

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: Banca MPS Spa

contro:



N° Gen. Rep. 172/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2016 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Maria Michela Morsilli  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Partita IVA:** [REDACTED]  
**Studio in:** Via Melidissa 31 - 30020 Eraclea  
**Telefono:** 0421231878  
**Fax:** 0421232724  
**Email:** mm.morsilli@virgilio.it  
**Pec:** mariamichela.morsilli@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene: Via Burano - Località DUNA VERDE - Caorle (Venezia) - 30021**

**Descrizione generica:** Trattasi di unità abitativa posta al piano primo, con cortile nel condominio denominato "VILLAGGIO MARE LUCE". L'intero complesso si sviluppa, per buona parte, su due piani ed è formato da 16 abitazioni disposte sui tre lati del lotto a racchiudere l'area comune dove è situata anche la piscina. Trattasi di residenza estiva marina.

**Identificativo Lotto: 001**

**Corpo A\_ABITAZIONE PIANO PRIMO: CAP: 30021 frazione: Località DUNA VERDE, Via Burano**

### Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: *Non si è ritenuto di effettuare verifiche sullo Stato Civile o sul Regime Patrimoniale del soggetto, in quanto la proprietà del bene deriva da successione.*

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: *Non si è ritenuto di effettuare verifiche sullo Stato Civile o sul Regime Patrimoniale del soggetto, in quanto la proprietà del bene deriva da successione.*

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: *Non si è ritenuto di effettuare verifiche sullo Stato Civile o sul Regime Patrimoniale del soggetto, in quanto la proprietà del bene deriva da successione.*

6/9 di [REDACTED] Piena proprietà

### Gravami e Oneri

**Ipoteca volontaria attiva;**

A favore di Banca MPS Spa contro [REDACTED]

Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**

Importo ipoteca: € 288000;

Importo capitale: € 144000;

A rogito di Notaio GAGLIARDI ANTONIO in data 10/04/2006 ai nn. 194020/18631;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/05/2006 ai nn. 19202/4753

**Ipoteca giudiziale attiva;**

A favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA contro [REDACTED]

Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO;**

Importo ipoteca: € 230000;



Importo capitale: € 155426.85;

A rogito di UFFICIALE DI PORDENONE in data 03/07/2010 ai nn. 1031/2010;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 15/07/2010 ai nn. 24361/5423;

Note: *Le spese di cancellazione indicate sono da considerarsi indicative ed andranno definite al momento del trasferimento.*

**Ipoteca giudiziale attiva;** A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 200000;

A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO Sez. CASTELFRANCO VENETO in data 06/07/2010 ai nn. 2708/2010;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 22/07/2010 ai nn. 25426/5650;

Note: *Le spese di cancellazione indicate sono da considerarsi indicative ed andranno definite al momento del trasferimento.*

**Ipoteca giudiziale attiva;**

A favore di , VENETO BANCA S.C.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 61870.86; Importo capitale: € 30000;

A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO Sez. MONTEBELLUNA in data 22/02/2011 ai nn. 210/2011;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/03/2011 ai nn. 7664/1407;

Note: *Si segnala che nella trascrizione dell'iscrizione dell'ipoteca, vi è stata una probabile inversione degli importi attribuiti al capitale ed all'ipoteca che risultano rispettivamente: Importo Ipoteca euro 30.000,00 ed importo capitale euro 61870.86.*

*Le spese di cancellazione indicate sono da considerarsi indicative ed andranno definite al momento del trasferimento.*

**Pignoramento** a favore di Banca MPS Spa contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 23/04/2015 ai nn. 10798/7757 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/04/2015 ai nn. 10798/7757;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€183.106,15**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€183.106,15**



## Sommario

Lotto: 001 .....	7
Risposta al primo punto del quesito .....	7
Risposta al secondo punto del quesito .....	7
Risposta al terzo punto del quesito .....	7
Risposta al quarto punto del quesito .....	9
Risposta al quinto punto del quesito .....	12
Risposta al sesto punto del quesito .....	13
Risposta al punto settimo del quesito .....	14
Risposta all'ottavo punto del quesito .....	14
Risposta al nono punto del quesito.....	16
Risposta al decimo punto del quesito .....	17
Risposta all'undicesimo punto del quesito.....	17
Risposta al dodicesimo punto del quesito.....	18

### Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

### Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in



base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
 

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale



5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



**Beni in Caorle (Venezia)**  
**Località/Frazione Località DUNA VERDE**  
**Via Burano**

**Lotto: 001**

**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: *Non si è ritenuto di effettuare verifiche sullo Stato Civile o sul Regime Patrimoniale del soggetto, in quanto la proprietà del bene deriva da successione.*

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: *Non si è ritenuto di effettuare verifiche sullo Stato Civile o sul Regime Patrimoniale del soggetto, in quanto la proprietà del bene deriva da successione.*

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: *Non si è ritenuto di effettuare verifiche sullo Stato Civile o sul Regime Patrimoniale del soggetto, in quanto la proprietà del bene deriva da successione.*

[REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**BENE PIGNORATO PER L'INTERO**

**LOTTO UNICO**

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità abitativa è situata in comune Caorle nella località balneare di "Duna Verde".

