



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G886D

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 116/2018

PROMOSSA DA: UNICREDIT S.P.A.

CONTRO: 

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 06.02.2019

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESCUZIONE IMMOBILIARE N° 116/2018

PROMOSSA DA: UNICREDIT S.P.A.

CONTRO: [REDACTED]

Il G.E. dott. Francesco Tonon conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone
tel./fax 0434.555.233

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
C.F.: BBBCL658H21G888D

- € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;
 - 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
 - 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
 - 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
 - 16) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efsystem.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA AMALFI, 28 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Descrizione zona: Zona turistica in centro alla frazione di Caorle, vicino alla darsena ed alla zona commerciale

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 40, particella 645, subalterno 72, indirizzo Corso Amalfi, scala --, interno 56, piano 3, comune B642, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, superficie 43 m², rendita € 225,95, [REDACTED] nata a [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 40,



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBCLC68H21G888D

particella 645, subalterno 72, indirizzo Corso Amalfi, scala --, interno --, piano T, comune B642, categoria C/6, classe 69, consistenza 10 m², superficie 10 m², rendita € 26,34

2. Possesso

Bene: VIA AMALFI, 28 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA AMALFI, 28 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA AMALFI, 28 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: VIA AMALFI, 28 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA AMALFI, 28 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato



Beni in Caorle (VE)
Località/Frazione **Porto Santa Margherita**
VIA AMALFI, 28

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Porto Santa Margherita, VIA AMALFI, 28

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Sentenza n° [redacted] del [redacted] del Tribunale di Treviso, veniva dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, contratto il [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 40, particella 645, subalterno 72, indirizzo Corso Amalfi, scala --, interno 56, piano 3, comune B642, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, superficie 43 m², rendita € 225,95

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1994 protocollo n. 198720 Voltura in atti dal 20/08/2001 Repertorio n.: 34365 Rogante: UCCI Sede: TREVISO Registrazione: UR Sede: TREVISO n: 2881 del 23/05/1994 COMPRAVENDITA (n. 10105.1/1994)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non note

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 40, particella 645, subalterno 72, indirizzo Corso Amalfi, scala --, interno --, piano T, comune B642, categoria C/6, classe 69, consistenza 10 m², superficie 10 m², rendita € 26,34

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1994 protocollo n. 198720 Voltura in atti dal 20/08/2001 Repertorio n.: 34365 Rogante: UCCI Sede: TREVISO Registrazione: UR Sede: TREVISO n: 2881 del 23/05/1994 COMPRAVENDITA (n. 10105.1/1994)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non note

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Si rileva solo una leggera difformità nell'indicazione nelle planimetrie catastali del posizionamento del terrazzo di proprietà, leggermente traslato rispetto alla situazione in situ ed a quanto autorizzato dal Comune.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere densamente edificato, con prevalenza di edifici multipiano a carattere turistico ed attività commerciali a servizio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: turistico/residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit spa contro [redacted]; Derivante da: mutuo; A rogito di Notaio Giuseppe Ferretto in data 27/09/2006 ai nn. 103.411/27.634; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/09/2006 ai nn. 42.628/10.493; Importo ipoteca: € 332.400; Importo capitale: € 166.200.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [redacted] A rogito di Tribunale di Pordenone in data ai nn. 985/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/06/2018 ai nn. 20.269/13.989.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da dichiarazione dell'esecutata, non risultano spese insolute, né previsioni di spese straordinarie. Contattato lo studio dell'amministratore, questo risulta deceduto a dicembre 2018; attualmente non sono disponibili i dati della contabilità condominiale né ulteriori informazioni in quanto le attrezzature e la documentazione della società di gestione immobiliare, sono state poste sotto sequestro giudiziario.

Millesimi di proprietà: Contattato lo studio dell'amministratore, questo risulta deceduto a dicembre 2018; attualmente non sono disponibili i dati della contabilità condominiale né ulteriori informazioni in quanto le attrezzature e la documentazione della società di gestione immobiliare, sono state poste sotto sequestro giudiziario.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Esiste una prima rampa di scalini nell'atrio del condomini prima di arrivare agli ascensori che portano ai piani, dove i percorsi risultano in piano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Contattato lo studio dell'amministratore, questo risulta



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340992

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBCLC68H21G898D

deceduto a dicembre 2018: attualmente non sono disponibili i dati della contabilità condominiale ne ulteriori informazioni in quanto le attrezzature e la documentazione della società di gestione immobiliare, sono state poste sotto sequestro giudiziario.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Contattato lo studio dell'amministratore, questo risulta deceduto a dicembre 2018: attualmente non sono disponibili i dati della contabilità condominiale ne ulteriori informazioni in quanto le attrezzature e la documentazione della società di gestione immobiliare, sono state poste sotto sequestro giudiziario.

