloggio	61,00	€ 1.450,00	€ 88.450,00
Terrazzo	5,00	€ 1.450,00	€ 7.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.700,00
Valore corpo			€ 95.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento p. 3	Abitazione di tipo economico [A3]	66,00	€ 95.700,00	€ 95.700,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 14.355,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 79.345,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 79.000,00**

Allegati

All. 1_schema di rilievo
All. 2.1_estratto di mappa
All. 2.2_visure
All. 2.3_scheda catastale
All. 3.1_Nulla Osta n. 189/68
All. 3.2_Nulla Osta-Voltura n. 189/68
All. 3.3_Nulla Osta n. 50/71
All. 3.4_autorizzazione di abitabilità
All. 3.5_Nulla Osta n. 93/76
All. 3.6_Attività edilizia libera n. 59
All. 3.7_Attività edilizia libera n. 204
All. 3.8_Attività edilizia libera n. 346
All. 3.9_Comunicazione Inizio Lavori n. 58
All. 3.10_Comunicazione Inizio Lavori n. 218
All. 3.11_Comunicazione Inizio Lavori n. 368
All. 4_certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
All. 5_certificato di destinazione urbanistica
All. 6_atto di compravendita
All. 7_estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
All. 8_APE
All. 9_assenza contratti di locazione
All. 10_spese condominiali
All. 11_ispezione ipotecaria
All. 12_verbale di primo accesso all'immobile
All. 13_documentazione fotografica

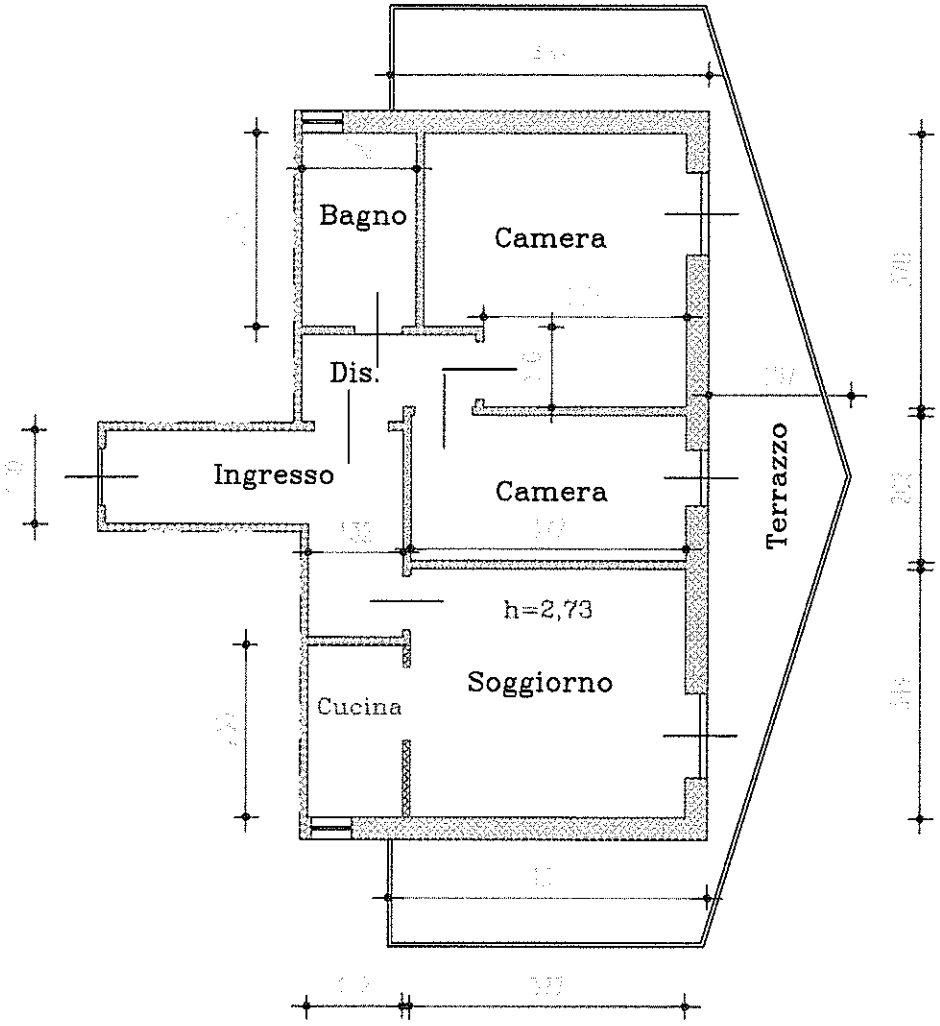
Data generazione:
02-03-2017 21:03:43

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Colautti

All. 1

CONSISTENZE IMMOBILIARI

SCHEMA RILIEVO PIANO TERZO
Comune di Caorle (VE)
NCEU fg 40 part 51 sub 16
Scala 1:100



