

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro: 


N° Gen. Rep. **40/2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Filipetto
Codice fiscale: FLP MRZ 72A21 G888Q
Partita IVA: 01 44 73 10 937
Studio in: Via Colombera 1/E - 33080 Porcia (PN)
Telefono: 0434 - 923023
Fax: 0434 - 923023
Email: mauriziofilipetto@alice.it
Pec: maurizio.filipetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cherso n.74, int.50 - 30021 Caorle (VE) - loc. Duna Verde

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano quarto

Categoria: abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Catasto Terreni:

- Sezione censuaria Caorle, foglio 38, particella 238
- Qualità ente urbano
- Superficie catastale 2.970 mq

Catasto Fabbricati:

- Sezione censuaria Caorle, foglio 38, particella 238, subalterno 50
- Indirizzo: via Trau n.50 - Caorle (VE)
- Piano 4
- Categoria A/2
- Classe 6
- Consistenza 3,5
- Superficie catastale 53 mq
- Rendita € 316,33
- Proprietari:

Proprietario ciascuno per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. Possesso

Bene: via Cherso n.74, int.50 - 30021 Caorle (VE) - loc. Duna Verde

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano quarto

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cherso n.74, int.50 - 30021 Caorle (VE) - loc. Duna Verde

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano quarto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cherso n.74, int.50 - 30021 Caorle (VE) - loc. Duna Verde

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano quarto

Creditori Iscritti: Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.

5. Comproprietari

Beni: via Cherso n.74, int.50 - 30021 Caorle (VE) - loc. Duna Verde

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano quarto

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cherso n.74, int.50 - 30021 Caorle (VE) - loc. Duna Verde

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano quarto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cherso n.74, int.50 - 30021 Caorle (VE) - loc. Duna Verde

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano quarto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cherso n.74, int.50 - 30021 Caorle (VE) - loc. Duna Verde

Lotto: UNICO

Prezzo base d'asta del lotto: € 100.691,38

Beni in Caorle (VE)
Località/Frazione Duna Verde
via Cherso n.74, int.50

Lotto: UNICO

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: alloggio posto al piano quarto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cherso n.74, int.50 - 30021 Caorle (VE) -
loc. Duna Verde

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di [redacted] ena proprietà

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di [redacted] piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Sezione censuaria: comune di Caorle, foglio 38, particella 238, qualità ente urbano, superficie catastale 2.970 mq

Derivante da: impianto meccanografico del 01/09/1976

Confini: confina in senso orario partendo da nord con sub.373 e 223, a sud est con sub.239, a sud con sub.1226 ed a sud ovest con sub.373.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted]

Proprietari ciascuno per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Sezione censuaria: comune di Caorle, foglio 38, particella 238, subalterno 50

Indirizzo: comune di Caorle, via Trau n.50, piano 4

Categoria A/2

Classe 6

Consistenza 3,5

Superficie 53 mq - escluse aree scoperte 46 mq

Rendita € 316,33

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati in superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni:

all'unità competono 22,58/1000 di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

Confini:

confina da nord - ovest in senso orario con distacco condominiale, a nord - est con corridoio condominiale, a sud - est con altra unità abitativa avente interno n.49, a sud - ovest con scoperto condominiale

Conformità catastale:

anche se sostanzialmente la superficie totale e la volumetria coincidono si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: nuovo locale ad uso ripostiglio in luogo del prolungamento della zona giorno

Prestazioni professionali e spese tecniche per la regolarizzazione catastale, comprensivi di oneri catastali, cassa (4%) e IVA (22%): € 444,08

Oneri Totali: € 444,08

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le certificazioni ventennali depositate da Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. risultano complete per il lotto in oggetto (si riporta copia in allegato 1).

Le ispezioni ipocatastali eseguite dal sottoscritto, a scopo di controllo - verifica in data 10/10/2017, 18/12/2017 e 20/12/2017 (vedi allegato 1 bis) confermano i dati delle suddette certificazioni.

