

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit Banca SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **228/2013**

Udienza comparizione parti ex art. 569 c.p.c.19-11-2014

Giudice delle esecuzioni **DoH. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Antonio Taiariol**
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E
Partita IVA: 01136720933
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110
Fax: 0434566932
Email: antoniotaiariol@libero.it
Pec: antonio.taiariol@geopec.it

VILLETTA A SCHIERA E ORMEGGIO POSTO BARCA

In Comune di **Caorle (Venezia)**

Località/Frazione **Porto Santa Margherita**

Via **Dei Greci 85/34**

Lotto 001

(unico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo dell'immobile

Villetta a schiera in Caorle (Venezia) - 30021 - nella frazione di Porto Santa Margherita, Via Dei Greci nr.85 interno 34 e ormeggio posto barca.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1000/1000

Ultima provenienza

Atto del Dottor PIETRO MARIA DE MEZZO Notaio in Sandonà di Piave - in data 20.05.1996 Rep.232226 - registrato a Venezia in data 30.05.1996 ai nn.12590/8650.

Intestazione catasto fabbricati

Descrizione catasto fabbricati

foglio 40, particella 960, subalterno 34, indirizzo Via dei Greci, piano T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 9, rendita € 687,92

Confini catastali

Argine

Sub.35

Sub.33

Area condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Premessa e Incarico

Con ordinanza del 05 giugno 2014 la S.V.I. nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11 telefono 0434/565110 fax 0434/566932, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n.871, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a

comparire all'udienza del 09 luglio 2014 per il giuramento di rito e formularmi i seguenti quesiti:

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;

DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - 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.);

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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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);

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;

DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

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);

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;

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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;

INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico; 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;

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);

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;

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);

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 25%, 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; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Dispone, inoltre che l'esperto:

SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;

SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;

ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;

ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenzapерizia@efisystem.it;

INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa,

anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste);

ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

DEPOSITI unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione delle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni: Il giudice dell'esecuzione

AUTORIZZA il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice). DISPONE che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico. ORDINA al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

AUTORIZZA in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato);

Operazione peritali

In sede d'udienza lo scrivente ha sentito il legale del creditore per verificare se vi fossero trattative in corso tra le parti per definire la posizione debitoria. Preso atto della momentanea impossibilità di un accordo, alla presenza del sottoscritto perito, del sostituto del custode e del figlio dell'esecutato, in data 23 settembre 2014 si sono ispezionati gli immobili e assunto le necessarie informazioni.

Eseguite poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

Proroghe per il deposito della relazione

Per le difficoltà incontrate a compiere il sopralluogo a causa dell'irreperibilità del proprietario è stata richiesta al Giudice proroghe per il deposito della relazione alla data del 31 ottobre 2014.

Residenza

L'esecutato è residente a Milano Via Bottego nr.5.
Si allega copia del certificato di residenza.

Stato civile

L'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio certifica che l'esecutato è in separazione dei beni.
Si allega documento

Recapito telefonico

Nell'elenco del Comune di Milano non è reperibile il numero telefonico. Al sopralluogo era presente il figlio dell'esecutato il quale ha fornito allo scrivente il proprio numero di cellulare

La formazione dei lotti

Gli immobili stimati per natura e consistenza non sono divisibili e per questo sono considerati come un unico lotto di vendita tenuto conto anche alla maggiore probabilità di vendita.

Descrizione sommaria della zona

- Caratteristiche zona: Normale
- Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.
- Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
- Importanti centri limitrofi: Centro Storico del Comune di Caorle .
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
- Attrazioni paesaggistiche: Zona marittima.
- Attrazioni storiche: Centro Storico di Caorle.
- Principali collegamenti pubblici: Corriera 500 mt. circa
- Servizi offerti dalla zona: Poste, Bar, Negozi.

