

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **261/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIALE CHERSO N.177 - DUNA VERDE - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Viale Cherso n.177 - int.10

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 38, particella 224, subalterno 92, scheda catastale 2895 - 38/512/92, indirizzo Viale Cherso , interno A 10, piano 2, comune Caorle, categoria A/3, classe 7, consistenza 4 Vani, superficie 49,00, rendita € 255,13

2. Possesso

Bene: VIALE CHERSO N.177 - DUNA VERDE - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Viale Cherso n.177 - int.10

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIALE CHERSO N.177 - DUNA VERDE - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Viale Cherso n.177 - int.10

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIALE CHERSO N.177 - DUNA VERDE - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Viale Cherso n.177 - int.10

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: VIALE CHERSO N.177 - DUNA VERDE - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Viale Cherso n.177 - int.10
Regime Patrimoniale: Ai sensi dell
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIALE CHERSO N.177 - DUNA VERDE - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001
Corpo: Viale Cherso n.177 - int.10
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIALE CHERSO N.177 - DUNA VERDE - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001
Corpo: Viale Cherso n.177 - int.10
Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: VIALE CHERSO N.177 - DUNA VERDE - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 22 Aprile 2016 il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Petrucco Toffolo, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 06 Maggio 2016 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed

elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;

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

3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);

5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

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

7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e 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 gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) 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);

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

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Dispone, inoltre che l'esperto:

a) 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 me-

dianche accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;

b) 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;

c) 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;

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

e) 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 assistent-zaperizia@efisystem.it;

f) 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 trenta 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;

g) 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); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) 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);

i) 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;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle 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:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie

Beni in **Caorle (Venezia)**
Località/Frazione **DUNA VERDE**
VIALE CHERSO N.177

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Viale Cherso n.177 - int.10.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021 frazione:
Duna Verde, Viale Cherso n.177, int.10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 38, particella 224, subal-
terno 92, scheda catastale 2895 - 38/512/92, indirizzo Viale Cherso , interno A 10, piano 2,
comune Caorle, categoria A/3, classe 7, consistenza 4 Vani, superficie 49,00, rendita € 255,13
Note: Si precisa che oltre all'immobile sopra descritto, competono in parte esclusiva un posto
macchina esterno scoperto meglio individuato con la lettera A10, ed inoltre per millesimi 6,31
competete anche l'uso della piscina esterna condominiale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo avvenuto in data
01-07-2016 non sono state riscontrate difformità catastale, tranne che per pannello in legno
di chiusura nella zona giorno, che così facendo è stato posizionato un letto a castello per due
persone.

Regolarizzabili mediante: Rimozione manuale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

E' la località turistica più recente del litorale Caorlese, sorta tra gli anni '60-'70, giovane e raffinata,
circondata da grandi villaggi turistici, uno dei quali dotato di campo golf a 9 buche. Qui si possono

vedere le antiche dune e la pineta litoranea, preservate e tutelate da costanti interventi dell'Azienda Regionale delle Foreste, caratteristiche del cordone litoraneo alto adriatico formatesi nei secoli come barriera di protezione tra i flutti del mare e le terre emerse. A Duna Verde sono stati realizzati armonici villaggi e residence turistici dotati di piscina e campi da tennis, in sintonia con l'ambiente, che d'estate ospitano migliaia di turisti; ben dotata anche l'offerta commerciale dei negozi del centro e di svago, e con un mercatino settimanale stagionale di 30 banchi che si tiene tra metà maggio e metà settembre il mercoledì mattina in Piazzale Madonneta. D'estate, Duna Verde è collegata con Porto Santa Margherita e il capoluogo da un servizio di autobus urbano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Caorle, Porto Santa Margherita, .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Sia a Duna Verde che nelle zone limitrofe, le scelte di attività. Ideale per tutta la famiglia, per gruppi di amici e per chiunque abbia voglia di allegria, "AquaFollie" è il parco acquatico di Caorle.

Attrazioni storiche: Centro storico Caorle e Acqua Follie (Parco Acquatico).