La località è posta tra Eraclea Mare e Porto Santa Margherita ed è nata tra gli anni '60 e '70.

Le attività commerciali, così come le numerose infrastrutture sportive, sono legate essenzialmente al periodo turistico estivo.

**Caratteristiche zona:** INSEDIAMENTO TURISTICO ESTIVO di pregio



**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: CAORLE, ERACLEA MARE.

**Caratteristiche zone limitrofe:** AGRICOLE e TURISTICHE

**Attrazioni paesaggistiche:** Nelle immediate vicinanze si trovano: LAGUNA DEL MORT, FOCE DEL LIVENZA, LAGUNA DI CAORLE, VALLEVECCHIA.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO AUTOBUS MT. 100

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Identificativo corpo:** A\_ABITAZIONE PIANO PRIMO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 30021 frazione: Località DUNA VERDE, Via Burano

**Quota e tipologia del diritto**

1/9 di [redacted] Piena proprietà

1/9 di [redacted] Piena proprietà

1/9 di [redacted] Piena proprietà

6/9 di [redacted] Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

[redacted] Proprieta`  
per 1/9

[redacted] Proprieta`  
per 1/9

[redacted] Proprieta`  
per 1/9

[redacted] Proprieta` per 6/9,

Foglio 38, particella 435, subalterno 5, indirizzo Via BURANO, piano 1, comune CAORLE, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie Totale: 68 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 67 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 451,90

Derivante da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/08/2002 n. 14472.1/2010 in atti dal 28/07/2010 (protocollo n. VE0125383)

Registrazione: UU Sede: BASSANO DEL GRAPPA Volume: 552 n. 78 del 17/02/2003 SUCCESSIONE DI [redacted]

Confini: Nord-ovest altra proprietà, est vano scala, sud distacco condominiale, salvo altri e più esatti.

Irregolarità e Spese:





Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale che identifica l'unità non corrisponde alla effettiva distribuzione interna dei locali.

Regolarizzabili mediante: Presentazione della nuova scheda catastale, previa pratica edilizia in sanatoria.

Presentazione nuova scheda catastale : € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI**, prat. n. 219/73 del 13/09/1973

Intestazione: Mestre geom. Adalberto

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/09/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1974 al n. di prot.

Numero pratica: **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 188/93**

Intestazione: CONDOMINIO MARE LUCE

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: I LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA hanno riguardato il rifacimento della pavimentazione perimetrale della vasca ed ulteriori opere sempre riguardanti la piscina.

Per lavori: SANATORIA DELLA PISCINA realizzata in difformità a quanto autorizzato e LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 27/05/1993 al n. di prot. 13156/1572

Rilascio in data 31/10/1997 al n. di prot.

Numero pratica: **COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA** del 05/04/2007 prot. n. 14312

Intestazione: CONDOMINIO MARE LUCE

Tipo pratica: ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Per lavori: Intervento di manutenzione ordinaria di ripassatura delle falde di copertura delle porzioni di fabbricato a due piani.

Presentazione in data 05/04/2007 al n. di prot. 14312

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna non corrisponde a quanto rappresentato graficamente nella pratica edilizia originaria: **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI**, prat. n. 219/73 del 13/09/1973

Regolarizzabili mediante: **PRESENTAZIONE DI SCIA A SANATORIA**

**PRESENTAZIONE DI SCIA A SANATORIA\_PRATICA EDILIZIA** : € 1.000,00

**PRESENTAZIONE DI SCIA A SANATORIA \_ SANZIONI E DIRITTI** : € 606,00

Oneri Totali: € 1.606,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.A.T. pubblicato nel BUR n. 21 del 21.02.2014 della delibera provinciale N. 7/2014, ed entrato in vigore dal 08.03.2014. A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG vigente, per le parti compatibili
Zona omogenea:	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (Z.T.O. CI/3)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 14 ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (Z.T.O. CI)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

##### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A\_ABITAZIONE PIANO PRIMO

Trattasi di unità abitativa posta al piano primo, con cortile nel condominio denominato "VILLAGGIO MARE LUCE" realizzato tra l'anno 1073 e 1974.

L'intero complesso si sviluppa, per buona parte, su due piani ed è formato da 16 abitazioni disposte sui tre lati del lotto a racchiudere l'area comune dove è situata anche la piscina.

Trattasi di residenza estiva marina.

L'unità è accessibile attraverso una scala coperta comune ad un'altra unità abitativa ed è composta da una zona ingresso-cucina, un soggiorno con poggiolo, due camere ed un bagno, nonché le parti comuni all'intero stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c. ed in particolare della quota indivisa di 1/16 della piscina posta nel giardino comune.