Conformità catastale

Non si dichiara la conformità catastale poiché sono state riscontrate le

seguenti irregolarità:

Al piano terra

-chiusura totale del porticato al piano terra con l'installazione di serramenti in alluminio e vetro;

Al piano primo

-diversa distribuzione degli spazi interni mediante la formazione e/o spostamento di alcune pareti divisorie interne;

-apertura varco di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente contraddistinta dal subalterno 33;

-demolizione pareti perimetrali con incorporazione all'abitazione loggia a est;

-chiusura con serramento in alluminio e vetro della loggia a ovest;

Al piano secondo

-diversa distribuzione degli spazi interni mediante la formazione e/o spostamento di alcune pareti divisorie interne;

-chiusura con serramento in alluminio e vetro della loggia a est;

Al piano terzo

Realizzazione di una camera e di un bagno;

Previa sanatoria edilizia, presentazione di variazione catastale.

Documentazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa

3. STATO DI POSSESSO

Possesso

L'immobile è occupato da
proprietario dell'immobile.

e famiglia in qualità di

Contratti d'affitto

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non si sono rilevati contratti d'affitto registrati.

Note

Trattasi di abitazione per le vacanze completamente arredata occupata saltuariamente dal proprietario e dalla famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Unicredit Banca SPA contro 
derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
iscritto/trascritto a UFFICIO DEL TERRITORIO DI VENEZIA in data
06/12/2013 ai nn. 31954 22196

Visura aggiornata per via telematica alla data del 30.09.2014

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca aiudiziale attiva a favore di Unicredit Banca SPA contro derivante da DECRETO INGIUNTIVO -

Importo ipoteca: € 180.000,00 - Importo capitale: € 157.668,73

iscritto/trascritto a UFFICIO DEL TERRITORIO DI VENEZIA in data 07/02/2012 ai nn. 4081 541

Note: Visura aggiornata per via telematica alla data del 30.09.2014

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale

La certificazione rilasciata dallo studio del geometra Folegatto Lucio (amministratore condominiale, con sede in Santa Margherita di Caorle, Corso Amalfi nr.30-32 telefono 0421-260434, attesta quanto segue:

Le spese condominiali pregresse non ancora versate sono:

-quota condominiale esercizio al 31.12.2013 euro 981,54

-quota condominiale esercizio al 31.12.2014 euro 1.199,56

Totale euro 2.181,10

-quota gestione banchina esercizio al 31.12.2013 euro 3.858,68

-quota gestione banchina esercizio al 31.12.2014 euro 441,66

Totale euro 4.300,34

Si allega copia del documento.

Millesimi di proprietà

I millesimi relativi all'immobile sono:

-millesimi 15,4147 per la banchina e

-millesimi 17,54 per il condominio.

Si allega copia della certificazione rilasciata dallo studio del geometra Folegatto Lucio (amministratore condominiale).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'accesso al portico del piano terra è garantito mentre per l'accesso ai piani abitativi superiori dovrà essere installato montacarichi esterno o interno.

Internamente dovrà essere reso fruibile il servizio igienico e adeguati alcuni locali.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Come si evince dall'atto di ultima provenienza allegato, nella proprietà sono compresi anche:

-per la quota di 1/57 (un cinquantasettesimo) la piscina, i terreni annessi e la strada privata

-attrezzatura relativa al posto barca n.34 limitatamente a quelle parti che non sono demaniali.

Le parti comuni sono riportate nelle planimetrie allegate all'atto del Notaio Manavello in data 21.11.1978 Rep.19272 Registrato a Treviso l'11.12.1978 al n.7372 e trascritto a Venezia il 19.12.1978 ai nr.19840/16723).

Il regolamento di condominio è allegato all'atto del Notaio Manavello in data 24.09.1975 al Rep.n.12.362 Registrato a Vittorio Veneto il 08.10.1975 al n.3398 Mod.II.

Amministrazione condominiale

L'amministrazione del complesso è affidata allo studio del geometra Folegatto Lucio con sede in Santa Margherita di Caorle, Corso Amalfi nr.30-32 telefono 0421-260434

Attestazione prestazione energetica

L'Immobile è in classe di prestazione energetica **E**

Si allega certificato

Altre avvertenze

Al sopralluogo, il figlio del proprietario, ha dichiarato che non ci sono cause in corso.