Avvertenze ulteriori: Contattato lo studio dell'amministratore, questo risulta deceduto a dicembre 2018: attualmente non sono disponibili i dati della contabilità condominiale ne ulteriori informazioni in quanto le attrezzature e la documentazione della società di gestione immobiliare, sono state poste sotto sequestro giudiziario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto ucci, in data 03/05/1994, ai nn. 34.365; trascritto a Venezia, in data 28/05/1994, ai nn. 11.215/7.824.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FRABBRICATO RESIDENZAILE "CARAVELLE 4"

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/07/1968 al n. di prot. 372/1968

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1975 al n. di prot. 172/73-132/74

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FRABBRICATO RESIDENZAILE

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/08/1973 al n. di prot. 172/73

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1975 al n. di prot. 172/73-132/74

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FRABBRICATO RESIDENZAILE

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/08/1974 al n. di prot. 132/74



Abitabilità/agibilità in data 12/12/1975 al n. di prot. 172/73-132/74

NOTE: Come da comunicazione del 26.05.1997 prot. n° 14443/1693 del Comune di Caorle (in allegato 4), la piscina comune di progetto non venne realizzata come da prescrizione, senza modifica del progetto stesso.

7.1 Conformità edilizia: Si

Abitazione di tipo civile [A2]

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	D.G.P. n° 07 del 24.01.2014
Zona omogenea:	B177 - zona residenziale e turistica esistente e di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO**

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al terzo piano del complesso "Caravelle 4", condominio multipiano servito da n° 2 ascensori.

Dal corridoio condominiale si accede ad un piccolo ingresso con angolo cottura, che si affaccia direttamente su un locale ad uso soggiorno pranzo. Tramite un disimpegno con armadio a muro, si accede alla zona notte costituita da una camera matrimoniale ed un bagno completo di sanitari e doccia.

L'unità immobiliare è priva di riscaldamento ed è dotata di un condizionatore con unità esterna sul terrazzo che dà sul cortile interno, terrazzo che unisce esternamente la zona giorno con la camera da letto.

L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. Sono presenti l'impianto elettrico, il citofono e l'antenna tv centralizzata. C'è la predisposizione per il telefono.

Risulta allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale.



Le finiture sono costituite da intonaco al civile sulle pareti e soffitti, eccetto zona cottura e bagno rivestite in piastrelle ceramiche come i pavimenti.

I serramenti sono in legno monovetro di fattura originaria.

Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: Divorziata - Ulteriori informazioni sul debitore: Sentenza n° [redacted] del Tribunale di Treviso, veniva dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, contratto il [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,36**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 56; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta con finiture dell'epoca di costruzione, in discrete condizioni generali, tenuto conto della vetustà complessiva.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree pertinenziali vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione né caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione: 7,00x4,80 1,90x3,60=	+sup lorda di pavimento	1,00	40,00	€ 2.200,00
terrazzo: 4,60x1,60=	sup lorda di pavimento	0,30	2,21	€ 2.200,00

Tot. **42,21 m²**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone
tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
C.F.: BBBGLC68H21G88D

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2018

Zona: Caorle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: turistica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2100

Valore di mercato max (€/mq): 2500

Accessori:

APPARTAMENTO

1. Posto auto coperto Identificato al n. 56
Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 10 circa mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **10000**
Note: Nella valutazione dell'area di sosta coperta si è tenuto conto dell'ubicazione del bene, in zona centrale turistica, dove la presenza di un posto auto riservato non costituisce caratteristica comune.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. 1° semestre 2018 - Provincia di Venezia, Comune di Caorle - Fascia centrale/Zona balneare - B1 - destinazione residenziale - abitazioni civili- stato di conservazione normale.

Borsino immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. da 2.100 a 2.500 €/mq

Borsino immobiliare 1.864 a 2.663 €/mq,;

Altre fonti di informazione: Confronto con annunci immobiliari per immobili simili, anche sullo stesso complesso residenziale.

8.2 Valutazione corpi:



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBCLC68H21G88D

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.862,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione: 7,00x4,80 + 1,90x3,60=	40,00	€ 2.200,00	€ 88.000,00
terrazzo: 4,60x1,60=	2,21	€ 2.200,00	€ 4.862,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.862,00
Valore corpo			€ 92.862,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 102.862,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.862,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto coperto	42,21	€ 102.862,00	€ 102.862,00

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%)	€ 15.429,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.432,70
---	-------------

Date le caratteristiche del bene, si ritiene di operare la vendita come n° 1 lotto unico.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 06.02.2019

Il C.T.U.

dott. ing. Gianluca Bubbola

Allegati.