All'unità abitativa è altresì collegato un posto macchina ad uso perpetuo esclusivo, così come individuato nella planimetria allegata all'atto 14702 di Rep. Notaio De Mezzo del 1974 e contraddistinto con il simbolo a/13.

##### DESTINAZIONE E SUPERFICIE NETTA DEI LOCALI

Superfici interne rilevate



**PIANO PRIMO**

Ingresso	mq.	04,82
Cucina	mq.	06,44
Soggiorno	mq.	19,22
Disimpegno	mq.	01,64
Camera	mq.	15,52
Camera	mq.	08,89
Bagno	mq.	03,91
Poggiolo	mq.	03,56

Posto auto scoperto con servitù perpetua esclusiva

**DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE E DELLE FINITURE**

La struttura portante dell'immobile, così come descritta nel collaudo statico allegato alla richiesta di abitabilità, è formata da una muratura in trimattoni dello spessore di cm. 20; solai in latero-cemento 16+4 di cappa cementizia, con interasse travetti di cm. 40 e luce massima di mt. 4. La copertura a falde inclinate è formata da solaio in latero-cemento.

La finitura esterna è ad intonaco rustico.

L'area esterna comune è organizzata con camminamenti e prato oltre ad un'ampia piscina contornata da un'area solarium in gres.

Al di fuori della recinzione che contorna l'immobile, lo scoperto in proprietà è organizzato a posti auto.

**GRADO DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI**

Sono presenti l'impianto idrico e l'impianto elettrico oltre ad un boiler per l'acqua calda sanitaria, non è presente l'impianto di riscaldamento.

Le pavimentazioni interne sono in materiale ceramico.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e scuri.

Il portoncino di ingresso ha finitura in legno.

Le pareti esterne sono intonacate e dipinte.

I poggiosi presentano delle ringhiere in ferro zincato e verniciato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/9 di [redacted] Piena proprietà

1/9 di [redacted] Piena proprietà

1/9 di [redacted] Piena proprietà

6/9 di [redacted] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **73,50**

Stato di manutenzione generale: **SUFFICIENTE**

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si presenta in **SUFFICIENTE** stato di conservazione e manutenzione, anche se tutti gli elementi presenti sono datati, in particolare i serramenti esterni in legno con vetro singolo, il portoncino di ingresso, i sanitari e gli stessi impianti.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani



per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Nel calcolo della superficie commerciale è stato volontariamente omissso il posto auto ad uso perpetuo esclusivo, collocato nell'area comune condominiale e senza una sua autonoma definizione catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZA	superf. esterna lorda	0	70,00	1,00	70,00	€ 2.650,00
POGGIOLO	sup lorda di pavimento	0	3,50	0,30	1,05	€ 2.650,00
			<b>73,50</b>		<b>71,05</b>	

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: ANNO 2015 SEMESTRE I

Zona: CAORLE/ ZONA CENTRALE/ZONA BALNEARE

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Valore di mercato min (€/mq): 2100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2700

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/06/1979 al 04/08/2002 .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio MANAVELLO ARRIGO in data 26/06/1979 ai nn. 20753 - trascritto a Venezia in data 21/07/1979 ai nn. 12635/10378.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
dal 04/08/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .  
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a BASSANO DEL GRAPPA in data 17/02/2003 ai nn. 78/552 - trascritto a Venezia in data 10/03/2003 ai nn. 11205/7977.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
dal 10/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).  
In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a rogito di Notaio GAGLIARDI ANTONIO in data 10/04/2006 ai nn. 194020 - trascritto a Venezia in data 27/05/2015 ai nn. 14348/10170.

**Identificativo corpo: A\_ABITAZIONE PIANO PRIMO**  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caorle (Venezia), Libero



## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria attiva;**

A favore di Banca MPS Spa contro [REDACTED]

Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**

Importo ipoteca: € 288000; Importo capitale: € 144000;

A rogito di Notaio GAGLIARDI ANTONIO in data 10/04/2006 ai nn. 194020/18631;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/05/2006 ai nn. 19202/4753

**Ipoteca giudiziale attiva;**

A favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA contro [REDACTED]

Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO;** Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 155426.85;

A rogito di UFFICIALE DI PORDENONE in data 03/07/2010 ai nn. 1031/2010;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 15/07/2010 ai nn. 24361/5423;

Note: *Le spese di cancellazione indicate sono da considerarsi indicative ed andranno definite al momento del trasferimento.*

**Ipoteca giudiziale attiva;** A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO;** Importo ipoteca: € 200000;

Importo capitale: € 200000;

A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO Sez. CASTELFRANCO VENETO in data 06/07/2010 ai nn. 2708/2010;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 22/07/2010 ai nn. 25426/5650;

Note: *Le spese di cancellazione indicate sono da considerarsi indicative ed andranno definite al momento del trasferimento.*