Per i vincoli di carattere urbanistico si rimanda al relativo capitolo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietà

Precedente Proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE:

Ubicazione:

Caorle (Venezia) CAP: 30021 frazione: Porto Santa Margherita, Via Dei Greci nr.85/34

Identificativo e Lavori: Nuova Costruzione di un fabbricato per complessivi 54 alloggi residenziali in Caorle al fg.40/51 mappale 960

Intestazione

Tipo pratica e Oggetto: Nulla Osta per Opere Edilizie Rilascio in data 03/08/1973 al n. di prot. Nr.125/73

Tipo pratica e Oggetto: Variante ai Nulla Osta 125/73 Rilascio in data 12/11/1974 al n. di prot. Nr.296/74

Tipo pratica e Oggetto: Abitabilità/agibilità in data 05/05/1975 al n. di prot. Nr.125/73 e Nr.296/74

7.1 Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano terra

Chiusura totale del porticato con l'installazione di serramenti in alluminio e vetro;

Al piano primo

-diversa distribuzione degli spazi interni mediante la formazione e/o spostamento di alcune pareti divisorie interne;
-apertura varco di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente contraddistinta dal subalterno 33;
-demolizione pareti perimetrali con incorporazione all'abitazione della loggia a est con il conseguente e aumento della superficie utile abitabile;
-chiusura con serramento in alluminio e vetro della loggia a ovest con il conseguente e aumento della superficie utile abitabile;

Al piano secondo

-diversa distribuzione degli spazi interni mediante la formazione e/o spostamento di alcune pareti divisorie interne;
-chiusura con serramento in alluminio e vetro della loggia a est con il conseguente e aumento della superficie utile abitabile;

Al piano terzo

Realizzazione di una camera e di un bagno sul sottotetto esistente;

Opere regolarizzabili mediante lo strumento catastale e sanatoria edilizia

Le opere inerenti alla diversa distribuzione degli spazi interni mediante la formazione e/o spostamento di alcune pareti divisorie potranno essere sanate ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. nr.380/2001 con l'applicazione di una sanzione pecuniaria non superiore a Euro 5.164,00 e non inferiore a Euro 516,00 determinata dal responsabile del procedimento.

Andrà verificata la possibilità di sanare la chiusura del porticato al piano terra, a condizione non sia modificata la destinazione, e leggere difformità prospettiche salvo richiesta di accertamento di compatibilità ambientale paesaggistica da richiedere alla Soprintendenza.

Per le altre opere difformi, trattandosi di un incremento della superficie in zona vincolata, le stesse non sono sanabili ai sensi delle Vigenti Leggi in materia, per questo si è tenuto in conto prudenzialmente ai costi di ripristino (rimozione vetrate, rifacimento murature, spese tecniche ect.).

Dovranno essere in ogni caso preventivamente concordati e valutati con l'Ufficio Tecnico i tempi e modi di presentazione della pratica edilizia.

Oneri totali previsti: € 15.000,00

Note: L'importo di € 15.000 che tiene conto ai costi di sanatoria, di ripristino per le opere non sanabile, di adeguamenti, di spese tecniche è da intendersi del tutto indicativo e per questo dovranno essere preventivamente concordati e valutati con l'Ufficio Tecnico i tempi e modi di presentazione della pratica edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia, urbanistica e catastale;

Oltre a quanto riferito per rendere vendibile e indipendente l'unità immobiliare stimata dovrà essere anche chiuso il varco di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente contraddistinta dal subalterno 33.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Zona Territoriale Omogenea "C1/14 - Zona di espansione residenziale"
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	L'area ove sorge l'immobile è assoggettata ai seguenti vincoli: <u>Vincolo paesaggistico</u> ai sensi dell'art.142 comma 1 lett.C) del D.Lgs 42/04 e smi; <u>Fascia di rispetto fluviale</u> , normata dagli articoli 33 e 37 delle N.T.A. del P.G.C. <u>Fascia di servitù idraulica</u> relativa all'idrografia pubblica, disciplinata dai R.D.368/1904, R.D. 523/1904 e D.Lgs.152/06, oltre all'allegato C-articolo 7 commi 13,16 e articolo 21

	delle N.T.A. del P.A.T. Rischio Idraulico, normato dagli articoli 15 e 16 delle N.T.A. del P.T.C.P. allegato D.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Opere regolarizzabili mediante lo strumento catastale e sanatoria edilizia