Caratteristiche zona: Zona omogenea B2

Area urbanistica: residenziale di completamento semintensiva a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: alimentari (ottimo), tabacchi (ottimo), agenzie immobiliari (ottimo), stabilimenti balneari (ottimo), hotel (ottimo), bar - ristoranti (ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Caorle (VE)

Attrazioni paesaggistiche: lungomare

Principali collegamenti pubblici: servizio taxi 4 km in linea d'aria, stazione autobus 300 m in linea d'aria

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: foglio 38, mappale 238, sub. 50

Ipoteca volontaria cancellata il 29/07/2005:

- a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta, Soc. Coop. Per Az. A.R.L.;
- contro [REDACTED]
- derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
- a rogito di Notaio Ucci Roberto di Treviso (TV) in data 18/12/2000 a n. 46128;
- trascritto a Venezia in data 23/12/2000 ai nn. 37146/7879;
- importo ipoteca: L. 200.000.000,00;
- Importo capitale: L. 100.000.000,00.

Ipoteca volontaria cancellata il 08/11/2010:

- a favore di Cassa Rurale Ed Artigiana Di Treviso - Credito Cooperativo Societa' Cooperativa a Responsabilita' Limitata;
- contro [REDACTED]
- derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito;
- a rogito di Notaio Bianconi Maurizio di Treviso (TV) in data 29/07/2005 ai nn. 88392/20304;
- trascritto a Venezia in data 05/08/2005 ai nn. 34299/8596;
- importo ipoteca: € 400.000,00;
- importo capitale: € 200.000,00.

Ipoteca volontaria attiva:

- a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.;
- contro [REDACTED]
- derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- a rogito di Notaio Bianconi Maurizio di Treviso (TV) in data 08/11/2010 ai nn. 100676/28691;
- trascritto a Venezia in data 11/11/2010 ai nn. 37005/8336;
- importo ipoteca: € 300.000,00;
- importo capitale: € 200.000,00.

Sentenza di fallimento:

- a favore della massa dei creditori;
- contro [REDACTED]
- a rogito di Tribunale di Treviso (TV) in data 11/02/2015 ai nn. 28/15;
- trascritto a Venezia in data 04/05/2015 ai nn. 11645/8314.

Pignoramento immobili:

- a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.;
- contro [REDACTED]
- a rogito di Tribunale di Treviso in data 13/02/2017 ai nn. 1309/2017;
- trascritto a Venezia in data 24/02/2017 ai nn. 5951/3921;

Pignoramento eseguito per complessivi Euro 180.597,61, oltre spese ed interessi successivi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: 22,58/1000 di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - il condominio non presenta il requisito di accessibilità; non è presente servo scala. Le parti comuni condominiali ed il sub. 50 oggetto della E.I. possono però essere adattati.

Attestazione Prestazione Energetica: presente e redatto dal C.T.U.

Indice di prestazione energetica: Classe F - EPgl,nren 256,0700 kWh/mq anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: zone a vincolo speciale, territori costieri compresi in una fascia di 300 m dalla linea di battigia ai sensi dell'art. 142 primo comma lett.a) del D.Lgs n.42/2004.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con Guiotto Italo.

Proprietari da ante ventennio al 18/12/2000 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio De Mezzo Pietro Maria, in data 12/07/1979 - rep n. 44803; trascritto a Venezia in data 23/07/1979 ai nn. 12708/10443.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Proprietari dal 18/12/2000 ad oggi (attuali proprietari) in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Ucci Roberto di Treviso (TV), in data 18/12/2000 - rep. n. 46127; trascritto a Venezia in data 23/12/2000 ai nn. 37145/24216 (vedi Allegato 4).

Numero pratica: Comune di Caorle 463/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: adeguamento impianto autoclave

Presentazione in data 26/11/2010 al n. di prot. 0040875

Numero pratica: Comune di Caorle 70/16

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Cil per Interventi di Edilizia Libera

Per lavori: dipinture esterne (pacheggi, cancelli)

Presentazione in data 22/02/2016 al n. di prot. 5213

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie: distribuzione spazi interni non conformi ai progetti originali depositati in Comune.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: nuova parete divisoria tra zona cucina-soggiorno e nuovo ripostiglio

Sanzione: € 516,00

Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria: € 90,00

Prestazioni professionali e spese comprensive di cassa (4%) ed IVA (22%): € 1.015,04

Oneri Totali: € 1.621,04

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**

7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento semintensivo
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

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

Il bene oggetto dell'E.I. è parte di un condominio sito a Caorle (VE) in via Cherso n.74 denominato "Residence Acapulco".

Il condominio è costituito da una palazzina di cinque piani fuori terra che comprende 50 appartamenti ed è stato realizzato e reso abitabile tra il 1971 ed il 1972.

E' situato nelle immediate vicinanze del lungo mare (200 ml in linea d'aria circa), in una zona turistica ben servita sotto ogni profilo.

