

Con il presente deposito si sostituisce la perizia, relativa all'esecuzione immobiliare n. 229/2015, a favore di Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a contro _____ con la perizia corretta, in quanto presenta un refuso di battitura (era stato erroneamente inserito due volte il sub. 10 escludendo il sub. 5).

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **229/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Via dello Stadio 20 - Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434647394

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Martiri delle Foibe - Ottavapresa - Caorle (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

-foglio 16, particella 958, subalterno 31, indirizzo Via Martiri delle Foibe, piano 1, comune Caorle, categoria A/2, classe 5, cons. 3.5, superficie 78, rendita € 267.52
-foglio 16 particella 958, subalterno 18, categoria C/6, classe 8 consistenza mq 14, piano T rendita € 31,81
-foglio 16 particella 958, subalterno 10, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 14, piano T rendita € 23,14

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

-foglio 16, particella 958, subalterno 32, indirizzo Via Martiri delle Foibe, piano 1, comune Caorle, categoria A/2, classe 5, cons. 3.5, superficie 78, rendita € 267.52
-foglio 16 particella 958, subalterno 5, categoria C/6, classe 6 consistenza mq 14, piano T rendita € 23,14

Lotto: 003

Corpo: C

Categoria: terreno residenziale

Dati Catastali:

-sezione censuaria Caorle, foglio 16, particella 960, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1.265,00, reddito dominicale: € 11.17, reddito agrario: € 6.21

2. Possesso

Bene: via Martiri delle Foibe - Ottavapresa - Caorle (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: C

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Martiri delle Foibe - Ottavapresa - Caorle (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Martiri delle Foibe - Ottavapresa - Caorle (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.

Lotto: 003

Corpo: C

Creditori Iscritti: Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Martiri delle Foibe - Ottavapresa - Caorle (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Martiri delle Foibe - Ottavapresa - Caorle (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: Non verificate

Lotto: 003

Corpo: C

Misure Penali: Non verificate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Martiri delle Foibe - Ottavapresa - Caorle (Venezia)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Martiri delle Foibe - Ottavapresa - Caorle (Venezia)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 86.600,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 79.000,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 52.000,00

Beni in Caorle (Venezia)
Località/Frazione Ottavapresa
via Martiri delle Foibe

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ottavapresa, via Martiri delle Foibe

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **Piena proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 16, particella 958, subalterno 31, indirizzo Via Martiri delle Foibe, piano 1, comune Caorle, categoria A/2, classe 5, consistenza 3.5, superficie 78, rendita € 267.52

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale:

La scheda catastale risulta corretta tranne che per l'errato inserimento del terrazzo, in quanto si tratta di un unico balcone e non suddiviso come segnato nella planimetria presente in atti.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio in cui è presente l'appartamento esecutato è ubicato nella frazione di Ottavapresa in una nuova zona residenziale con immobili simili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Caorle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento oggetto di stima è libero, in quanto privo di parte delle finiture, inoltre le chiavi sono state consegnate al custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Altra limitazione:

Convenzione edilizia; A rogito di notaio Maria Sgorlon in data 13/02/2006 ai nn. 20862; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/03/2006 ai nn. 9925/5871.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a. contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Stefano Manzan in data 09/01/2007 ai nn. 2035; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2007 ai nn. 1881/424; Importo ipoteca: € 2625000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a. contro
A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data ai nn. 1632
iscritto/trascritto a Venezia in data 14/09/2015 ai nn. 25700/17828.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 726,66 (compreso il lotto 2)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.048,66 (compreso il lotto2)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non essendoci presente la caldaia il l'Attestazione di prestazione energetica risulta scaduto, si dovrà redigere un nuovo APE al momento del rogito notarile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Dal 09/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

-In forza di atto di permuta a rogito di notaio Maria Sgorlon in data 09/08/2006 ai nn. 21408

- trascritto a Venezia in data 25/08/2006 ai nn. 38665/22241.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 266/2006 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso residenza stabile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2006 al n. di prot. 29722

Rilascio in data 16/10/2006

Abitabilità/agibilità in data 27/11/2008 al n. di prot. 42962

NOTE:

Permesso di costruire in variante n. 09/2008 del 17/01/2008

Denuncia Inizio Attività n. 209 presentata il 23/09/2008

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sfrumento urbanistico Approvato:	PAT
In forza della delibera:	11-11-2013
Zona omogenea:	C2/29 "zona residenziale e turistica di nuova formazione"
Norme tecniche di attuazione:	vedi norme allegate (All.1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	stipulata in data 13/02/2006 rep n. 20862 notaio Maria Sgorlon in Caorle
Obblighi derivanti:	Piano attuativo