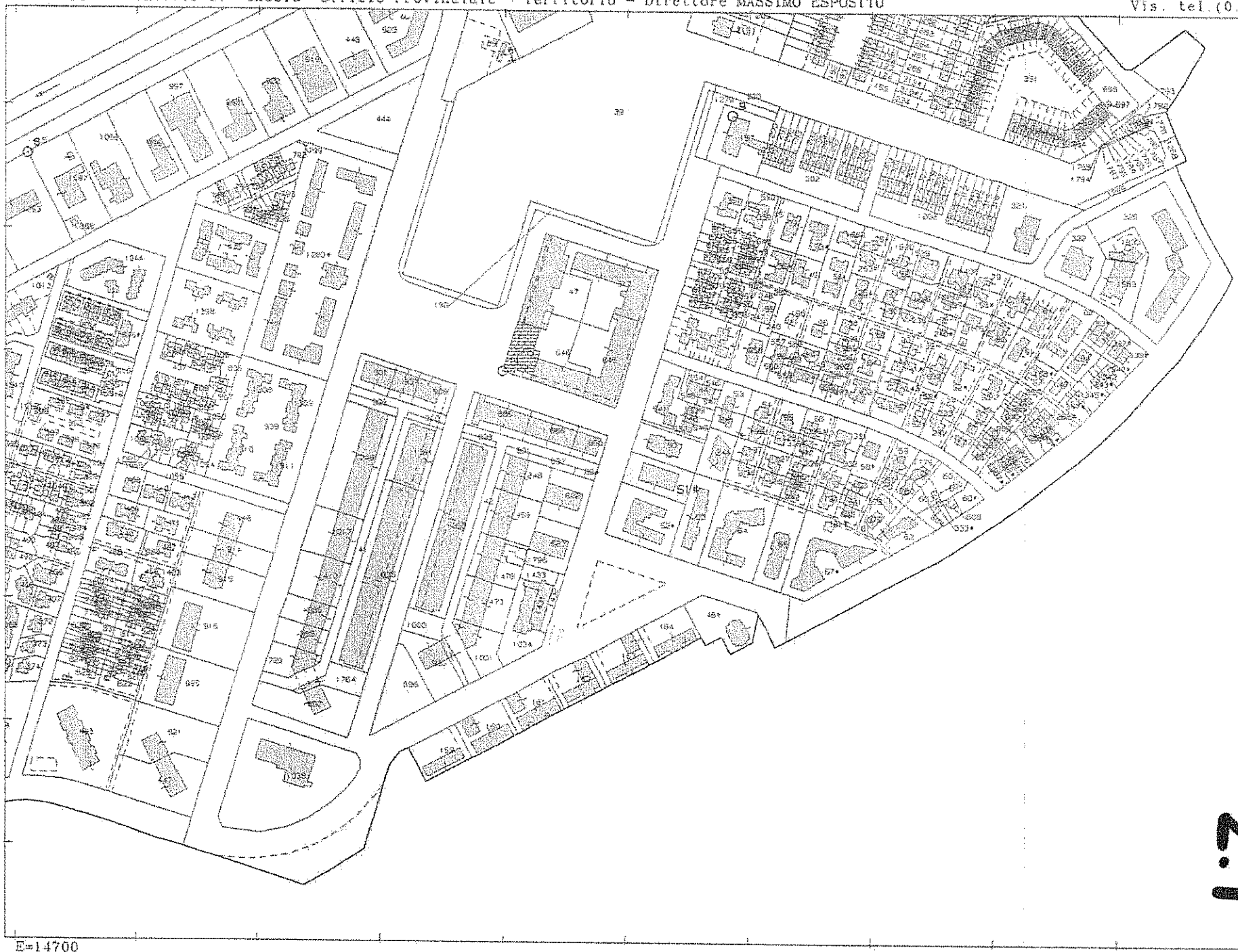
LEGENDA

DEMOLIZIONI

COSTRUZIONI

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO

Vis. tel.(0.90 euro)



Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

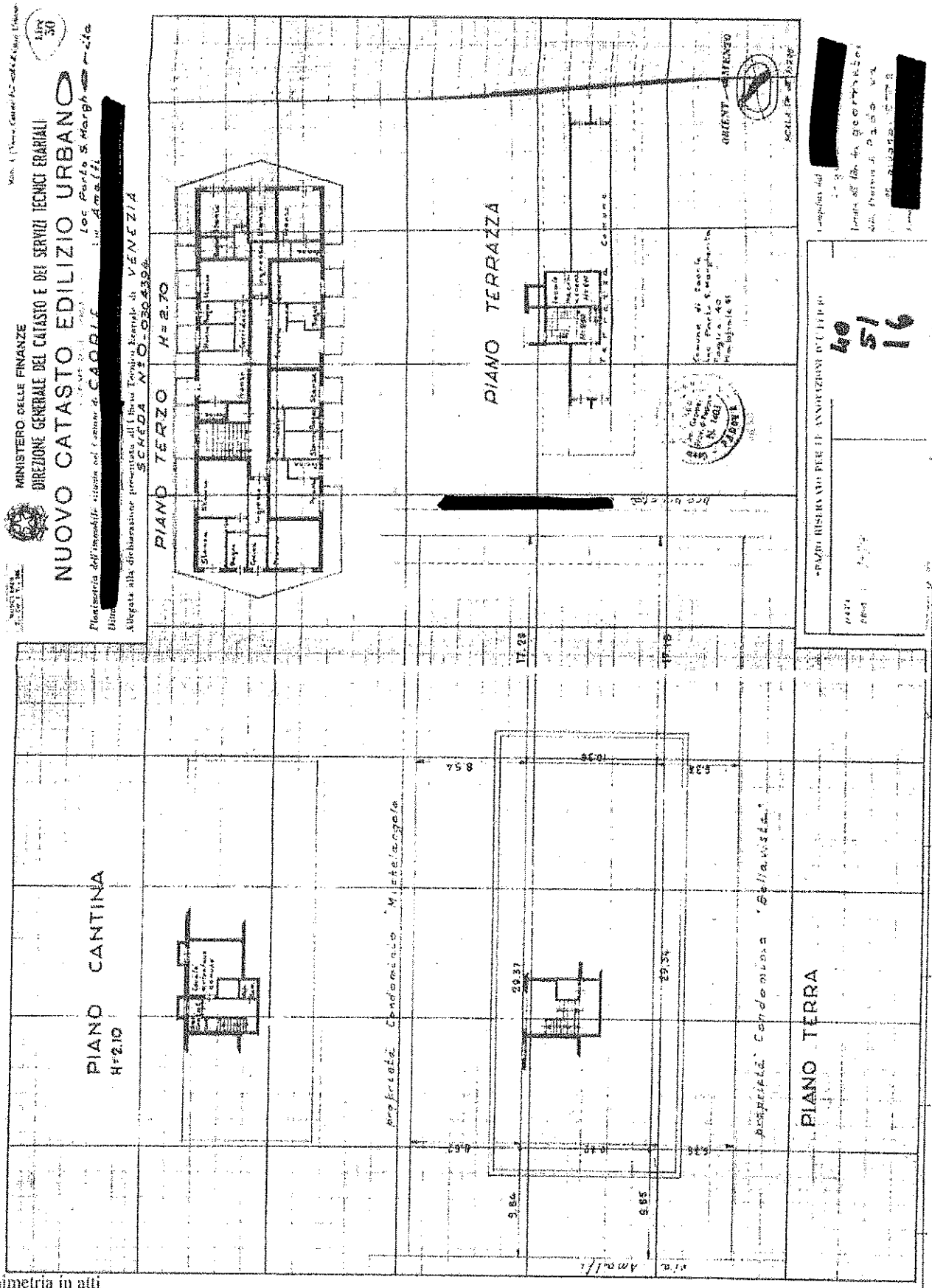
20-Nov-2016 14:3:29
Prot. n. T0662/2016

Comune: CAORLE
Foglio: 40

1 Particella: 51

2.1

2.3



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 40 - Particella: 51 - Subalterno: 16 >
CORSO AMALFI piano: 3;

Ultima planimetria in atti