Lo stabile è dotato di un parcheggio aperto riservato ai condomini.

Il bene oggetto dell'E.I. è costituito da un alloggio posto al piano quarto individuato al foglio 38 mapp. 238 e sub.50 , con altezza utile pari a circa cm. 267, e così composto:

- ingresso, cucina - pranzo - soggiorno, locale accessorio (ripostiglio) utilizzato impropriamente come camera, camera matrimoniale, bagno di recente ristrutturazione.

E' presente un grande terrazzo che circonda sui due lati esposti l'appartamento.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **73,13**

Condizioni generali dell'immobile: la palazzina si trova in eccellente stato di manutenzione generale sia internamente che esternamente.

L'alloggio, attentamente visionato, appare in perfette condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: buone note: i balconi non presentano lesioni significative.</p>
Fondazioni	<p>tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone note: l'assenza di fessurazioni sulle pareti portanti del fabbricato porta facilmente a supporre la buona conservazione delle fondazioni che non dovrebbero aver subito cedimenti importanti.</p>
Scale	<p>tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone</p>
Solai	<p>tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone note: per quanto si è potuto osservare all'interno dell'abitazione e degli spazi comuni, grazie anche alle ridotte luci di carico, non risultano segni di sofferenza strutturale.</p>
Strutture verticali	<p>materiale: c.a. condizioni: buone note: come già accennato le strutture verticali sono in buono stato di conservazione e non riportano danni riconducibili a problemi di tipo strutturale.</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone note: i serramenti esterni in legno sono del tipo a doppio vetro e non presentano necessità di manutenzione straordinaria.</p>
-----------------	--

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone note: porte in legno tamburate ed impiallacciate.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime note: i tamponamenti perimetrali sono realizzati con un'intercapedine di aria pari a circa 8 cm.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime note: la pavimentazione interna è in piastrelle di qualità corrente.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone note: il portoncino di accesso all'abitazione è in legno a forgiatura semplice, non blindato.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: non presente note: l'appartamento ha subito una manutenzione straordinaria recentemente che ha comportato il rifacimento dell'impianto elettrico. Nonostante questo non è presente un Certificato di Conformità relativo all'impianto stesso.
Termico	tipologia: non presente note: è presente solo uno scaldabagno a metano integrato nel mobile della cucina. Circa la sua installazione non è presente alcun Certificato di Conformità. Il raffrescamento estivo è garantito da un piccolo split ad espansione diretta collegato ad un'unità esterna posizionata sul terrazzo. Non vi è alcun Certificato di Conformità relativo al sistema.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al netto dei terrazzini	sup lorda di pavimento	1,00	47,76	€ 2.000,00
Terrazzo appartamento	sup lorda di pavimento	0,50	12,685	€ 2.000,00

Totale superficie equivalente

60,445

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri di stima

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il bene viene valutato in base alla situazione riscontrata nel sopralluogo.

Si è consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativo al primo semestre 2017. Si è fatto particolare riferimento alle ricerche di mercato relative a fabbricati similari, agibili e costruiti all'incirca nello stesso periodo e presenti nella stessa zona da cui è emerso che il mercato immobiliare non ha risentito in maniera importante della riduzione del valore degli immobili legata alla crisi degli ultimi sette anni.

E' stato quindi applicato quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 15% al valore così determinato, 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.

8.2 Elenco fonti:

Catasto di Caorle;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Osservatorio del mercato immobiliare: O.M.I. - primo semestre 2017;

Agenzie immobiliari del territorio.

8.2 Valutazione corpi:**Alloggio posto al piano quarto. 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>
Appartamento al netto dei terrazzini	47,76	€ 2.000,00	€ 95.520,00
Terrazzo appartamento	12,685	€ 2.000,00	€ 25.370,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 120.890,00
Valore corpo	€ 120.890,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 120.890,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 120.890,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio posto al piano quarto	Abitazione di tipo civile [A2]	60,445	€ 120.890,00	€ 120.890,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):	€ 18.133,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.065,12