- Allegato 1 Visure catastali, estratto di mappa
- Allegato 2 Ispezione ipotecaria
- Allegato 3 Certificato di destinazione urbanistica e insussistenza provvedimenti sanzionatori
- Allegato 4 Pratiche edilizie
- Allegato 5 Dichiarazione contratti d'affitto
- Allegato 6 Verbale di sopralluogo
- Allegato 7 Certificazioni anagrafiche
- Allegato 8 Documentazione fotografica
- Attestato di Prestazione Energetica

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingspec.eu
tel./fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G88D

Comune: CAORLE Foglio: 40
Scala originale: 1:4000 Dimensione cornice: 1068,000 X 756,000 metri
5-Nov-2018 17:20:4 Prof. n. T289573/2018





Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2018

Data: 05/11/2018 - Ora: 17.11.31

Segue

Visura n.: T284882 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di CAORLE (Codice: B642)
Provincia di VENEZIA

Catasto Terreni

Foglio: 40 Particella: 645

Area di enti urbani e promiscui dal 23/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito Dominicale Agrario
1	40	645		-	ENTE URBANO	28 80			Tipo mappale del 23/10/2003 protocollo n. 7853 in atti dal 23/10/2003 (n. 20593.1/2003)
Notifica									
Partita 1									

Area di enti urbani e promiscui dal 30/11/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito Dominicale Agrario
1	40	645		-	ENTE URBANO	28 80			Tabella di variazione del 30/11/1979 in atti dal 15/05/1980 (n. 879)
Notifica									
Partita 1									

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	40	645		-	SEMINATIVO 4	28 80			Impianto meccanografico del 01/09/1976
Notifica									
Partita 4483									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2018

Data: 05/11/2018 - Ora: 17.11.31

Fine

Visura n.: T284882 Pag: 2

Fl. N° 116/18

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 30/11/1979
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 30/11/1979

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] | Impianto meccanografico del 01/09/1976

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2018

Data: 05/11/2018 - Ora: 17.14.10 Segue

Visura n.: T286264 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di CAORLE (Codice: B642)
Provincia di VENEZIA

Catasto Fabbricati

Foglio: 40 Particella: 645 Sub.: 72

INTESTATO

1

(1) Proprieta per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	40	645	72	Cens.	Zona	A/2	6	2,5 vani	Totale: 43 m ² Totale eschise aree scoperte**: 41 m ²	Euro 225,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CORSO AMALFI piano: 3;										
Notifica		-		Partita		7582		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	40	645	72	Cens.	Zona	A/2	6	2,5 vani		Euro 225,95 L. 437,500	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		CORSO AMALFI piano: 3;										
Notifica		-		Partita		7582		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	40	645	72	Cens.	Zona	A/2	6	2,5 vani		L. 487,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		CORSO AMALFI piano: 3;										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2018

Data: 05/11/2018 - Ora: 17.14.10 Fine
Visura n.: T286264 Pag: 2

Notifica	-	Partita	7582	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbania	40	645	72	Cens.	Zona	A/2	6	2,5 vani		L. 812	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
Notifica												
CORSO AMALFI piano: 3;												
Partita												
7582												
Mod.58												
-												

Situazione degli intestati dal 03/05/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
[REDACTED] (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1994 protocollo n. 198720 Voltura in atti dal 20/08/2001 Repertorio n.: 34365 Rogante: UCCI Sede: TREVISO Registrazione: UR Sede: TREVISO nr: 2881 del 23/05/1994 COMPRAVENDITA (n. 10105.1/1994)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 03/05/1994
DATI DERIVANTI DA			
[REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2018

Dati della richiesta	Comune di CAORLE (Codice: B642) Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 40 Particella: 645 Sub.: 198

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	40	645	198			C/6	9	10 m ²	Totale: 10 m ²	Euro 26,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo											CORSO PISA piano: T.	
Notifica											Partita 7582 Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	40	645	198			C/6	9	10 m ²		Euro 26,34	Variazione del 31/10/2006 protocollo n. VE0195368 in atti dal 31/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 44547.8/2006)
Indirizzo											CORSO PISA piano: T.	
Notifica											Partita 7582 Mod.58	

Situazione degli intestati dal 31/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA del 31/10/2006 protocollo n. VE0195368 in atti dal 31/10/2006 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 44547.8/2006)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2018