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al primo piano di una palazzina composta complessivamente da 11 appartamenti e 19 posti auto (foto 1-2-3-4). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada privata accessibile da via Martiri delle Foibe. L'accesso alle unità avviene tramite l'androne del condominio dotato di ascensore (foto 9) oltre che al vano scala. Il fabbricato è situato nella frazione di Ottava Presa, in una nuova zona residenziale. L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte del condominio "Perla Verde" eretto nel mappale 958, che confina a Nord con il mappale 960, a est con il mappale 848, a Ovest con la strada privata mappale 969 e a sud con la via Martiri delle Foibe (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il disimpegno condominiale, al primo piano si accede (foto 13) direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 74,00 circa e altezza utile di mt 2,70, con una superficie destinata a terrazze di mq. 31,80. L'appartamento è composto da un soggiorno (foto 14-15) con prospiciente il terrazzo (foto 21-22), un disimpegno (foto 16), una camera (foto 19) con prospiciente il terrazzo (foto 24), da un bagno (foto 18) e da un ripostiglio (foto 17) con prospiciente il terrazzo (foto 21-23). Nel terrazzo è stato ricavato un piccolo ripostiglio per accogliere la caldaia (foto 24-27).

Al piano terra, in spazi comuni, sono stati individuati due spazi per i contatori di energia e del gas (foto 11-12).

1. Quota e tipologia del diritto**100/100** di**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,41**Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa è di nuova realizzazione in ottimo stato conservativo, mancante delle finiture finali, quali le pavimentazioni, i rivestimenti di bagno e cucina, la dotazione dei sanitari e rubinetterie tranne che per il piatto doccia, l'installazione della caldaia e dei radiatori, le placche degli interruttori elettrici e le porte interne.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Telaio strutturale in pilastri e setti di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento e Predalles per il primo solaio;
- La copertura con struttura portante in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile fintecciati;
- Serramenti in legno e ante d'oscuro in legno.
- Portoncino d'ingresso principale del tipo blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è grezzo ed è dotato del solo piatto doccia;
- I pavimenti sono in piastrelle nei terrazzi e privi all'interno dell'appartamento;
- Porte interne mancanti;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita è privo delle placche nei frutti, è dotato di videocitofono e di termostato;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo e privo della caldaia e dei termosifoni, è presente la predisposizione del condizionatore;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è predisposto, ma privo dei sanitari e delle rubinetterie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup reale lorda	1,00	73,26	€ 1.200,00
Locale caldaia	sup reale lorda	0,50	0,58	€ 1.200,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,33	10,56	€ 1.200,00

84,40

Accessori:

A1. Autorimessa privata Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:

**foglio 16 particella 958, subalterno 18, categoria C/6, classe 8
consistenza mq 14, piano T rendita € 31,81**

- Posto al piano terra
- Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq -
Valore a corpo: € 10.200,00

Descrizione:

L'accesso all'unità avviene esclusivamente dal cancello condominiale e dall'area di manovra comune nella parte retrostante del condominio. L'autorimessa ha la pavimentazione in piastrelle, murature non intonacate e basculante in lamiera (foto 7-8).

A2. Posto auto

Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:

**foglio 16 particella 958, subalterno 10, categoria C/6, classe 6
consistenza mq 14, piano T rendita € 23,14**

- Posto al piano terra
- Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq -
Valore a corpo: € 4.000,00

Descrizione:

L'accesso all'unità avviene esclusivamente dal cancello condominiale e dall'area di manovra comune nella parte laterale del condominio. Il posto auto è ben materializzato sul posto e presenta una copertura con una struttura in ferro e tessuto (foto 5-6). Per tale struttura non è stata presentata nessuna comunicazione al Comune di Caorle. Per sanare tale situazione è prevista la presentazione di un'edilizia libera con il pagamento di una sanzione di € 100,00, per una spesa onnicomprensiva di euro 300,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 1.100,00 / max € 1.350,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo.**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa privata e posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	73,26	€ 1.200,00	€ 87.912,00
Locale caldaia	0,58	€ 1.200,00	€ 690,00
Terrazzo	10,56	€ 1.200,00	€ 12.672,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.274,00
Valore Corpo	€ 101.274,00
Valore Accessori	€ 14.200,00
Valore complessivo intero	€ 115.474,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.474,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa privata e posto auto	84,40	€ 115.474,00	€ 115.474,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 28.868,50

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 86.605,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 86.600,00

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: B.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ottavapresa, via Martiri delle Foibe

Quota e tipologia del diritto
 100/100 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 16, particella 958, subalterno 32, indirizzo Via Martiri delle Foibe, piano 1, comune Caorle, categoria A/2, classe 5, consistenza 3.5, superficie 78, rendita € 267.52