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

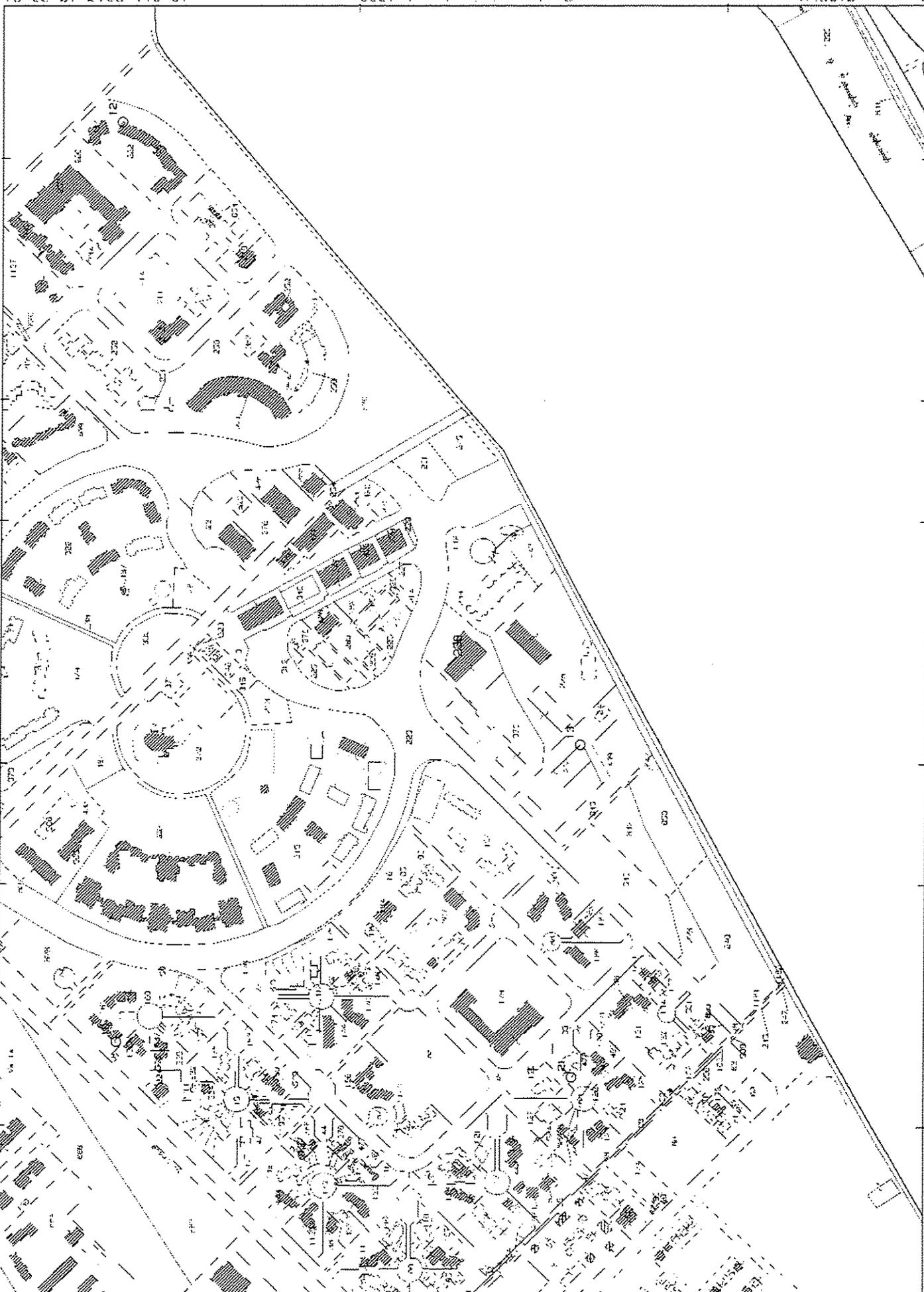
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.691,38
---	--------------