Data: 05/11/2018 - Ora: 17.18.28 Segue

Visura n.: T288610 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	40	1439	8	Cens.	Zona	C/6	9	10 m ²	Catastale	Euro 26,34 L. 51.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo										CORSO PISA piano: T;			
Notifica										Partita	7582	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	40	1439	8	Cens.	Zona	C/6	9	10 m ²	Catastale	L. 85.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo										CORSO PISA piano: T;			
Notifica										Partita	7582	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	40	1439	8	Cens.	Zona	C/6	9	10 m ²	Catastale	L. 190	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo										CORSO PISA piano: T;			
Notifica										Partita	7582	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 03/05/1994

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1994 protocollo n. 198720 Voltura in atti dal 20/08/2001 Repertorio n.: 34365 Rogante: UCCI Sede: TREVISO Registrazione: UR Sede: TREVISO n. 2881 del 23/05/1994 COMPRAVENDITA (n. 10105.1/1994)						



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2018

Data: 05/11/2018 - Ora: 17.18.28 Fine

Visura n.: T288610 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

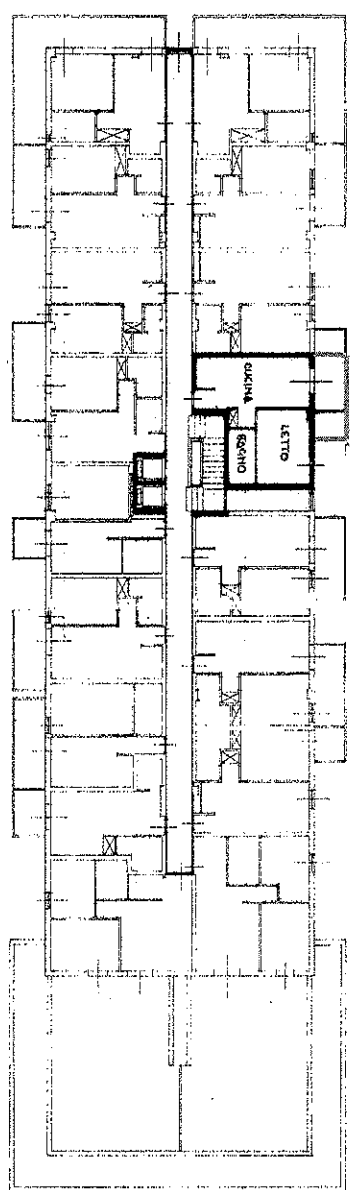
N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 03/05/1994
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

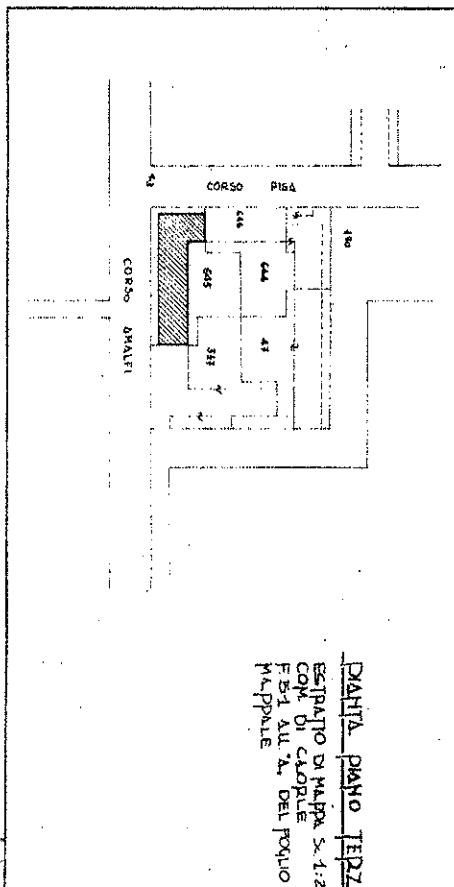
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



reale posizione del
terrazzo (come da
progetto approvato)

DANTA PIANO TERZO H. mt 2,80
ESPRATTO DI MAPPA S. 1:2000
COM. DI CAORLE
F. 51 AL. 7. DEL FOGLIO 40
MAPPALE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN OPERAZIONE - SECONDA FASE
Data: XXXXXXXXXX
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esaminate di **VENETIA**