Le opere inerenti alla diversa distribuzione degli spazi interni mediante la formazione e/o spostamento di alcune pareti divisorie potranno essere sanate ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. nr.380/2001 con l'applicazione di una sanzione pecuniaria non superiore a Euro 5.164,00 e non inferiore a Euro 516,00 determinata dal responsabile del procedimento.

Andrà verificata la possibilità di sanare la chiusura del porticato al piano terra, a condizione non sia modificata la destinazione, e leggere difformità prospettiche salvo richiesta di accertamento di compatibilità ambientale paesaggistica da richiedere alla Soprintendenza.

Per le altre opere difformi, trattandosi di incremento della superficie in zona vincolata, le stesse non risultano sanabili ai sensi delle Vigenti Leggi in materia, per questo si è tenuto in conto prudenzialmente ai costi di ripristino (rimozione vetrate, rifacimento murature, spese tecniche ect.).

Dovranno essere in ogni caso preventivamente concordati e valutati con l'Ufficio Tecnico i tempi e modi di presentazione della pratica edilizia.

Oneri totali previsti: € 15.000,00

Note: L'importo di € 15.000 tiene conto ai costi di sanatoria, di ripristino per le opere non sanabile, di adeguamenti, di spese tecniche è da intendersi del tutto indicativo e per questo dovranno essere in ogni caso preventivamente concordati e valutati con l'Ufficio Tecnico i tempi e modi di presentazione della pratica edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia, urbanistica e catastale;

Oltre a quanto riferito per rendere vendibile e indipendente l'unità immobiliare stimata dovrà essere anche chiuso il varco di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente contraddistinta dal subalterno 33.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è posto sul litorale di Porto Santa Margherita, sulla destra della foce del fiume Livenza, famoso per essere un centro turistico nautico.

L'edificio è poco distante dal centro dove gravitano esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, parchi di quartiere, parcheggi ect. L'abitazione, facente parte del complesso immobiliare "RESIDENCE BISSABOA" edificato nella metà degli anni settanta, si sviluppa su quattro piani fuori terra, ha l'accesso pedonale e carraio dalla strada comunale Via Dei Greci mentre quello nautico attraverso il fiume Livenza.

Al piano terra si trova un ampio porticato, il quale è stato interamente chiuso senza autorizzazione con serramenti in alluminio e vetro, con altezza utile di cm.2,20 e una superficie lorda commerciale di circa mq.46,00.

Al piano primo si trovano la cucina e la zona pranzo-soggiorno con altezza utile di cm.2,80 per una superficie lorda commerciale di circa mq.36 oltre a due terrazzi chiusi senza autorizzazione con serramenti in alluminio e vetro per una superficie di circa mq.10,00.

Al piano secondo si trovano tre stanze da letto e un bagno con altezza utile di cm.2,75 per una superficie lorda commerciale di circa mq.41 oltre a un terrazzo chiuso senza autorizzazione con serramenti in alluminio e vetro per una superficie di circa mq.5,00.

Al piano terzo si trova il sottotetto con altezza media di circa cm.1,85 per una superficie lorda commerciale di circa mq.20 oltre a un terrazzo di circa mq.6,00. Sul piano è stato abusivamente realizzata una camera e un servizio igienico.

L'area scoperta condominiale prospiciente gli alloggi, utilizzata a giardino, è delimitata da recinzione in muratura verso la pubblica via e da una siepe verso la foce del fiume.

Come si evince dall'atto di ultima provenienza allegato, nella proprietà sono compresi anche:

-per la quota di 1/57 (un cinquantasettesimo) la piscina, i terreni annessi e la strada privata;

-attrezzatura relativa al posto barca n.34 limitatamente a quelle parti che non sono demaniali;

(il tutto come meglio riportato nelle planimetrie allegato all'atto del Notaio Manavello in data 21.11.1978 Rep.19272 Registrato a Treviso l'11.12.1978 al n.7372 e trascritto a Venezia il 19.12.1978 ai nr.19840/16723)

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTOIntestazione

Piena proprietà per 1000/1000

Regime Patrimoniale

Separazione dei Beni

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare, identificata in Via dei Greci al civico 85 interno 34, è stata edificata nell'anno 1974, ha una superficie commerciale (vedi scheda punto successivo) di circa mq 119.5 e si sviluppa su quattro piani fuori terra (Terra, Primo, Secondo e Terzo).

Con le seguenti altezze: Piano Terra h.2.20 mt. - Piano Primo h.2.75 mt. - Piano Secondo mt.280 -Sottotetto h.media 1.85 mt.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVECaratteristiche strutturali

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. Note: Le descrizioni delle strutture sono state desunte dal certificato di collaudo che si allega.
Scale	tipologia: a rampe parallele ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate
Strutture verticali	materiale: c.a.
Strutture verticali	materiale: muratura
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle

	materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Per quanto è stato possibile accertare la copertura in tegole di cemento è priva di coibentazione
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: sufficienti
<u>Impianti</u>	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: In comune non sono depositati i certificati di conformità e la proprietà non ha fornito nessuna documentazione.
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: In comune non sono depositati i certificati di conformità e la proprietà non ha fornito nessuna

Idrico	documentazione. tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termoventilatori condizioni: buone conformità: da verificare e collaudare Note: Sui locali è installato un radiatore a gas Gazelle Fondital a camera stagna.

CONDIZIONI DI VENDITA

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	119,50	1,00	119,50

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; le terrazze chiuse su tre lati al 50%, le terrazze aperte al 30%; i muri in comune, le cantine e l'autorimessa al 50%. Per le eventuali pertinenze è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

ACCESSORI

Il valore di stima tiene in conto anche al posto barca e di tutte le parti comuni al complesso immobiliare.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAP.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, anche nelle zone con vocazione turistica ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

8.2 Fonti di informazione

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 Agenzie Immobiliari in Santa Margherita di Caorle Operatori e Imprese del settore immobiliare Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazioni civili €/mq.2.100/3.000, Borsino Immobiliare FIMAA Borsino Immobiliare FIAP.

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ABITAZIONE	119,50	119,50	322.650,00	322.650,00

322.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 80.662,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.500,00
Spese indicative per la regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 15.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

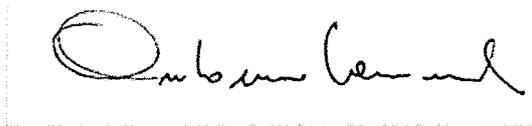
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 220.487,50
---	---------------------

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Fontanafredda li, 14.10.2014



L'Esperto alla stima
Antonio Taiariol



Allegato 1 composto di :

Aggiornamento visure ipotecarie.
Aggiornamento visure catastali.
Estratti e planimetrie catastali.
Copia atto provenienza.
Estratto per riassunto atto di matrimonio.
Certificato di Residenza.
Dichiarazione amministratore condominiale.
Richiesta certificazione d'inesistenza contratti di locazione.
Certificato di non sussistenza provvedimenti urbanistici.
Attestazione Prestazione Energetica.
Copia concessioni edilizie.
Certificato di abitabilità.

Allegato 2 composto di :

Certificato di collaudo statico.

Allegato 3-4-5 composto di :

Fotografie degli immobili.