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Venezia Trieste, uscita Santo Stino

Servizi offerti dalla zona: I Servizi nella zona limitrofe all'immobile oggetto di Pignoramento sono: Bar, ristoranti, Negozi, Agenzie immobiliari, Agenzie di prima informazione, Servizi autobus, Servizio taxi, Primo pronto soccorso,

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile oggetto di pignoramento, come menzionato precedentemente è un immobile ad uso vacanze, ed al momento del sopralluogo risulta libero da persone, tranne che per gli arredi dello stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Viale Cherso n.177 - int.10

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia in data 22/07/2011 ai nn. 24991/4927; Importo ipoteca: € 172.500,00; Importo capitale: € 115.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Annotazione e Iscrizione annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca Volontaria, 0176 concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia in data 22/08/2011 ai nn. 28611/4531; Note: Domanda di annotazione:Annotazione a iscrizione 818 quietanza e conferma.

- Trascrizione pregiudizievole:

Ipoteca Giudiziale a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia in data 18/02/2013 ai nn. 5057/591; Ipoteca giudiziale, 0281 Decreto ingiuntivo.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] rit-
to/trascritto a Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia in data 13/10/2015 ai nn.
28527/19682; Si precisa che il Pignoramento colpisce la Unita negoziale n.1 così costitui-
ta: Abitazione del tipo economico meglio censita al Catasto Fabbricati di Caorle al FG.38,
Mapp.224, Sub.92 il tutto in Viale Cherso n.177 Int.10.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: mediamente circa €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 448,26 €.

Come da comunicazioni intercorse con L'amministratore del complesso residenziale, il Geometra
Brandolini Alessio, la situazione al 30 luglio 2016 era la seguente: Esercizio 2015-2016 € 16,35 E-
esercizio 2016-2017 € 431,91 Totale spese di bilancio anno in corso e precedente € 448,26

Millesimi di proprietà: Spese Generali millesimi di proprietà 6,31

Spese per manutenzione piscina e scoperto millesimi di proprietà 6,31

Spese per manutenzione scale e fognature millesimi di proprietà 6,31

Spese per pulizia fognature millesimi di proprietà 6,31

Spese per manutenzioni varie, millesimi di proprietà 6,31 N.B. Come da riepilogo allegato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 202,95

Note Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G - EP gl, nren 202,95 Kw/mq anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compraven-
dita a rogito di Giorgio Merone, Notaio in Padova in data 14/09/1977 ai nn. - registrato a Padova
in data 04/10/1977 ai nn. 24830 - trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Venezia in
data 23/05/1977 ai nn. 7450/5948.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] al. In forza di atto di assegnazione a rogito di Noataio in Pordenone
Giuseppe Salice in data 01/06/1977 ai nn. 2744/244 - trascritto a Conservatoria dei registri immo-
biliari di Venezia in data 15/06/1977 ai nn. 8838/7081.

Note: Con la presente scrittura il Sig. [redacted] davanti al Notaio Giuseppe Salice, Notaio in
PN Manifesta la volontà Contraria al Regime di Comunione legale tra i coniugi. (si veda allegato)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 278/74
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Costruzione di complesso residenziale denominato "Palomar A"
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 12/11/1974 al n. di prot. 278/74

Numero pratica: 3690/304
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: Progetto di variante per la costruzione magazzini e cabina elettrica
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 27/03/1975 al n. di prot. 3690-304

Numero pratica: 1642
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Certificato di Collaudo opere edili
 Per lavori: Relazione e verbale di Collaudo opere edili
 Presentazione in data 31/05/1976 al n. di prot.

Numero pratica: 198/76
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Costruzione recinzione dell'immobile in Viale Cherso
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 11/10/1976 al n. di prot.