Lic. 30

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

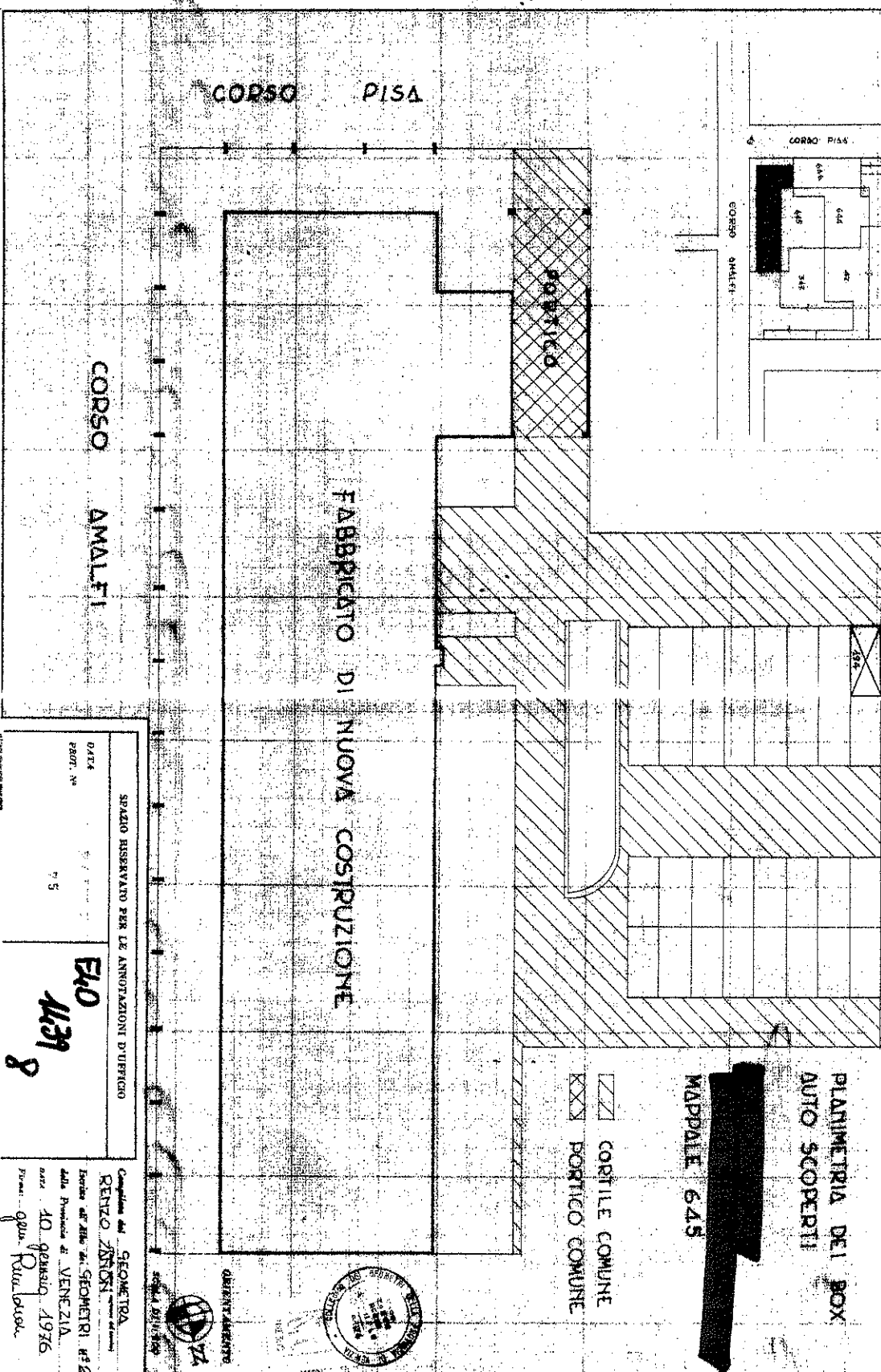
DATA PROT. 2018/12/12

FIQ 615/12

Completata dal **Te. Co. Renzo**
Z.A. 190N
Incarico del **Te. Co. Renzo**
della **Provincia di Venezia**
Data: **10/01/1975**
Firma: *[Signature]*

ESIPATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI IPOTECARI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
CAORLE (VI) - CAORLE (VI) - CAORLE (VI)
VI - CORSO PISA
Ditta: [REDACTED]
Pianimetria dell'immobile situate nel Comune di CAORLE (VI)
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Ipotecario di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	75
ELIO	4139 8

Completata dal GEOMETRA
RENZO ZANONI
Esente dal R.D. n. 115 del 10/1/1976
della Provincia di VENEZIA
data 10 gennaio 1976
Firma: *Renzo Zanoni*