Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. - BCC Gestione Crediti**

contro:

N° Gen. Rep. **235/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO

Esperto alla stima: Mauro De Marco
Codice fiscale: DMRMRA61A05H657R
Partita IVA: 00605270933
Studio in: Via Levade 62 - 30170 Pordenone
Telefono: 0434572704
Fax: 0434572704
Email: demarcopn@interfree.it
Pec: mauro.demarco@pec.eppi.it

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA CORSO CHIGGIATO , 34 - Caorle (VE) - 30021
Descrizione zona: EDIFICIO CONDOMINIALE LATERALE ALLA STRADA A NORD DI COLLEGAMENTO ZONA "CASONI" .

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO
Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: nato a il , - c.f. ; PROP. 1/1 IN SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 34, particella 736, subalterno 5, scheda catastale VE0150233 , indirizzo CORSO CHIGGIATO, 34, piano T/3, comune CAORLE , categoria A/3, classe 5, consistenza 5.5, superficie 98, rendita € 249,25

2. Possesso

Bene: VIA CORSO CHIGGIATO , 34 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO
Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;
Possesso: Occupato da NATO A , in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA CORSO CHIGGIATO , 34 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO
Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA CORSO CHIGGIATO , 34 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO
Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;
Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C., BCC, BANCA POPOLARE FRIULADRIA

5. Comproprietari

Beni: VIA CORSO CHIGGIATO , 34 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA CORSO CHIGGIATO , 34 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO
Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA CORSO CHIGGIATO , 34 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO
Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: VIA CORSO CHIGGIATO , 34 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO
Prezzo da libero:

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO; CON ABITABILITA' 05/05/2011 PROT. 16302 P.E. 42/11.
EDIFICIO IN BUONE CONDIZIONE E BEN MANTENUTO.
UBICATO IN CORSO CHIGGIATO , 34 (strada scorrimento Caorle zona nord) SU UN CONDOMINIO DI MODESTA ENTITA'.
OPERE INTERNE SUCCESSIVE DEL 05/03/2012

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione
VIA CORSO CHIGGIATO , 34

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO

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 AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA CORSO CHIGGIATO , 34
Note: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO; CON ABITABILITA' 05/05/2011 PROT. 16302 P.E. 42/11. EDIFICIO IN BUONE CONDIZIONE E BEN MANTENUTO. POSTO IN CORSO CHIGGIATO , 34 (strada scorrimento Caorle zona nord) SU UN CONDOMINIO DI MODESTA ENTITA'. OPERE SUCCESSIVE DEL 05/03/2012

Quota e tipologia del diritto
1/1 di I - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: nato a il : - c.f. ; PROP. 1/1 IN SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 34, particella 736, subalterno 5, scheda catastale VE0150233 , indirizzo CORSO CHIGGIATO, 34, piano T/3, comune CAORLE , categoria A/3, classe 5, consistenza 5.5, superficie 98, rendita € 249,25
Derivante da: atto n. 17.322 del 18/10/2002
Millesimi di proprietà di parti comuni: 173 (CENTOSETTANTATREMILLESIMI) PROPRIETA' COMUNE NONCHE' L'USO ESCLUSIVO DELLA PORZIONE DI TERRAZZA. RIMANGONO COMUNI A TUTTE LE UNITA' MAP. 736 I SUB. 1/(scoperto), 2 (ingresso scale), 3 (centrale termica), 4 (terrazza la terzo piano uso esclusivo solo ai Sub. 5-8-11-12)
Confini: confini delimitati da murature esistenti, esclusività terrazzo al piano terzo delimitata da muratura perimetrale.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MODIFICHE INTERNE CON DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (VISIBILE SU ALLEGATO Q) DA SEGNALARE L'ALLARGAMENTO DI UNA PORTA A ML. 251 SU MURATURA PORTANTE (foto 14/16) NON RISULTANTE AGLI ATTI.