**Ipoteca giudiziale attiva;** A favore di VENETO BANCA S.C.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO;** Importo ipoteca: € 61870.86;

Importo capitale: € 30000;

A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO Sez. MONTEBELLUNA in data 22/02/2011 ai nn. 210/2011;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/03/2011 ai nn. 7664/1407;

Note: *Si segnala che nella trascrizione dell'iscrizione dell'ipoteca, vi è stata una probabile inversione degli importi attribuiti al capitale ed all'ipoteca che risultano rispettivamente: Importo Ipoteca euro 30.000,00 ed importo capitale euro 61870.86.*



Le spese di cancellazione indicate sono da considerarsi indicative ed andranno definite al momento del trasferimento.

**6.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di Banca MPS Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;  
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 23/04/2015 ai nn. 10798/7757  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/04/2015 ai nn. 10798/7757;

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.400,00 €  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /  
Millesimi di proprietà: 62,50/1000  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Non specificato  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /  
Avvertenze ulteriori: /

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto di fonti dirette ed indirette. Innanzitutto si è tenuto conto delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore, sia dalle riviste immobiliari (e dai relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

In particolare, per un colloquio con i responsabili di agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima, si è fatto riferimento a: [REDACTED] di Caorle e l'Agenzia Immobiliare [REDACTED] di Duna Verde.

[REDACTED] ha dato un'indicazione precisa di prezzi delle unità site nel complesso "Mare Luce", ovvero tra i 190.000,00 e 200.000,00 euro, precisando che trattasi di un complesso considerato prestigioso all'interno dell'edificato della località. Nel caso in questione, volendo trasformare il valore a corpo in mq. si avrebbero euro 2650/2780 al mq.. Anche l'Agenzia Immobiliare [REDACTED], ha confermato il valore al mq. di euro 2.700,00, ribadendo il prestigio del complesso condominiale.



Le valutazioni di immobili con tipologia edilizia di abitazioni indipendenti, riportati tutti all'interno della piattaforma web "Immobiliare.it", danno una valutazione dei prezzi medi degli immobili pubblicati, con riferimento al mese di ottobre 2015, di euro 2880,00.

La valutazione riportata nel "Borsino Immobiliare", considerando l'abitazione posta nella 1° fascia in base alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona ed alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona, è pari ad euro 2791,00 mq..

Tali indicazioni di prezzo sono pari al Valore Normale espresso nelle tabelle dall'Agenzia delle Entrate per nuova costruzione che è di euro 2700,00/mq.. Nel caso in questione, tenendo conto che l'immobile è inserito in un contesto condominiale ben tenuto, con aree a verde e piscina e che all'abitazione è collegato un posto macchina ad uso perpetuo esclusivo, non considerato nel calcolo della superficie commerciale, si ritiene di confermare che non debbano essere applicati indicatori correttivi.

Pertanto, sulla base delle ricerche condotte e delle peculiarità dell'immobile, tenuto conto che i diversi valori ritrovati non si discostano di molto e che vanno da un minimo di 2.650,00 euro a 2.880,00, tenuto conto che trattasi di bene di Procedura Esecutiva, si conferma il valore unitario più basso ritrovato, di euro 2650,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

## 8.2. Fonti di informazione:

Già riportato su criteri di stima

## 8.3. Valutazione corpi:

### A\_ABITAZIONE PIANO PRIMO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZA	70,00	€ 2.650,00	€ 185.500,00
POGGIOLO	1,05	€ 2.650,00	€ 2.782,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 188.282,50
Valore corpo	€ 188.282,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 188.282,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 188.282,50
Valore di stima	€ 0,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A_ABITAZIONE PIANO PRIMO	Abitazione di tipo civile [A2]	71,05	€ 188.282,50	€ 188.282,50

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 2.106,00



e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A\_ABITAZIONE PIANO PRIMO**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.244,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 403,35
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3.070,35

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 183.106,15

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: **A\_ABITAZIONE PIANO PRIMO**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

Si riporta quanto comunicato dalla Sezione Energia della Regione Veneto: "Egr. arch. Morsilli, con riferimento alla sotto riportata richiesta di rilascio di copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) o Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) relativo all'unità immobiliare identificata dalle informazioni da Lei fornite Le comunico che nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli A.P.E. (precedentemente denominati A.C.E) Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V. n.659 del 17.04.2012, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente alle informazioni da Lei precisate."