Allegati

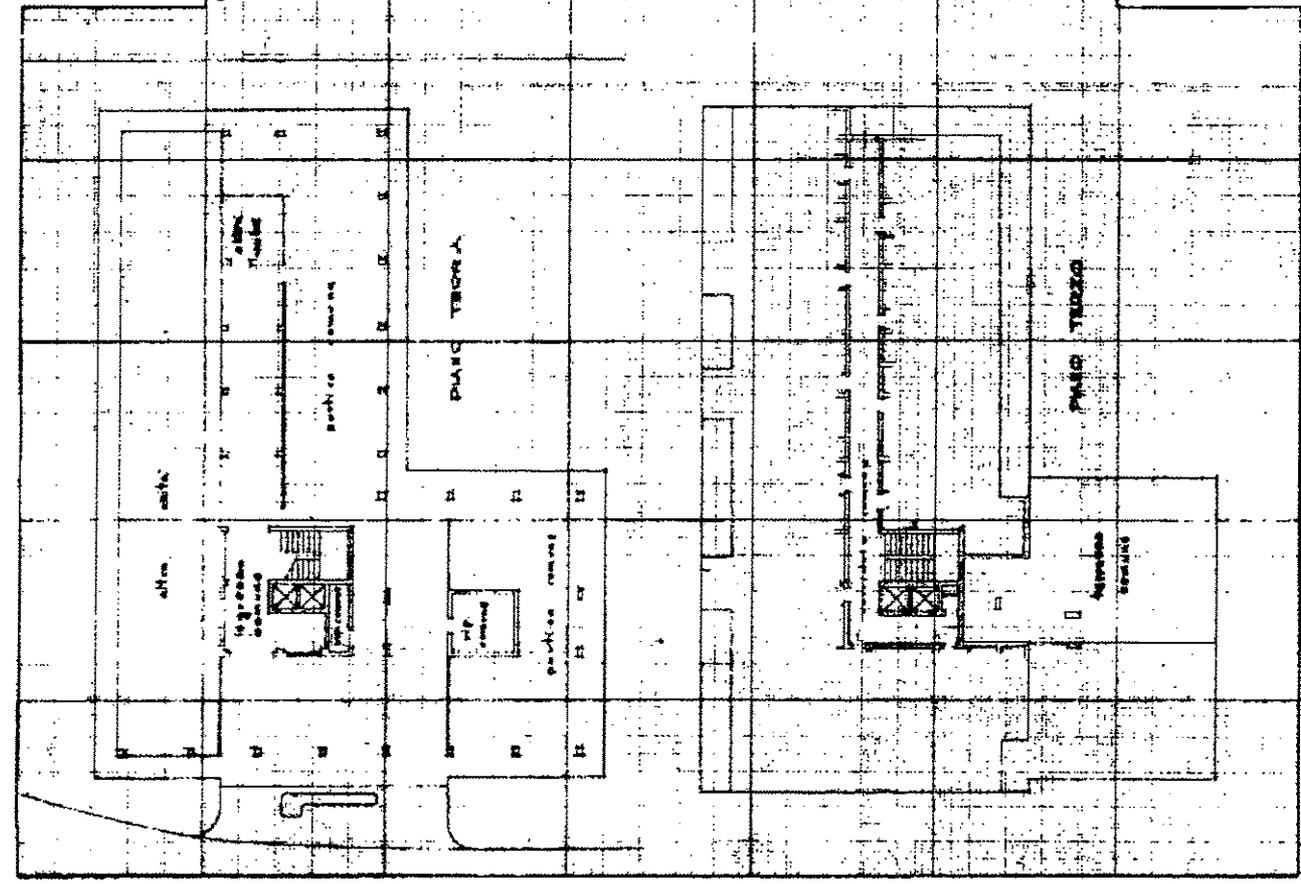
1. Copia documentazione ipocatastale in atti;
- 1 bis. Ispezione ipocatastale di verifica - controllo, estratto di mappa, planimetrie catastali ed estratto del P.R.G.C, estratto del Piano degli Interventi;
2. Rilievo del fabbricato e calcolo della superficie lorda;
3. Principali pratiche edilizie presenti in Comune di Caorle (VE);
Certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori;
4. Copia dell'atto di provenienza - compravendita attestante la legittimità del possesso;
Risposta dell'Agenzia delle Entrate circa la presenza di contratti di locazione;
Dichiarazione scritta resa via mail dall' [redacted] circa l'entità delle spese condominiali medie annue relative all'unità abitativa;
5. Certificato di residenza e Stato famiglia di [redacted]
Certificato di residenza e Stato famiglia di [redacted]
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [redacted]
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
7. Documentazione fotografica;
8. Verbale del sopralluogo con numero di telefono dell'esecutore [redacted]

Porcia, lì 20.12.2017

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Filippetto



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Piano di attuazione del progetto di urbanizzazione n. 1/10/17
 Comune di CAORLE - Via Duca Verde
 Planimetria dell'immobile situate nel Comune di CAORLE - Via Duca Verde
 Disegnata da [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio
 DATA: [REDACTED]
 FIRMATA: [REDACTED]
 Firma del [REDACTED]
 Incarico di [REDACTED]
 Ufficio Provinciale di Padova

Ultima planimetria in atti