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. 11 APRILE 1931, N. 451)

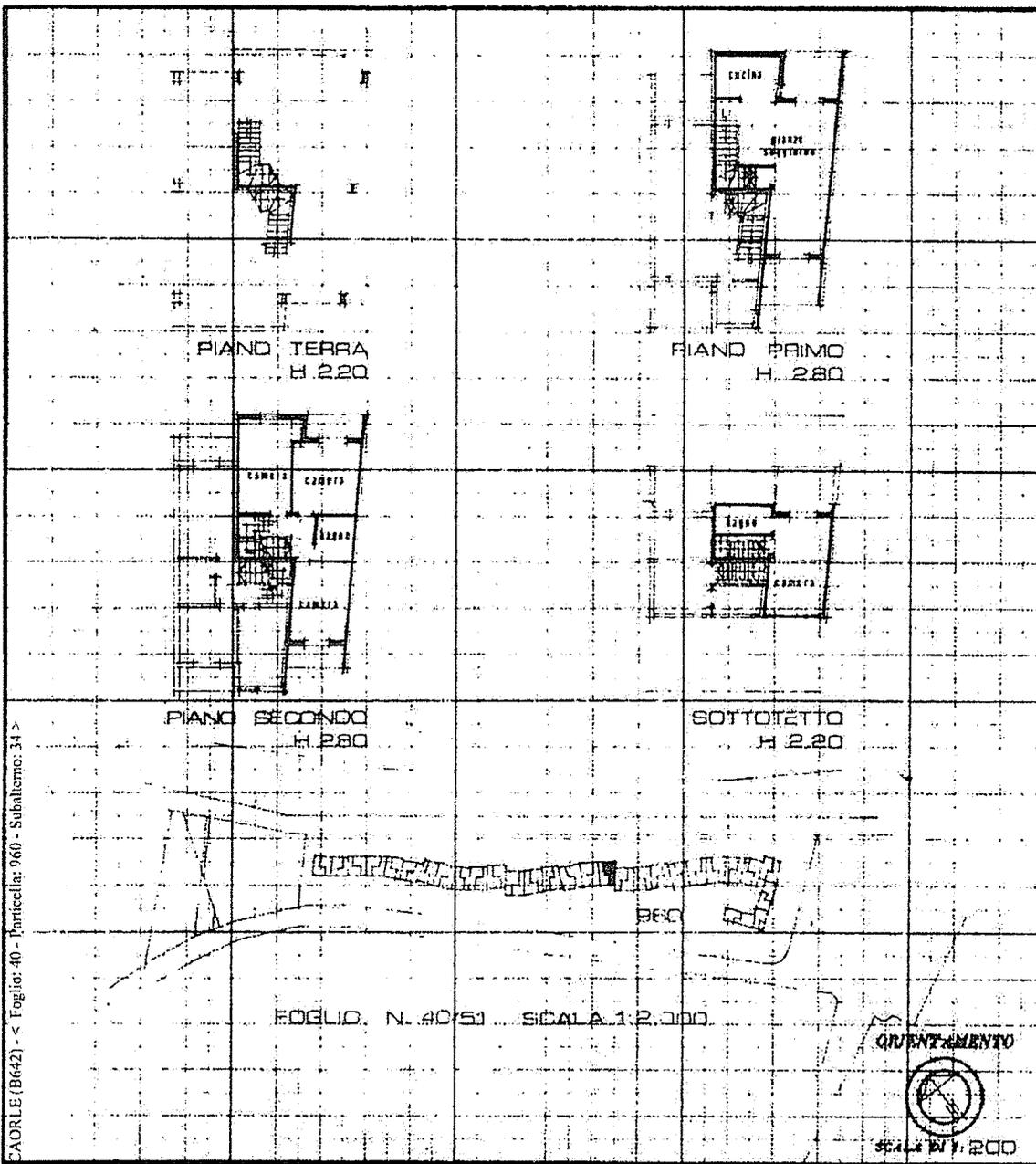
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CADORLE

Via DEI GRECI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

Scheda N. 03464



CADORLE (B642) - s. Foglio: 40 - Particella: 960 - Subalterno: 34

Comune di

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20 NOV 1974

PROT. N° 2770

40
960
34

25 NOV 1974

TREviso

Compilato dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PAOLO FELTRIN

Inritto all'Albo de GEOMETRI N° 33

della Provincia di TREVISO

DATA 25 NOV 1974

Firma

10 metri