Si ritiene che il costo per la redazione dell'A.P.E. sia pari ad euro 250,00

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------





## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

### Allegati

- e.i. 172 .2015\_ALLEGATO FOTOGRAFICO
- e.i. 172 .2015\_STATO CIVILE
- e.i. 172 .2015\_ESTRATTO DI MAPPA FG. 38 MAPP. 435
- e.i. 172 .2015\_VISURA PER IMMOBILE FG. 38 MAPP. 435 SUB. 5
- e.i. 172 .2015\_SCHEDA CATASTALE FG. 38 MAPP. 435 SUB. 5
- e.i. 172 .2015\_ATTO DI COMPRAVENDITA REP. 20753 DEL 26.06.79 NOTAIO ARRIGO MANAVELLO DI G.B.
- e.i. 172 .2015\_PLANIMETRIA ALLEGATA ATTO DE MEZZO 1974 CON INDIVIDUAZIONE POSTI AUTO
- e.i. 172 .2015\_ISPEZIONE IPOTECARIA\_ELENCO SINTETICO FORMALITA'
- e.i. 172 .2015\_ISPEZIONE IPOTECARIA\_NOTA ISCRIZ. 7664\_1407 DEL 04.03.2011
- e.i. 172 .2015\_ESTRATTO DI P.R.G.C.
- e.i. 172 .2015\_NULLA OSTA 13.09.1973 ED ESTRATTI ALLEGATI GRAFICI
- e.i. 172 .2015\_COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI
- e.i. 172 .2015\_COMUNICAZIONE FINE LAVORI
- e.i. 172 .2015\_ABITABILITA' DEL 15.10.1974
- e.i. 172 .2015\_AUTORIZZ. EDILIZIA DEL 31.10.1997
- e.i. 172 .2015\_ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA 05.04.2007
- e.i. 172 .2015\_RILIEVO INTERNO 29.01.2016
- e.i. 172 .2015\_MAIL DI RISPOSTA REGIONE VENETO SU APE
- e.i. 172 .2015\_NOTA CONDOMINIO "MARE LUCE" PER ORIAN
- e.i. 172 .2015\_GIURAMENTO

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

**Regime fiscale della vendita:** Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono intestati a soggetti privati e pertanto si considerano fuori campo IVA e la cessione sarà soggetta ad imposta di registro, ad imposta ipotecaria e catastale.



**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

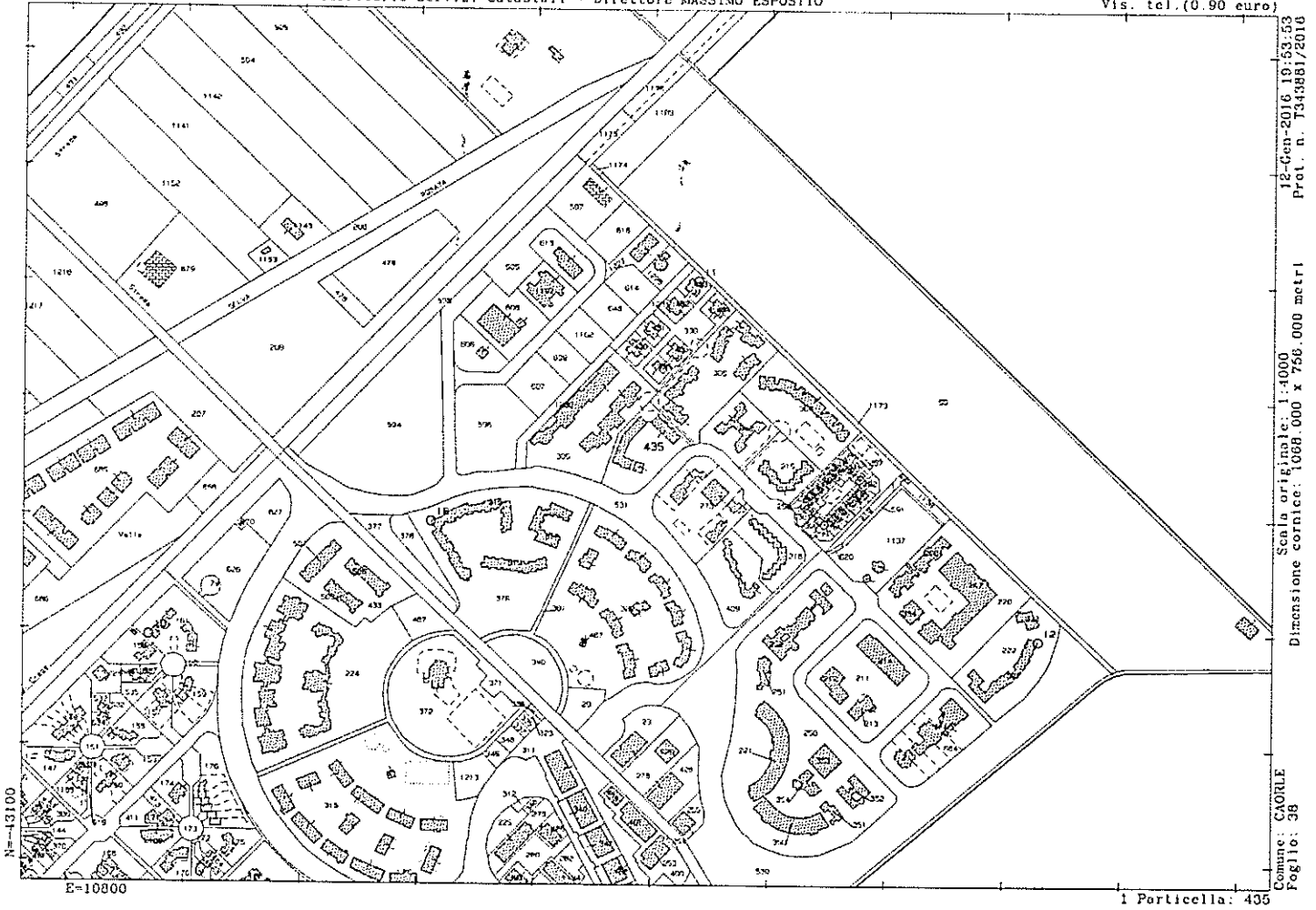
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale stagito e Quota proprietà	<p><b>Corpo A_ABITAZIONE PIANO PRIMO:</b>  1/9 di [REDACTED] Piena proprietà  1/9 di [REDACTED] Piena proprietà  1/9 di [REDACTED] Piena proprietà  6/9 di [REDACTED] Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p><b>Corpo A_ABITAZIONE PIANO PRIMO:</b>  Identificato al catasto Fabbricati:</p> <p>[REDACTED] Proprietà per 1/9  [REDACTED] Proprietà per 1/9  [REDACTED] Proprietà per 1/9  [REDACTED] Proprietà per 6/9,  Foglio 38, particella 435, subalterno 5, indirizzo Via BURANO, piano 1, comune CAORLE, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie Totale: 68 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 67 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 451,90</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>183.106,15€</b>  Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>183.106,15€</b></p>

Data generazione:  
04-02-2016 15:02

L'Esperto alla stima  
Arch. Maria Michela Morsilli



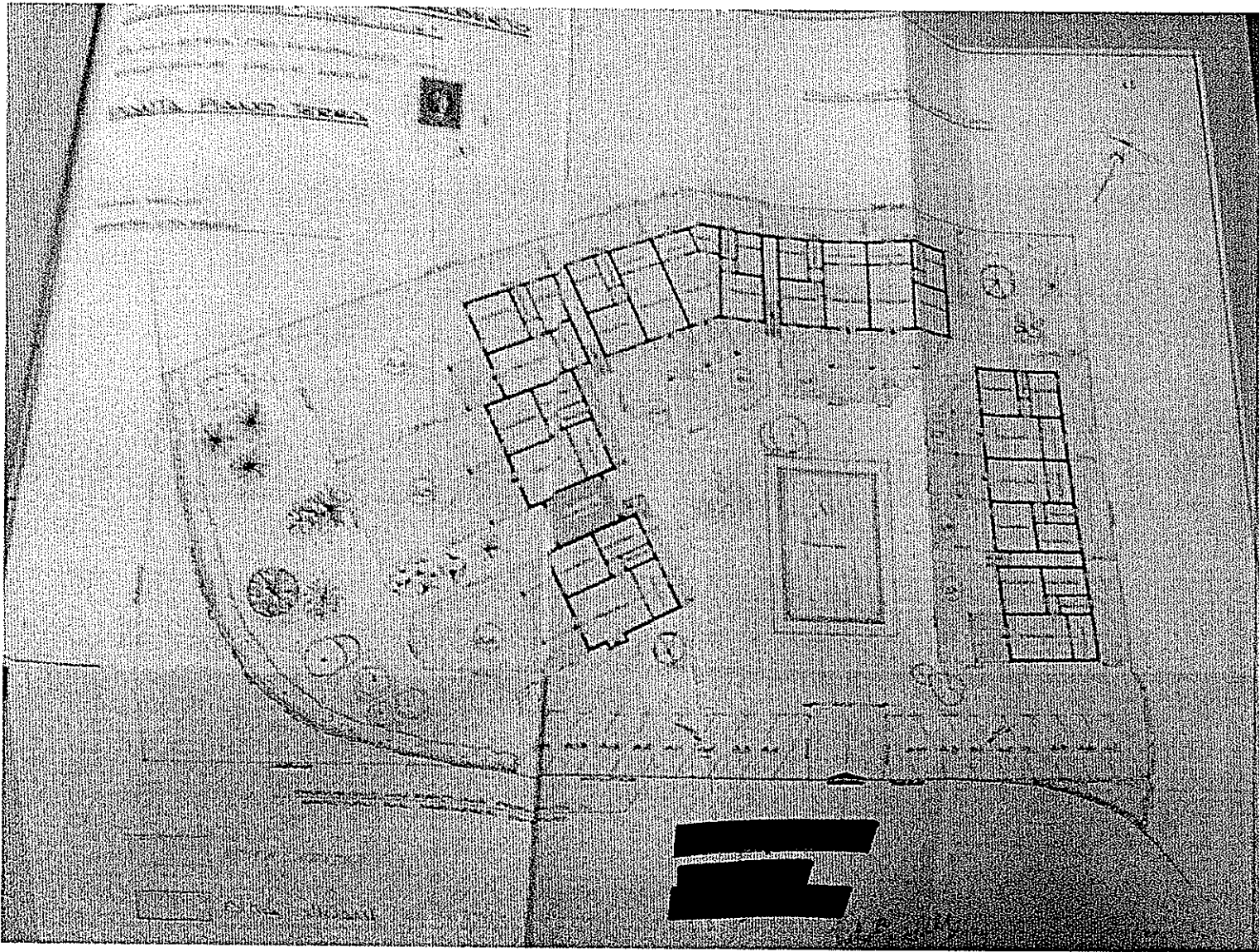


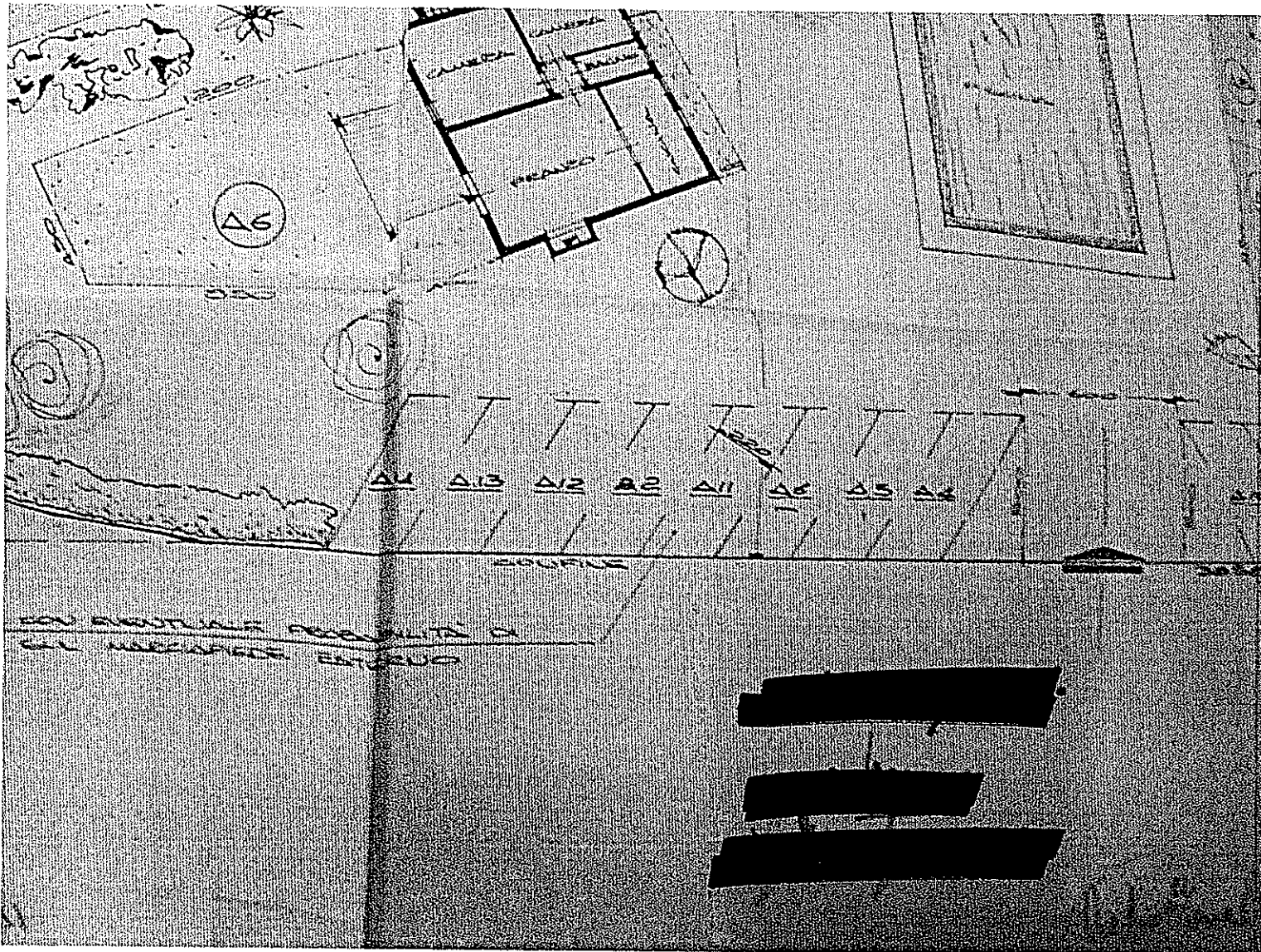
N=43100

E=10800

Comune: CAORLE  
Foglio: 58  
Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068.000 x 758.000 metri  
12-Gen-2016 19:53:53  
Prot. n. T343881/2010