Firmato Da: DE MARGO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
Regolarizzabili mediante: PROGETTO DI VARIANTE STRUTTURALE
Descrizione delle opere da sanare: PROGETTO DI VARIANTE E SANATORIA DELLA NUOVA APERTURA
DA APPROFONDIRE LA MODALITA' DI SANATORIA : € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: MODIFICHE NON AGGIORNATE NELLA SCHEDA CATASTALE VEDASI ALLEGATO RILIEVO.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ZONA SEMICENTRALE DI ESPANSIONE URBANISTICA NEGLI ANNI 90/2010 .
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: ZONA TURISTICA MARINA.
Attrazioni storiche: CENTRO STORICO DI CAORLE.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da NATO A , in qualità di proprietario dell'immobile
Note: CONIUGE

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro ; A rogito di NOTAIO SGORLON MARIA in data 24/02/2012 ai nn. 24.169; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/03/2012 ai nn. 6276/875; Importo ipoteca: € 320000/00; Importo capitale: € 160000/00.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. BCC contro ; Derivante da: ATTO 564 del 24/04/2018 TRIB. DI PORDENONE; Registrato a TRIBUNALE DI PORDENONE in data 24/04/2018 ai nn. 564; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/08/2018 ai nn. 27.607/4925; Importo ipoteca: € 71000,00; Importo capitale: € 35566,76.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA contro ; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO SGORLON in data 20/06/2013 ai nn. 24.696; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/06/2013 ai nn. 17.482/2453; Importo ipoteca: € 30000,00; Importo capitale: € 20000,00; Note: DURATA 10 ANNI.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro ; Derivante da: UFF. GIUDIZIARI DII PORDENONE N. 2586 20/09/2018 registrato a TRIBUNALE DI PORDENONE in data 20/09/2018 ai nn. 2586 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/11/2018 ai

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

nn. 37.484/25.472.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 900
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: 173,00 MILLESIMI DI PROPRIETA' CONDOMINIALE
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: C
Note Indice di prestazione energetica: CERTIFICATO N°19/04/2011
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: nato a e il ; A nata a il); nata a il ; al . In forza di ACCETAZIONE TACITA DI EREDITA'; trascritto a VENEZIA , in data 22/07/2011, ai nn. 24.978/16.013.

Titolare/Proprietario: 3/9 nata a e il ; 2/9 nato a C ; 2/9 A nata a il); 2/9 nata a 4; **proprietario/i ante ventennio** al **10/09/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO SGORLON , in data 18/10/2001, ai nn. 17.322; trascritto a VENEZIA , in data 22/07/2011, ai nn. 24.978/16.013.
Note: SI SEGNALA ACCETTAZIONE EREDITA' DEL 22/07/2011 E ATTO DI PRECISAZIONE CATASTALE DEL 18/10/2002

Titolare/Proprietario: ZIO nato a le il ; nata a nata a dal 10/09/2004 al 29/09/2005 . In forza di denuncia di successione; registrato a PORTOGRUARO , in data 23/11/2004, ai nn. 51/361.
Note: SUCCESSIVA DICHIARAZIONE MODIFICATIVA REG A PORTOGRUARO IL 19/09/2005 N. 398 VOL 2005 LA QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI AD 1/3 DEL SUB. 5 VENIVA EREDITATA DAI ZIO nato a e il ; A nata a A nata a ; ACCETTAZIONE EREDITA' TRASCRITTA AVENEZIA IL 22/07/2011 N. 24.979/16.014.

Titolare/Proprietario: nato a le il ; nata a e il); nata a e il , , . dal 10/09/2004 al 29/09/2005 . In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: nata a e il 4; nato a il coniugi in regime di comunione dei beni dal 29/09/2005 al 26/07/2001 . In forza di ACCETAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di notaio SGORLON , in data

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

29/09/2005, ai nn. 203439; trascritto a VENEZIA , in data 15/10/2005, ai nn. 42.527/24.672.