Numero pratica: 10-07-1981
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Agibilità
 Per lavori: Agibilità
 Presentazione in data 01/09/1981 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo avvenuto in data 01 Luglio 2016 non sono state riscontrate irregolarità.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Si
In forza della delibera:	DCC del 52/2015

Zona omogenea:	B3/1
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 13 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (Z.T.O. B) Sono le zone a prevalente destinazione residenziale e ricettiva turistica esistenti o in via di completamento per le quali è necessario avviare un processo di miglior utilizzo, mediante una ristrutturazione edilizia ed urbana, degli edifici esistenti. In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente art. 11. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Sono suddivise in zone: a) intensive (B1); b) semintensive (B2); c) semiestensive (B3); d) estensive (B4). Valgono le seguenti norme: 1) Indice di utilizzazione fondiaria: B1: non superiore a 0,80 mq/mq; B2: non superiore a 0,70 mq/mq; B3: non superiore a 0,55 mq/mq; B4: non superiore a 0,40 mq/mq⁹. 2) Altezza massima: B1: ml 14 B2: ml 13 B3: ml 11 B4: ml 10 3) Distanza dal confine: Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di ml 5,00 o in aderenza in caso di parete cieche¹⁰. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. 4) Distanza dalla strada: Ove non sia previsto dal Comune un particolare allineamento non deve essere inferiore, fatta eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3,00 a: a) ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7; b) ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15; c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15. 5) Distanza tra fabbricati: E' prescritta una distanza minima di ml 10 tra pareti o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione per aree per le quali è obbligatoria la redazione di un piano di recupero: Ambito Via L. Dal Moro - Ambito Rione S. Lucia: a) deve essere prevista la ricalibratura dell'asse viario esistente; b) sono ammesse unicamente residenze stabili ed attività commerciali e direzionali non stag</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,55 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non noto
Altezza massima ammessa:	11,00 ml
Volume massimo ammesso:	8259,75 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Viale Cherso n.177 - int.10**

Trattasi di complesso residenziale del tipo Civile, edificato nell'anno 1974, destinato ad uso residenziale. Il fabbricato è costituito strutturalmente da tre piani fuori terra entrambi ad uso abitazione, il tutto sito a Caorle (VE) località Duna Verde in Viale Cherso n.177. L'accesso avviene attraverso dalla strada principale, per appunto denominata Viale Cherso, e tale viabilità d'accesso è in battuta di calcestruzzo con sovrastante piastre in ghiaio lavato. L'edificio può essere considerato inoltre in zona semi-centrale rispetto al centro di Duna Verde, ma in semi-periferia rispetto al centro di Caorle che dista circa 8-8.5 km

Descrizione dello Stato dei luoghi:

Addentrando attraverso il cancelletto in ferro posto all'ingresso al piano terra attraverso una scala completamente in calcestruzzo si accede direttamente ai piani superiori e relative pertinenze. Addentrando attraverso il portoncino di ingresso privato, si accede alla zona giorno e cucina; tale zona di ingresso e zona giorno del piano è costituita da una piccola zona adibita a cucina nel lato sinistro dell'ingresso adibita a cucina, mentre la restante metratura è adibita a zona giorno. Di fronte alla stessa zona c'è una porta attraverso la quale si accede ad un piccolo terrazzino, il quale volge verso la zona interna del complesso condominiale. Proseguendo, si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale ed a un bagno. Nella zona giorno con una parete non strutturale e pannello multistrato in cartongesso è stato diviso un piccolo spazio e adibito a piccola camera con due posti letto posti uno sopra l'altro (come ben visibile dalla relazione fotografica) i quali naturalmente occupano uno spazio adibito a zona giorno. Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

-Fondazioni in c.a. poggianti su pali in c.a. ;

-Muratura perimetrale in elevazione al Piano Terra-Primo e Secondo in calcestruzzo dello spessore di cm. 25 finito ;

-Primo Solaio interpiano del tipo in laterizio misto a cemento armato e caldana a spessore variabile);

-Solaio di copertura e sporti di linda composto da struttura in legno, grondaie in preverniciato sui sporti di linda;

-Divisori interni dell'immobile in laterizio dello spessore variabile come ben visibile dalle planimetrie allega-
te;

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

-Pavimentazioni della cucina, ingresso e soggiorno in piastrella monocottura di medi dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazioni della zona adibita a notte e disimpegno sono in listoni di parquet posti in parallelo su sotto-
fondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazione del bagno e wc in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle da 20x20 e 15x15 poste in opera su sottostante in-
tonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 200/220 dal pavimento esistente;

-Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, lavabo a colonna, bidet tutti dotati
di rubinetteria in acciaio, (obsoleti)

-Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente;

-Serramenti esterni sono suddivisi secondo la seguente tipologia:

Per tutto l'appartamento sono in legno con vetratura del tipo semplice, all'esterno le chiusure a protezio-
ne degli stessi sono in legno (scuri).

-Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco;

-Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibi-
le accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;

-Impianto di riscaldamento inesistente;

-Adduzione del gas per la cucina avviene mediante bombola del Gas;

-Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di idonei punti luce,
prese, e commutatori ecc; (anche se obsoleto)

-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

-Lo stato di manutenzione interno, esterno e di conservazione è da ritenersi sufficiente;

All'immobile oggetto di pignoramento, come menzionato precedentemente competono anche un posto
macchina numerato (A10) posto all'interno dello stesso complesso residenziale, e l'uso della piscina posta

sempre all'interno dello stesso complesso residenziale.

Le finiture interne ed esterne dell'immobile oggetto di pignoramento sono sufficienti, come ben visibile dal rilievo fotografico e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 177 interno A10; ha un'altezza interna di circa: 2,78

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel contesto si presenta con uno stato manutentivo sufficiente, in quanto trattasi di complesso residenziale ad uso vacanze datato, ma con sufficiente manutenzione; Si può notare il tutto dalla relazione fotografica allegata; L'impianto elettrico risulta, per quanto accertato a vista nella norma, come pure per le parti idrauliche e termo idrauliche. I serramenti interni ed esterni sono in uno stato manutentivo buono. Le pavimentazioni della zone giorno e notte totalmente in piastrelle, sono in buono stato d'uso come pure per gli intonaci e le finiture interne. I sanitari dei bagni invece sono vecchi ed obsoleti, diversamente il bollitore della ACS invece è di recente sostituzione. Nel complesso l'immobile oggetto di perizia, considerato che è un immobile ad uso vacanze, sui può ritenere in uno stato manutentivo sufficiente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale. L'uso in ogni caso è stagionale turistico-balneare	sup lorda di pavimento	1,00	50,00	€ 2.200,00
			50,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Caorle (VE)

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): 2600

Accessori:

Viale Cherso n.177

1. Posto auto scoperto identificato al n. A10 posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq
Valore a corpo: € **8800**
Note: Si ritiene congruo assegnare un prezzo medio di €/mq 800,00 per il posto auto scoperto di proprietà esclusiva al Sig. XXXXXXXXXX

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Criteri di stima comparativa

Elenco fonti:

Catasto di Caorle;

-Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE);

-Uffici del registro di Pordenone (PN);

-Ufficio tecnico di Caorle (VE);

-Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona e/o osservatorio del mercato immobiliare ;

-Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Banca dati quotazioni immobiliare e recenti compravendite..

8.2 Valutazione corpi:

Viale Cherso n.177 - int.10. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto scoperto
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	50,00	€ 2.200,00	€ 110.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 110.000,00
Valore corpo	€ 82.500,00
Valore accessori	€ 8.800,00
Valore complessivo intero	€ 91.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in complesso condominiale sito in Viale Cherso n.177 - int.10	Abitazione di tipo economico [A3]	50,00	€ 91.300,00	€ 91.300,00

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%)	€ 27.500,00
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
Spese condominiale inavase	€ -448,16

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.851,84
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Note finali dell'esperto:

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

Allegati

Allegato 1	Visura catastale, Visura Storica ed estratto di mappa
Allegato 2	Ispezione ipotecaria
Allegato 3	Pratiche edilizie, copia planimetrie ed elaborati planimetrici
Allegato 4	Certificato di destinazione urbanistica e provvedimenti sanzionatori
Allegato 5	Certificazioni anagrafiche
Allegato 6	Atto Notarile, e Atto rinuncia Comunione legale
Allegato 7	Banca dati quotazioni immobiliari, e Riparto spese di Bilancio Condominio Palomar
Allegato 8	Documentazione fotografica
Allegato 9	Certificazione Energetica A.P.E.
Allegato 10	Modulo richiesta dati esecutato e Amministratore condominiale

Data generazione:
12-08-2016 14:08:22

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