1 Porticella: 435



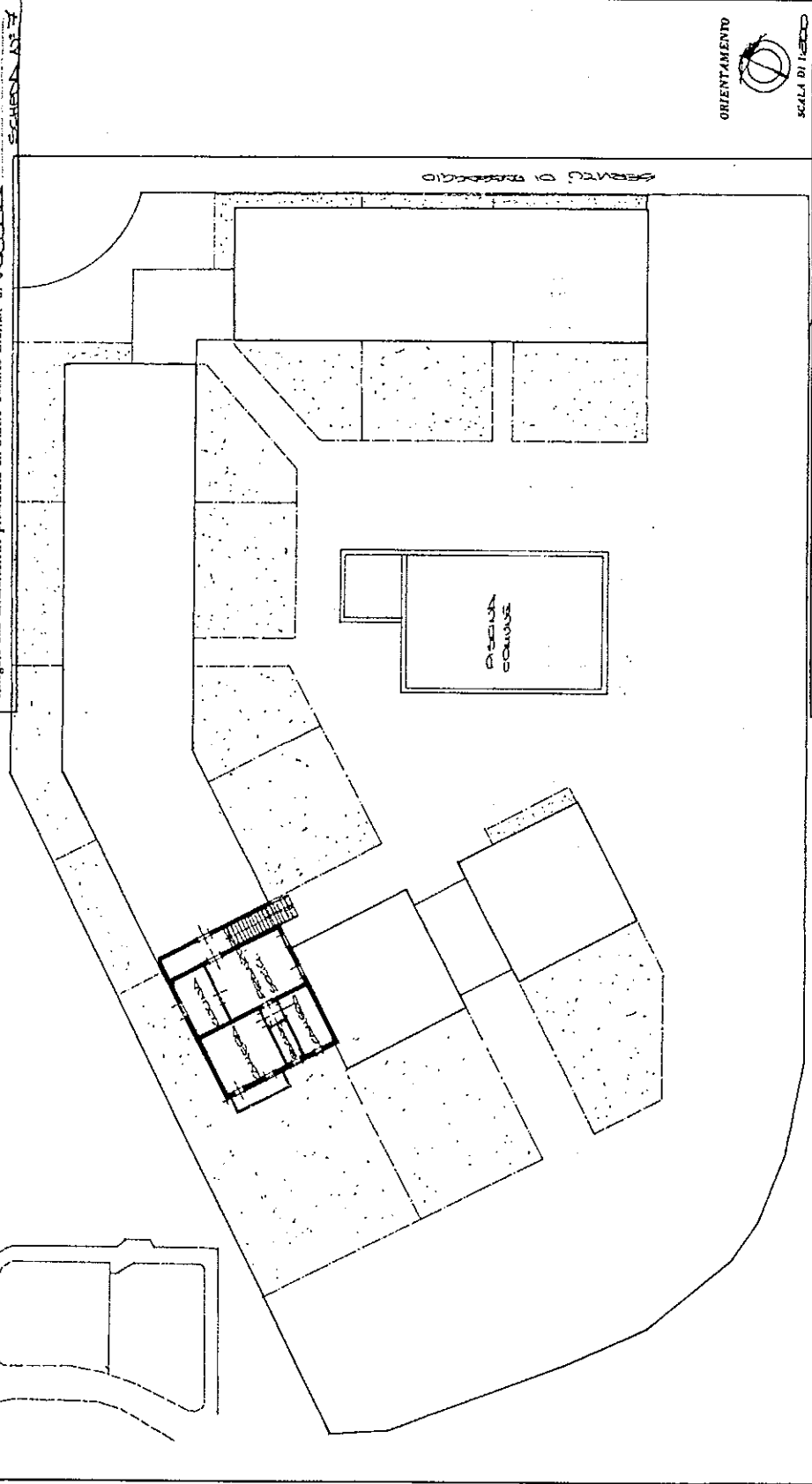


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 38 - Particella: 435 - Subalterno: 5 >  
VIA BURANO piano: 1

Min. A. (Piano Cassa Edilizia Urbana)  
Ministero delle Finanze  
Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
in decreto-lea n. 11/1974 art. 1, c. 10  
Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di CAORLE  
Ditta MESSER GEOM. DANIELE  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

Lire 30

ESPRESSO METRI 1:2000  
REGOLIO 30 SU 50 MURALE 274  
COMUNE DI CAORLE



ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:2000

Completato da: CEDAMETRA  
Fornito al: [REDACTED]  
della Direzione di VENEZIA  
Data: [REDACTED]  
Firma: [REDACTED]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATE: [REDACTED]  
PRONT.: 10/16

38  
435  
435

DATA FINO A: 11/2000  
DISEG. CAORLE

10 metri

Ultima planimetria in atti