Titolare/Proprietario: ( ) nato il ( ) a ( ) dal 26/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di NOTAIO SGORLON , in data 26/07/2011, ai nn. 23920; trascritto a VENEZIA , in data 05/08/2011, ai nn. 27.231/17.476.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 175/68 DEL 26/03/1968
Intestazione:
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: PROGETTO COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/03/1968 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: L'IMMOBILE COSTRUITO E' STATO RILASCIATO CERTIFICATO DI ABITABILITA' IN PERIODI SUCCESSIVI

Numero pratica: 335/70 DEL 29/10/1970 e successive varianti.
Intestazione: /ARIANTE AL PROGETTO 175/68 E RECINZIONE
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: VARIANTE AL PROGETTO
Oggetto: variante
Rilascio in data 29/10/1968 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 05/07/1972 al n. di prot.
NOTE: VARIANTE ULTIMA PRESENTATA IL 05/05/1972 N. 112/72 PROPEDEUTICA AL RILASCIO DELLA ABITABILITA'

Numero pratica: SANATORIA CON ESECUZIONE OPERE DI ADEGUAMENTO PER SANARE INTERVENTI EFFETTUATI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, DI MODIFICHE INTERNE A TRE UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA F. 3 e successive varianti.
Intestazione:
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Note tipo pratica: SANATORIA
Per lavori: SANATORIA CON ESECUZIONE OPERE DI ADEGUAMENTO PER SANARE INTERVENTI EFFETTUATI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, DI MODIFICHE INTERNE A TRE UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA F. 3
Oggetto: SANATORIA EDILIZIA
Presentazione in data 04/02/2011 al n. di prot. 4102
Rilascio in data 03/05/2011 al n. di prot. 13952 P.E. 42/11
Abitabilità/agibilità in data 05/05/2011 al n. di prot. 00016302
NOTE: PRESENTATA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' IL 04/02/20111 PROT. 4102, DETERMINATA LA SANZIONE AMMINISTRATIVA PER RICHIESTA DI SANATORIA SUCCESSIVAMENTE SI E' PRESENTATA INTEGRAZIONIO DEL 22/04/2011 E DEL 03/05/2011 SI E' RICHIESTO CERTIFICATO DI AGIBILITA' CON LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA AGLI ATTI.

Numero pratica: ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. 97
Intestazione: ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: RIFACIMENTO DI PAVIMENTAZIONI INTERNE E DIPINTURA INTERNA
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

Presentazione in data 05/03/2012 al n. di prot. 0007242/A
NOTE: ESEGUITE MODIFICHE INTERNE DI NON RILEVANZA EDILIZIA MA ESEGUITO ALLARGAMENTO PORTA "SOGGIORNO" SENZA LA DOVUTA PRATICA DI DEPOSITO CALCOLI E SUCCESSIVO COLLAUDO STATICO.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MODIFICHE INTERNE GIA' DESCRITTE OLTRE ALL'ALLARGAMENTO DI UNA PORTA SU MURATURA PORTANTE
Regolarizzabili mediante: PROGETTO DI VARIANTE STRUTTURALE E SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: ALLARGAMENTO PORTA SU MURO PORTANTE EDIFICIO (foto 14/16)
Note: IMPORTO A FORFAIT GIA' INSERITO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	GIUNTA REGIONALE 27/04/1990 N. 2644 E SUCC.
Zona omogenea:	ART. 13 ZONA RESIDENZIALE E TURISTICHE ESISTENTI DI COMPLETAMENTO (Z.T.O.B)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B (B1) INTENSIVE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.80 MQ/MQ
Altezza massima ammessa:	ML. 14.00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	VEDASI NORME ALLEGATE.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	VEDASI TAVOLA GRAFICA DI PROGETTO ALLEGATA

Note sulla conformità:

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: STATO DI FATTO DELL"IMMOBILE COME DA PROGETTO AUTORIZZATO . (esclusione difformità edilizia già specificata) .