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
 note: La scheda catastale risulta corretta tranne che per l'errato inserimento del terrazzo, in quanto si tratta di un unico balcone e non suddiviso come segnato nella planimetria presente in atti.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio in cui è presente l'appartamento esecutato è ubicato nella frazione di Ottava Presa in una nuova zona residenziale con immobili simili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Caorle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento oggetto di stima è libero, in quanto privo di parte delle finiture, inoltre le chiavi sono state consegnate al custode giudiziario.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: B

- Altra limitazione:

Convenzione edilizia; A rogito di notaio Maria Sgorlon in data 13/02/2006 ai nn. 20862; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/03/2006 ai nn. 9925/5871.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a. contrc Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Stefano Manzan in data 09/01/2007 ai nn. 2035; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2007 ai nn. 1881/424; Importo ipoteca: € 2625000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a. contro A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data ai nn. 1632 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/09/2015 ai nn. 25700/17828.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 726,66 (compreso il lotto 2)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.048,66 (compreso il lotto2)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non essendoci presente la caldaia il l'Attestazione di prestazione energetica risulta scaduto, si dovrà redigere un nuovo APE al momento del rogito notarile

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 09/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta a rogito di notaio Maria Sgorlon in data 09/08/2006 ai nn. 21408 - trascritto a Venezia in data 25/08/2006 ai nn. 38665/22241.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 266/2006 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso residenza stabile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2006 al n. di prot. 29722

Rilascio in data 16/10/2006

Abitabilità/agibilità in data 27/11/2008 al n. di prot. 42962

NOTE:

Permesso di costruire in variante n. 09/2008 del 17/01/2008

Denuncia Inizio Attività n. 209 presentata il 23/09/2008

15.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT
In forza della delibera:	11-11-2013
Zona omogenea:	C2/29 "zona residenziale e turistica di nuova formazione"
Norme tecniche di attuazione:	vedi norme allegate (All.1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	stipulata in data 13/02/2006 rep n. 20862 notaio Maria Sgorlon in Caorle
Obblighi derivanti:	Piano attuativo

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al primo piano di una palazzina composta complessivamente da 11 appartamenti e 19 posti auto (foto 1-2-3-4). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada privata accessibile da via Martiri delle Foibe. L'accesso alle unità avviene tramite l'androne del condominio dotato di ascensore (foto 9) oltre che al vano scala. Il fabbricato è situato nella frazione di Ottava Presa, in una nuova zona residenziale. L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte del condominio "Perla Verde" eretto nel mappale 958, che confina a Nord con il mappale 960, a est con il mappale 848, a Ovest con la strada privata mappale 969 e a sud con la via Martiri delle Foibe (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il disimpegno condominiale, al primo piano si accede (foto 13) direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 74,00 circa e altezza utile di mt 2,70, con una superficie destinata a terrazze di mq. 31,80. L'appartamento è composto da un soggiorno (foto 29-30) con prospiciente il terrazzo (foto 37-38), un disimpegno (foto 31), una camera (foto 34) con prospiciente il terrazzo (foto 39), da un bagno (foto 32) e da un ripostiglio (foto 33). Nel terrazzo è stato ricavato un piccolo ripostiglio per accogliere la caldaia (foto 39-40).

Al piano terra, in spazi comuni, sono stati individuati due spazi per i contatori di energia e del gas (foto 11-12).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,41**Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa è di nuova realizzazione in ottimo stato conservativo tranne che per alcune comparizioni di muschio nel pavimento e nel muretto esterno della terrazza (foto 37), probabilmente causate dall'esposizione a nord-ovest della facciata dell'immobile. Nell'appartamento mancano delle finiture finali, quali le pavimentazioni, i rivestimenti di bagno e cucina, la dotazione dei sanitari e rubinetterie tranne che per il piatto doccia, l'installazione della caldaia e dei radiatori, le placche degli interruttori elettrici e le porte interne.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Telaio strutturale in pilastri e setti di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento e Predalles per il primo solaio;
- La copertura con struttura portante in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno e ante d'oscuro in legno.
- Portoncino d'ingresso principale del tipo blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è grezzo ed è dotato del solo piatto doccia;
- I pavimenti sono in piastrelle nei terrazzi e privi all'interno dell'appartamento;
- Porte interne mancanti;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita è privo delle placche nei frutti, è dotato di videocitofono e di termostato;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo e privo della caldaia e dei termosifoni, è presente la predisposizione del condizionatore;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è predisposto, ma privo dei sanitari e delle rubinetterie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup reale lorda	1,00	73,26	€ 1.200,00
Locale caldaia	sup reale lorda	0,50	0,58	€ 1.200,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,33	10,56	€ 1.200,00

84,40

Accessori:

B1. Posto auto Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:

**foglio 16 particella 958, subalterno 5, categoria C/6, classe 6
consistenza mq 14, piano T rendita € 23,14**

- Posto al piano terra
- Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq -
Valore a corpo: € 4.000,00

Descrizione:

L'accesso all'unità avviene esclusivamente dal cancello condominiale e dall'area di manovra comune nella parte laterale del condominio. Il posto auto è ben materializzato sul posto e presenta una copertura con una struttura in ferro e tessuto (foto 5-6). Per tale struttura non è stata presentata nessuna comunicazione al Comune di Caorle. Per sanare tale situazione è prevista la presentazione di un'edilizia libera con il pagamento di una sanzione di € 100,00, per una spesa onnicomprensiva di euro 300,00.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 1.100,00 / max € 1.350,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo.