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;**

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA COMPOSTO DA INGRESSO ATTRAVERSO CORRIDOIO COMUNE SUB. 2 (vano scale) CORRIDOIO INTERNO CHE DIVIDE L'IMMOBILE IN DUE AREE, ZONA NOTTE COMPOSTA DA DISIMPEGNO E DUE CAMERE, RIPOSTIGLIO/C.T. , OLTRE AL BAGNO E TERRAZZO COMUNE ALLE DUE CAMERE. ZONA GIORNO COMPOSTO DA UNICO VANO CUCINA/SOGGIORNO. (descrizione alloggio modificato)
AL PIANO TERZO RIPOSTIGLIO CON USO ESCLUSIVO DEL TERRAZZO COMUNE SUB. 4 PORZIONE DELIMITATA DA MURETTI. (foto 1/54)

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di I **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI
- Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 1968/2011
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012-03-05
L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. DA 2,75 A 2,45 CIRCA RIPOSTIGLIO P. TERZO
L'intero fabbricato è composto da n. 3 OLTRE IL PIANO TERRA (4) piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: LO STATO GENERALE RISULTA DISCRETO. L'INTERO EDIFICIO E PERIMETRATO DA RECINZIONI E OLTRE ALL'ACCESSO PEDONALE ATTRAVERSO UN CANCELLO ELETTRICO, E' DOTATO DI PASSO CARRAIO CON ALCUNI SPAZI LIBERI/PARCHEGGI NON DI PROPRIETA', COME SI PUO' NOTARE DALLA DOC. FOTOGTRAAFICA (FOTO 1/54)

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti** Note: RIFERIMENTO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL CERT. ABITABILITA'
Copertura	tipologia: **a terrazzo** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** Note: NECESSITA DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE CONSERVATIVA (tinteggiatura guaina)
Fondazioni	tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

	Note: VEDASI IDONEITA' STATICA ALLEGATA DEL 02/05/2011 ING. STEFANO CASTRANI E RIFERIMENTO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL CERT. ABITABILITA'
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone** Note: SCALE INTERNE CONDOMINIALI RIVESTITE IN MARMO VEDASI FOTO ALLEGATE, RIFERIMENTO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL CERT. ABITABILITA'
Solai	condizioni: **sufficienti** Note: RIFERIMENTO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL CERT. ABITABILITA'
Strutture verticali	materiale: **miste** condizioni: **sufficienti** Note: RIFERIMENTO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL CERT. ABITABILITA'
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti** Note: RIFERIMENTO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL CERT. ABITABILITA'

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone** Note: CANCELLO CARRABILE A SCORRIMENTO FOTO 1/2
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone** Note: TRE PORTE SONO SCORREVOLI
Manto di copertura	materiale: **SOLAIO PIANO IMPERMEABILIZZATO CON GUAINA** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti** Note: COPERTURA CONDOMINIALE
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone** Note: AREA INTERNA SUB 1 BCNC
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime** Note: ZONA GIORNO E NOTTE (FOTO 13-15/17-28/38-90-91)
Pavim. Interna	materiale: **listoni in legno** condizioni: **buone** Note: ZONA NOTTE (FOTO 57-61-62)
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **buone** Note: TINTEGGIATURE TRASPIRANTI
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **PANELLATURA IN LEGNO SU INTELAIATUTA** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** Note: BLINDATO
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramiche 20*30** condizioni: **PIASTRELLE CERAMICA 30*60 circa** Note: FOTO 35/38
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

Note: MARMO TRANI SCALE CONDOMINIALI INTERNE

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **SPLIT INTERNI** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** Note:
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: VEDASI CERTIFICATO DI ABITABILITA' E ALLEGATO
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: RIFERIMENTO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL CERT. ABITABILITA'
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: RIFERIMENTO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL CERT. ABITABILITA'
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: RIFERIMENTO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL CERT. ABITABILITA'
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori in acciaio verniciati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: RIFERIMENTO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL CERT. ABITABILITA'

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
DETERMINAZIONE SUPERFICIE CATASTALE AL LORDO MURATURA APPARTAMENTO MQ. 78,50 CIRCA -

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

TERRAZZI MQ. 33,00+9,00= 42,00 *1/3 PARIA 14,00 MQ CIRCA PER UN TOTALE DI MQ. 92.50 CIRCA

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	1,00	98,00	€ 2.150,00
			98,00	

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:
LA STIMA RISULTA SOPPORTATA DALL'OSSERVATORIO DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE E DAI BORSINI IMMOBILIARI OLTRE CHE L'ESPERIENZA PERSONALE COME TECNICO PERITALE DI ISTITUTI BANCARI.

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: osservatorio della ag. delle entrate e informativa dei prezzi presso agenzie immobiliari del posto ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): dai 2100/00€. ai 2500/00€./MQ;

Altre fonti di informazione: conoscenza valori di zona .

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

8.2 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210.700,00.
CONSIDERATA L'UBICAZIONE DELL'IMMOBILE, ESTERNA /PERIFERICA , HO RITENUTO CONSIDERARE UN VALORE PRUDENZIALE INFERIORE AI MASSIMI RIPORTATI/CONSIDERATI NELLA CITTA' DI CAORLE, VISTO ANCHE IL MOMENTO ECONOMICO CHE RALLENTA GLI SCAMBI IMMOBILIARI E PREDILIGE A LIVELLO TURISTICO IMMOBILI PIU' CENTRALI E/O VICINI ALLA COSTA.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
RESIDENZIALE	98,00	€ 2.150,00	€ 210.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 210.700,00
Valore corpo	€ 210.700,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 210.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 210.700,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ACCESSORIO AL PIANO TERZO (ultimo) RIPOSTIGLIO;	Abitazione di tipo economico [A3]	98,00	€ 210.700,00	€ 210.700,00

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%) € 31.605,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **174.095,00**

Allegati
A) Nomina e Quesito di incarico;
B) Comunicazione Studio Kowalski, 1) appuntamento 27/03/2019 ;
C) Individuazione in mappa aereo fotogrammetrica della zona;
D) Visure catastale, Elaborati Planimetrici, Planimetrie catastali; 1) Storico Catastale a)Terreni; b)Urbano;
E) Copia estratto catastale 1/2000;
F) Relazione Notarile Notaio dott. R. Cortelazzo 26/11/2018;
1)Visura Ipotecaria Aggiornata al 17/05/2017;
G) Copia atto di Proprietà rep. 23920 del 26/07/2011 Not. M. Sgorlon Caorle;

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1

H ESTRATTO P.R.G.C. E NORME TECNICHE;
I) ESTRATTO DI RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO ;
L) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA APE CLAS. "C";
M) COPIA NULLA OSTA 175/68; - 1) NULLA OSTA VARIANTE 335/70;- 2)SANATORIA N. 7248 28/02/2011 E ORDINANZA n
138 23/03/2011;- 3) COLLAUDO FINALE SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. 21/11 P.A. n. 42/11
DEL 04/02/2011 Porot: 4102;- 4) COLLAUDO STATICO 03/05/2011 n.15815; a) Dichiarazione/Certificazione di
IDONEITA' STATICA DEL 19 05/2011 n. 13952;-5) DICHIARAZIONE ART 4 D.P.R. n. 425/1994 DEL 19 05/2011 n.
13952; -6)CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICO;- a) CONFORMITA' IMPIANTI IDRO/TERMICO;- 7)ACCATASTAMENTO
Prot. 14503; -8) ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA n.97 DEL 05/03/2012
N) ABITABILITA' PROT. 112/72 DEL 05/07/1972 PR. 175/68-335/70; 1) ABITABILITA' PROT. 00016302 del 05/05/2011 Rif. P.E. 42/11 Prot. 13952 DEL 19/04/2011; -
O) COPIA Osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio 1)Centrale ;
P) Documentazione fotografica n. 54;
Q) PLANIMETRIA CON OPERE REALIZZATE NEL 2012 DA SANARE.

Data generazione:
23-07-2019 16:07:56

L'Esperto alla stima
Mauro De Marco

Firmato Da: DE MARCO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f0283fc9cd814af19ef8e2e4e6eeeb1