16.2 Valutazione corpi:**B. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	73,26	€ 1.200,00	€ 87.912,00
Locale caldaia	0,58	€ 1.200,00	€ 690,00
Terrazzo	10,56	€ 1.200,00	€ 12.672,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.274,00
Valore Corpo	€ 101.274,00
Valore Accessori	€ 4.000,00
Valore complessivo intero	€ 105.274,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.274,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	84,40	€ 105.274,00	€ 105.274,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 26.318,50
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.955,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 79.000,00

Lotto: 003

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Terreno residenziale sito in frazione: Ottavapresa, via Martiri delle Foibe

Quota e tipologia del diritto
100/100 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Caorle,

. sezione censuaria

foglio 16, particella 960, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1265, reddito dominicale: € 11.17, reddito agrario: € 6.21

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il terreno oggetto dell' esecuzione è ubicato nella frazione di Ottava Presa in una nuova zona residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Caorle.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: C

- Altra limitazione:

Convenzione edilizia; A rogito di notaio Maria Sgorton in data 13/02/2006 ai nn. 20862; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/03/2006 ai nn. 9925/5871.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a. contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Stefano Manzan in data 09/01/2007 ai nn. 2035; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2007 ai nn. 1881/424; Importo ipoteca: € 2625000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Mediocredito Trentino Alto Adige s.p.a. contro A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data ai nn. 1632 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/09/2015 ai nn. 25700/17828.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

dal 09/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

-In forza di atto di permuta a rogito di notaio Maria Sgorlon in data 09/08/2006 ai nn. 21408
-trascritto a Venezia in data 25/08/2006 ai nn. 38665/22241.

23. PRATICHE EDILIZIE:

nessuna

23.1 Conformità edilizia:**Terreno residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica:**Terreno residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT
In forza della delibera:	11-11-2013
Zona omogenea:	C2/29 "zona residenziale e turistica di nuova formazione"
Norme tecniche di attuazione:	vedi norme allegate (All.1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	stipulata in data 13/02/2006 rep n. 20862 notaio Maria Sgorlon in Caorle
Obblighi derivanti:	Piano attuativo
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.37
Altezza massima ammessa:	11.00
Superficie utile massima ammessa:	mq. 492

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **C**

Trattasi di un terreno residenziale sito nella zona residenziale della frazione di Ottava Presa, ricadente nella Zona Territoriale Omogenea C2/29 "zona residenziale turistica di nuova formazione" (All.3). L'area è soggetta alle previsioni del piano attuativo "Piano di lottizzazione Silvia" (All.1), dove identificavano il lotto nel comparto n. 3 assieme al mappale 958. La superficie utile massima utilizzabile per questo intero comparto è di mq 1.196,00, dei quali sono già stati utilizzati per la costruzione eretta nel mappale 958 mq. 704,00. Per cui la superficie utile residua edificabile per il terreno oggetto dell'esecuzione immobiliare è di 492,00 mq. Il lotto è in uno stato di abbandono, è presente una recinzione in muretto e rete su tre lati, mentre nel lato prospiciente la strada privata di accesso è posta una recinzione di cantiere (foto 41). Il lotto risulta urbanizzato con le opere di fognatura, gas, energia elettrica e acquedotto. Non è stata effettuata l'analisi chimica.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.265,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno residenziale	sup reale lorda	1,00	1.265,00	€ 55,00
			1.265,00	

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico terreno per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle.

24.2 Valutazione corpi:**C. Terreno residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno residenziale	1.265,00	€ 55,00	€ 69.575,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 69.575,00

Valore Corpo € 69.575,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 69.575,00

Valore complessivo diritto e quota € 69.575,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Terreno residenziale	1.265,00	€ 69.575,00	€ 69.575,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.393,75
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.181,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 52.000,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale, p.r.g. n.t.a.
- ALL. 2 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, certificato di destinazione urbanistica
- ALL. 3 – Pratiche edilizie
- ALL. 4 – Documentazione fotografica
- ALL. 5 – Atto di provenienza
- ALL. 6 – Attestati di prestazione energetica
- ALL. 7 – Situazione spese condominiali e regolamento di condominio
- ALL. 8 – Verbale 1° accesso

Azzano Decimo 29-07-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo