

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop.**

contro:

N° Gen. Rep. **314/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BIASUTTI MONICA**

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

**LOTTO 1 - ABITAZIONE IN S. STINO DI LIVENZA, FG. 43 MAPP. 319**  
**LOTTO 2 - APPARTAMENTO AL 2°P. IN CAORLE, FG. 41 MAPP. 82 SUB. 8**  
**LOTTO 3 - NEGOZIO AL P.T. IN CAORLE, FG. 41 MAPP. 82 SUB. 5**  
**LOTTO 4 - NEGOZIO AL P.T. IN CAORLE, FG. 41 MAPP. 82 SUB. 6**  
**LOTTO 5 - APPARTAMENTO AL 1°P. IN CAORLE, FG. 41 MAPP. 82 SUB. 7**  
**LOTTO 6 - APPARTAMENTO AL 3°P. IN CAORLE, FG. 41 MAPP. 82 SUB. 9**  
**LOTTO 7 - APPARTAMENTO AL 3°P. IN CAORLE, FG. 41 MAPP. 82 SUB. 10**  
**LOTTO 8 - GARAGE AL P.T. IN CAORLE, FG. 41 MAPP. 82 SUB. 16**  
**LOTTO 9 - MAGAZZINO AL P.T. IN CAORLE, FG. 41 MAPP. 82 SUB. 17**  
**LOTTO 10 - TERRENO IN CAORLE, FG. 41 MAPP. 940**

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Fabbro  
**Codice fiscale:** FBBLCU81S12G888K  
**Partita IVA:** 01516590930  
**Studio in:** Via Forniz 8/1 - 33080 Porcia (PN)  
**Telefono:** 339/3054017  
**Email:** geom.lucafabbro@gmail.com  
**Pec:** luca.fabbro@geopec.it

### **Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Il sottoscritto Geom. Luca FABBRO,  
LCU 81S12 G888K, residente a Pasiano di Pordenone (PN), in Via Roma, n. 8/2, con studio a Porcia (PN), in Via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

### **Quesito:**

**Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:**

**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 - 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 amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**10) INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare*);

**11) ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, 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 pignoramen-

to, 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;

Beni in **San Stino Di Livenza (Venezia)**  
 Frazione **La Salute di Livenza**  
 Via Salvador Allende, n. 64

## **LOTTO 1 – ABITAZIONE A SCHIERA - FG. 43 MAPP. 319 SUB. 2**

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

### **Avvertenze:**

Si segnala nel pignoramento di data 15/10/2015, Rep. n. 2091, Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068, per la procedura esecutiva in oggetto, l'immobile di cui al Lotto 1 in oggetto, sito in Comune di San Stino di Livenza e censito al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 43, Particella n. 319 e Subalterno n. 2, è stato erroneamente indicato in Comune di Caorle (VE) sia nell'atto di Pignoramento che nella relativa Nota di Trascrizione.

Si precisa altresì che tale unità immobiliare è graffata con il Mappale n. 471, ma non viene fatta menzione di ciò sia nell'atto di pignoramento di data 15/10/2015, sia nella Nota di Trascrizione di data 13/11/2015.

Nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 c.p.c.) allegata agli atti della procedura in oggetto ed effettuata dal Notaio BRANCHINI Chiara di Bologna in data 29/12/2015, vengono segnalate entrambe le difformità di cui sopra.

Identico errore è stato effettuato nella Nota di Iscrizione di data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535, per la Trascrizione dell'Ipoteca Giudiziale di cui all'atto di data 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara. Anche questo errore risulta segnalato nella certificazione Notarile di cui sopra.

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

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: ABITAZIONE IN SAN STINO DI LIVENZA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sita in frazione di La Salute di Livenza,  
 Via Salvador Allende, n. 64**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

#### Comproprietari:

Nessuno

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

C.F.

proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 43, Particella 319, Subalterno 2, indirizzo Via Silvio Pellico, piano T-1-2, Comune di San Stino di Livenza (Codice I373), Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 Vani, Superficie 132 m<sup>2</sup>, Rendita € 445,44.

Note: L'unità immobiliare in oggetto è graffata con la Particella n. 471.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie, e mediante la variazione del 07/05/1981, n. 1537.1/1981, protocollo n. 27029, per attribuzione identificativo catastale, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità veniva censita così come risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 471 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con il Mappale n. 321, a Sud-Est con Via Allende, a Sud-Ovest con il Mappale n. 662 ed a Nord-Ovest con il Mappale n. 470.

**Note sulla conformità catastale:**

Lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- Diverso posizionamento della finestra del bagno al primo piano;
- Diverso posizionamento della porta del bagno al secondo piano che risulta di dimensioni inferiori;
- Assenza del pilastro all'interno del piano terra.
- Si segnala altresì che l'immobile è ubicato in Via Salvador Allende e non in Via Silvio Pellico come indicato nella visura catastale.

Tali difformità non dovrebbero comportare la variazione della rendita catastale e l'unità è nel suo complesso identificata, pertanto ad avviso dello scrivente non si rende necessario l'aggiornamento di quanto sopra evidenziato.

Nell'eventualità, per sanare tali difformità occorre presentare una pratica catastale quale il Docfa con le planimetrie corrette dell'abitazione in oggetto, al costo puramente indicativo di € 2.500,00 comprensivo di diritti e compenso del professionista.

Poichè ad avviso del sottoscritto tale variazione non è necessaria, tali costi non vengono detratti dal valore stimato.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Periferica normale.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario dell'immobile.

Note:

- Il Sig. \_\_\_\_\_ risulta l'attuale proprietario dell'immobile in oggetto mediante l'atto di compravendita di data 16/06/1981, Rep. n. 12411/2718, Notaio GRAMATICOPOLO Marina, Trascritto in data 03/07/1981, con Reg. Gen. n. 11990 e Reg. Part. n. 9755 (vedi atto di compravendita allegato).

- In data 21/12/2016 l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro comunicava al sottoscritto Perito che non risultano contratti di affitto per l'immobile in oggetto (vedi allegato).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A., con sede a Chieti (CH), C.F. 00098470693, contro il Sig.

\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà dello stesso e pari ad 1/1 (quindi all'intero), dell'immobile sito in Comune di San Stino di Livenza (VE) ed identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 43, Particella n. 319 e Subalterno n. 2, graffato con la Particella n. 471, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.

Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà dello stesso e pari ad 1/1 (quindi all'intero), dell'immobile sito in Comune di Caorle (VE) ed identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 43, Particella n. 319 e Subalterno n. 2, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.

Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

**N.B.:**

Si segnala che il bene individuato al Foglio n. 43, Particella n. 319 e Subalterno n. 2 è sito in Comune di San Stino di Livenza (VE) e non in Comune di Caorle (VE) così come erroneamente indicato nella Nota di Iscrizione in oggetto. Si segnala inoltre che nella Nota in oggetto non viene indicata la Particella n. 471 che risulta graffata con la Particella n. 319 e Subalterno n. 2.

**- Altra limitazione:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_



C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà dello stesso e pari ad 1/1 (quindi all'intero), dell'immobile sito in Comune di Caorle (VE) ed identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 43, Particella n. 319 e Subalterno n. 2, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).  
 Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone. Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068. Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

**N.B.:**

Si segnala che il bene individuato al Foglio n. 43, Particella n. 319 e Subalterno n. 2 è sito in Comune di San Stino di Livenza (VE) e non in Comune di Caorle (VE) così come erroneamente indicato nella Nota di Trascrizione in oggetto.  
Si segnala inoltre che nella Nota in oggetto non viene indicata la Particella n. 471 che risulta graffata con la Particella n. 319 e Subalterno n. 2.

- Alla data del 29/05/2017 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi ispezione ipotecaria del 29/05/2017 allegata).

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** In base alla documentazione acquisita non risultano esserci spese di natura condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Vi è un diritto alla quota di 1/4 di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio di cui alla Particella n. 319 (vedi atto di compravendita del 16/06/1981).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** F.

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

**Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 10 Lotti di stima, corrispondenti alle diverse unità immobiliari (fabbricati e terreno) oggetto di pignoramento).

In base alla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Il Sig. \_\_\_\_\_

e la Sig.ra \_\_\_\_\_

hanno contratto matrimonio

il giorno 05/10/2013 nel Comune di Pescara. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il precedente il Sig. \_\_\_\_\_

risultava sposato con la Sig.ra \_\_\_\_\_

matrimonio sciolto con sentenza n. \_\_\_\_\_

1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

C.F.

proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario attuale da data antecedente al ventennio.

Note:

Il Sig. \_\_\_\_\_ risulta l'attuale proprietario dell'immobile in oggetto per la quota di 1/1 (quindi dell'intero) con data antecedente al ventennio, mediante l'atto di compravendita di data 16/06/1981, Rep. n. 12411/2718, Notaio GRAMATICOPOLLO Marina, trascritto in data 03/07/1981 con Reg. Gen. n. 11990 e Reg. Part. n. 9755, ove la ditta "

\_\_\_\_\_ vendeva al Sig.

la propria quota di proprietà di 1/1 (quindi dell'intero) dell'immobile allora indicato nel Mappale n. 319/D del Foglio n. 43.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio Licenza Edilizia in data 04/08/1976.

Rilascio Abitabilità in data 30/03/1981.

Concessione in Variante n. 514 del 09/09/1980.

Collaudo Statico del 27/02/1981.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

In base alla documentazione edilizia fornita dal Comune di San Stino di Livenza (VE), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulterebbe essere conforme.

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2b - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Max 1,00 mc/mq - Min. 0,80 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8.50 ml

**Note generali:** Vedi nello specifico estratto del P.R.G. e normative allegate.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE IN SAN STINO DI LIVENZA**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica sull'immobile oggetto di esecuzione, e del Sig.

quest'ultimo l'esecutato proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio l'abitazione in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno dell'immobile e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un'abitazione realizzata a schiera con altre abitazioni sita in Comune di San Stino di Livenza (VE), identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 43, Particella n. 319 e Subalterno n. 2 (graffata con la Particella n. 471), di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1, realizzata su 4 piani fuori terra, ove al piano terra vi è il porticato esterno ed all'interno vi sono la cantina ed il magazzino con annessa centrale termica, al primo piano vi sono i vani della zona giorno, al secondo piano vi sono i vani della zona notte ed al terzo ed ultimo piano vi è un sottotetto ad uso soffitta.

Esternamente vi è la corte identificata in Mappa con la Particella n. 471, censita come un Ente Urbano di 215 Mq. Su tale corte insiste una servitù di passaggio a favore di terzi, lungo tutto il lato Nord-Est (confine con Mappale n. 321 – vedi foto n. 4), così come indicato nel tratteggio in Mappa e nell'atto di compravendita stipulato in data 16/06/1981, ove si fa anche riferimento all'atto di data 23/02/1981, Notaio GRAMATICOPOLO Marina, con Rep. n. 11230 (vedi atto di compravendita).

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in un fabbricato composto da 4 unità immobiliari, tutte che si sviluppano in verticale per 4 piani fuori terra, censite al Catasto Fabbricati con la Particella n. 319 ma con diversi Subalterni e ciascuna con la relativa corte identificate in Mappa con i numeri 471 (corte del bene oggetto di esecuzione), 470, 496 e 662. Queste unità risultano autonome negli accessi e nelle impiantistiche, vi sono però delle parti comuni quali fondazioni, muri portanti e copertura (vedi anche atto di compravendita del 16/06/1981).

L'immobile in oggetto si trova al civico 64 di Via Salvador Allende, una strada che risulta ubicata nella frazione di La Salute di Livenza del Comune di San Stino di Livenza (VE), frazione questa situata ad oltre 10 km a Sud-Est rispetto al centro di San Stino di Livenza ed a ridosso con le frazioni del Comune di Caorle (VE).

Sul fronte strada nel lato Sud-Est la recinzione è in muratura intonacata e con tinteggiatura, nel lato Nord-Est (confine con Mappale n. 321) è con base in muratura intonacata e con tinteggiatura con sopra ringhiera, nel lato Nord-Ovest (confine con il Mappale n. 470) è con base in muratura intonacata e con tinteggiatura con sopra ringhiera mentre nel lato Sud-Ovest (confine con il Mappale n. 662) è con muretto di base con sopra paletti e rete in metallo. Il cancello carraio d'accesso è in legno verniciato di bianco tipo staccionata, dal quale si accede al porticato d'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

La porzione del porticato e di fabbricato circostante è rivestita con pavimento in piastrelle di gres, mentre la porzione del Mappale n. 471 sul fronte strada è adibita a verde, quella a confine con il Mappale n. 470 è in cemento liscio.

In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta realizzato tra il 1980 ed 1981 (vedi documentazione edilizia), è con fondazioni in cemento armate, struttura portante intelaiata con pilastri in cemento armato e muratura portante, solai in latero cemento, tetto con struttura in latero cemento, scale in cemento armato, il manto di copertura in tegole e pareti interne in muratura intonacata. Esternamente il fabbricato è rivestito con cappotto e con tinteggiatura per esterni del tipo graffiato, principalmente di colore giallo con alcune minori porzioni di bianco.

Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera e vi è la fognatura.

All'interno dell'immobile oggetto di esecuzione vi è una scala interna che comunica con i diversi piani, che è rivestita in marmo per i piani terra, primo e secondo, mentre è una scala in legno quella che da accesso alla soffitta dell'ultimo piano.

Nello specifico al piano terra vi sono il vano scale ed il locale adibito a cantina e magazzino con annessa caldaia a gasolio, con altezza utile di 220 cm.

Le pareti interne dei locali sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, così come i soffitti.

I pavimenti sono in gres, con battiscopa in legno nel vano scale e battiscopa in gres nel locale cantina e magazzino.

La porta interna è in legno cieca, la finestra del locale cantina è in legno con doppio vetro protetta all'esterno con una grata in metallo e davanzale in marmo bianco.

Al primo piano troviamo i vani della zona giorno, quali il vano scale, il soggiorno, la cucina, un bagno e 2 terrazzi (uno con accesso dal soggiorno e l'altro dalla cucina).

L'altezza utile dei vani è di 270 cm.

Le pareti interne dei locali sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, tranne la cucina ed il bagno che sono rivestite anche con piastrelle in gres, vi è poi una porzione con vetro satinato nella parete divisoria tra il vano scale ed il soggiorno.

I pavimenti sono in piastrelle di gres, sia quelli dei vani interni che dei 2 terrazzi esterni, i battiscopa sono in legno nei vani interni mentre sono in gres nei terrazzi, precisando che nel bagno e nelle porzioni di cucina rivestite in gres non vi sono battiscopa.

I sanitari del bagno sono in gres.

I soffitti interni sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

Le porte interne dei locali al primo piano sono in legno cieche in tinta legno, mentre quelle di accesso ai terrazzi sono sempre in legno ma anche con vetrocamera doppio vetro.

I serramenti esterni (finestre e porte) sono in legno con vetrocamera doppio vetro, tapparelle in PVC, i davanzali sono in marmo bianco ed i terrazzi hanno la ringhiera in metallo.

Al secondo piano troviamo i vani della zona notte, quali il vano scale, 2 camere da letto, un bagno, un ripostiglio e 2 terrazzi (uno con accesso dalla camera matrimoniale e l'altro dal ripostiglio). L'altezza utile dei vani è di 270 cm.

Le pareti interne dei locali sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, tranne il bagno che è rivestito anche con piastrelle in gres.

I pavimenti ed i battiscopa delle camere, del ripostiglio e del vano scale sono tutti in legno, i pavimenti del bagno sono con piastrelle in gres (il bagno è privo di battiscopa), mentre nei terrazzi sia pavimenti che i battiscopa sono in gres.

I sanitari del bagno sono in gres.

I soffitti interni sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

Le porte interne dei locali al secondo piano sono in legno cieche in tinta legno, mentre quelle di accesso ai terrazzi sono sempre in legno ma anche con vetrocamera doppio vetro.

I serramenti esterni (finestre e porte) sono in legno con vetrocamera doppio vetro, tapparelle in PVC, i davanzali sono in marmo bianco ed i terrazzi hanno la ringhiera in metallo.

Al terzo ed ultimo piano vi è il vano scale, la soffitta con un'altezza media di 170 cm ed un vano sottotetto accessibile ma con altezza media di 90 cm.

Le pareti interne del vano scale e della soffitta sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, mentre quelle del sottoscala sono con la muratura in laterizio al grezzo.

I pavimenti del vano scale e della soffitta sono rivestiti in moquette, i battiscopa degli stessi sono in marmo, mentre nel sottoscala i pavimenti sono in cemento al grezzo.

I soffitti interni del vano scale e della soffitta sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni, mentre nel sottotetto sono in laterizio al grezzo del solaio di copertura.

Le porte interne sono in legno cieche in tinta legno, così come sono in legno con vetro le finestre.

Riguardo all'immobile oggetto di esecuzione si precisa che non vi sono i certificati di conformità per gli impianti (sia idrico-sanitario che elettrico) e come già specificato in precedenza si segnala che al piano terra vi è una vetusta caldaia a gasolio.

Vi è altresì l'impianto di climatizzazione per i vani del secondo piano.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

**Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

Comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **359,85**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali al P.T.	sup lorda di pavimento	0,50	14,25	€ 1.150,00
Porticato al P.T.	sup lorda di pavimento	0,30	6,41	€ 1.150,00
Locali al 1°P.	sup lorda di pavimento	1,00	49,25	€ 1.150,00
Terrazzi al 1°P.	sup lorda di pavimento	0,50	5,73	€ 1.150,00
Locali al 2°P.	sup lorda di pavimento	1,00	51,15	€ 1.150,00
Terrazzi al 2°P.	sup lorda di pavimento	0,50	2,45	€ 1.150,00

Soffitta al 3°P.	sup lorda di pavimento	0,50	14,13	€ 1.150,00
Corte esterna	sup lorda di pavimento	0,10	16,50	€ 1.150,00

159,86

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.150,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza (VE).

**8.2 Valutazione corpi:****ABITAZIONE A SCHIERA IN SAN STINO DI LIVENZA. 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>
Locali al P.T.	14,25	€ 1.150,00	€ 16.387,50
Porticato al P.T.	6,41	€ 1.150,00	€ 7.365,75
Locali al 1°P.	49,25	€ 1.150,00	€ 56.637,50
Terrazzi al 1°P.	5,73	€ 1.150,00	€ 6.583,75
Locali al 2°P.	51,15	€ 1.150,00	€ 58.822,50
Terrazzi al 2°P.	2,45	€ 1.150,00	€ 2.817,50
Soffitta al 3°P.	14,13	€ 1.150,00	€ 16.243,75
Corte esterna	16,50	€ 1.150,00	€ 18.975,00

**Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)****€ 183.833,25****Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE IN SAN STINO DI LIVENZA	Abitazione di tipo civile [A2]	159,86	€ 183.833,25	€ 183.833,25

**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% )

-

€ 27.574,99

**8.4 Prezzo base d'asta del LOTTO 1 (quota di 1/1):**

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

**€ 156.200,00**  
**(arrotondati)**



Beni in **Caorle (Venezia)**  
Località centrale  
Piazza Piave, n. 12

**LOTTO 2 – APPARTAMENTO AL 2°P. – FG. 41 MAPP. 82 SUB. 8**

**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

**Precisazione:**

Si precisa che con l'atto del 28/09/1982, Rep. n. 69891, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 11/10/1982, con Reg. Gen. n. 15842 e Reg. Part. n. 12917, il Sig. \_\_\_\_\_ costituiva un vincolo limitativo a costruire a favore del Comune di Caorle (VE), nel terreno di sua proprietà ed identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82 (vedi atto allegato - Allegato 6).

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: SUBALTERNO 8 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Piave, n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di \_\_\_\_\_ - **Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra \_\_\_\_\_

**Comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

C.F. \_\_\_\_\_

proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 41, Particella 82, Subalterno 8, indirizzo Piazza Piave, n. 12, piano 2, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 Vani, Superficie 110 m<sup>2</sup>, Rendita € 226,60.

**Derivante da:**

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie, mediante la variazione del 28/11/2001, n. 8652.1/2001, quale variazione nel classamento e mediante la variazione del 11/11/1999, n. C01511.1/1999, quale ristrutturazione variazione toponomastica.



In precedenza al 11/11/1999, l'unità immobiliare in oggetto veniva censita come un A/3 di classe 5, 6 Vani, con rendita di € 271,91 (L. 526.500), mediante una variazione effettuata prima del ventennio.

Confini:

Il Mappale n. 82 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Isarco, a Sud-Est con Piazza Piave, a Sud-Ovest con il Mappale n. 972 ed a Nord-Ovest con i Mappali n. 940 e 972.

Si dichiara la conformità dell'elaborato catastale.

## 10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Centrale turistica.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 11 STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ in forza di sentenza di separazione (assegnazione).

Note:

- Il Sig. \_\_\_\_\_ risulta l'attuale proprietario dell'immobile in oggetto mediante l'atto di costituzione di diritti di sopraelevazione sul lastrico solare di data 05/03/1971, Rep. n. 4024, Notaio BORDIERI Carlo, Trascritto in data 30/03/1971, con Reg. Gen. n. 4580 e Reg. Part. n. 3971, per la sopraelevazione nell'immobile allora identificato nel Mappale n. 82, Subalterni n. 1, 2, 3, 4 e 5. Trattasi di atto antecedente al ventennio, cui lo scrivente ha provveduto a richiederne copia all'Archivio Notarile di Venezia, ma in data 21/12/2016 è stato comunicato al sottoscritto Perito che i dati forniti non consentivano la ricerca dell'atto in oggetto (vedi mail allegata). Si provvede ad allegare la relativa Nota di trascrizione (vedi nota allegata).

- Si segnala che l'unità immobiliare in oggetto risulta assegnata in uso all'ex moglie del Sig. \_\_\_\_\_ quale la Sig.ra \_\_\_\_\_ (BL), \_\_\_\_\_ giusta sentenza n. 1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia, depositata il 05/11/1985, per la causa di divorzio promossa dal Sig, \_\_\_\_\_ nei confronti della Sig.ra \_\_\_\_\_ Assegnazione questa effettuata nello scioglimento del matrimonio in oggetto (vedi Nota di Trascrizione allegata).

In considerazione di questa assegnazione lo scrivente provvede ad effettuare una detrazione percentuale pari al 15% sul valore immobiliare del bene in oggetto.

**12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A., con sede a Chieti (CH), C.F. 00098470693, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari ad 1/1 (quindi all'intero), dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 8, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.

Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari ad 1/1 (quindi all'intero), dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 8, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.

Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

**- Altra limitazione:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari ad 1/1 (quindi all'intero), dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 8, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.

Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.

Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

- Alla data del 29/05/2017 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi ispezione ipotecaria del 29/05/2017 allegata).

**13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile:** Dato non fornito dall'amministratore. Si provvede comunque ad allegare il verbale di assemblea della comunione di data 09/04/2011 (vedi allegato – Allegato 4).

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Non è stato comunicato l'eventuale importo di spese condominiali insolte per l'unità immobiliare in oggetto (vedi mail dell'amministratore – Allegato 4).

**Millesimi di proprietà:** 130,47.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** E.

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

**Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 10 Lotti di stima, corrispondenti alle diverse unità immobiliari (fabbricati e terreno) oggetto di pignoramento.

In base alla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio il giorno 05/10/2013 nel Comune di Pescara. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto hanno scelto il regime di separazione dei beni. Il precedente il Sig. \_\_\_\_\_ risultava sposato con la Sig.ra \_\_\_\_\_ matrimonio sciolto con sentenza n. 1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

**14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

C.F.

proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario attuale da data antecedente al ventennio.

Note:

Il Sig. \_\_\_\_\_ risulta l'attuale proprietario dell'unità immobiliare in oggetto per la quota di 1/1 (quindi dell'intero) con data antecedente al ventennio, mediante l'atto di costituzione di diritti di sopraelevazione di data 05/03/1971, Rep. n. 4024, Notaio BORDIERI Carlo, trascritto in data 30/03/1971 con Reg. Gen. n. 4580 e Reg. Part. n. 3971, per la sopraelevazione dell'immobile allora identificato con il Mappale n. 82, Subalterni n. 1, 2, 3, 4 e 5, con il bene di cui all'oggetto che non risultava realizzato. In seguito con variazione catastale del 28/07/1978, n. 1704/1978 è stata costituita l'unità immobiliare in oggetto, che ha poi subito ulteriori variazioni (vedi anche storico catastale).

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 10.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.  
Rilascio Nulla Osta in data 07/02/1956.

Numero pratica: 30/2057.  
Intestazione:  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.  
Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.  
Rilascio Nulla Osta in data 01/03/1957.

Intestazione: e  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.  
Per lavori: Modifica ed ampliamento di fabbricato esistente.  
Oggetto: Variante.  
Rilascio Nulla Osta in data 23/02/1960.

Numero pratica: 363/70.  
Intestazione:  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.  
Per lavori: Modifica, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.  
Oggetto: Nuova costruzione.  
Rilascio Nulla Osta in data 18/01/1971.  
NOTE: Con la presente Licenza viene annullata la precedente n. 459/69 del 21/01/1970.

Numero pratica: 347/71.  
Intestazione:  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.  
Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.  
Oggetto: Nuova costruzione.  
Rilascio Nulla Osta in data 21/12/1971.

Numero pratica: 5/87.  
Intestazione: e

Tipo pratica: Concessione Edilizia.  
Per lavori: Ampliamento, modifica e completamento di fabbricato.  
Oggetto: Nuova costruzione.  
Presentazione in data 17/11/1986, con Prot. n. 28860/4685.  
Rilascio Concessione Edilizia in data 23/04/1987, con Prot. n. 5/87.  
Abitabilità in data 15/06/1992, con Prot. n. 5/87.  
NOTE: Concessione Edilizia riferita alle precedenti Concessioni quali Concessione Edilizia n. 10/82 del 06/02/1982 e Concessione Edilizia n. 115/83 del 11/05/1983. Collaudo statico strutturale del 09/07/1984. Si precisa che pur essendo indicata nelle piante di progetto anche l'unità immobiliare in oggetto, le variazioni si riferiscono in particolare alle unità immobiliari site nel corpo di fabbrica a Nord-Est del Condominio "PIAVE" che non sono oggetto di esecuzione.

Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria.  
Per lavori: Ampliamento e modifiche in sanatoria.  
Oggetto: Variante.  
Rilascio Concessione Edilizia in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.  
Abitabilità/agibilità in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di recinzione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 13/06/1995, con Prot. n. 18264.

Non è stata fornita copia della fine lavori.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per lavori: Modifiche interne.

Oggetto: Variante.

Presentazione in data 15/06/1999, con Prot. n. 22364/2388.

Rilascio Sanatoria in data 21/10/1999, con Prot. n. 254/99.

### 15.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

In base alla documentazione edilizia fornita dal Comune di Caorle (VE), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulterebbe essere conforme.

### 15.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	B1/17 - ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,70
Altezza massima ammessa:	ml 13

**Note generali:** Vedi nello specifico estratto del P.R.G. e normative allegate.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **SUBALTERNO 8 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica sull'immobile in oggetto di esecuzione, e del Sig.

quest'ultimo l'esecutato proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il bene immobile in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno del bene stesso e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un appartamento ubicato al secondo piano di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

Il condominio è realizzato su di 4 piani fuori terra, ove al piano terra vi sono delle unità commerciali e delle unità adibite a garage e magazzino, mentre nei 3 piani superiori vi sono degli appartamenti residenziali, precisando che nel maggior fabbricato in oggetto vi sono le altre unità immobiliari pignorate rispettivamente ai Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

Il fabbricato condominiale insiste nel Mappale n. 82 del Foglio n. 41, vi è una corte esterna recintata, corte questa che di fatto è utilizzata assieme al terreno censito al Catasto Terreni con il Mappale n. 940 (sempre del Foglio n. 41), terreno anch'esso oggetto di esecuzione e stimato nel Lotto 10, visto che le proprietà sono pressoché le stesse.

Oltretutto con D.I.A. di data 14/06/1995, Prot. n. 2490 è stata realizzata una recinzione a creazione di un unico fondo (corte) tra i Mappali n. 82 e n. 940 e questo ad avviso dello scrivente indica la probabilità di creare una corte unica.

Sul fronte strada (Piazza Piave e Viale Santa Margherita) ed a confine con il Mappale n. 940 non vi sono recinzioni, tranne che per un cancello carraio in metallo zincato su Piazza Piave, mentre a confine con Via Isarco e con i Mappali n. 972, 978 e 979, vi sono delle recinzioni con muretto di base e sopra ringhiera in metallo con anche della siepe nella recinzione a Sud-Est.

In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta realizzato in più fasi, con la costruzione originale antecedente al 1956, con primo ampliamento autorizzato di cui all'anno 1956, oltre a successive modifiche, ampliamenti e sopraelevazioni, fino alla sanatoria del 1994 per l'ultimo ampliamento accertato (vedi documentazione edilizia). Risulta costruito con fondazioni a platea in cemento armate, struttura portante intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e muratura portante, solai in latero cemento, tetto con struttura in latero cemento, scale in cemento armato, il manto di copertura in tegole di conglomerato cementizio e pareti interne in muratura intonacata. Esternamente il fabbricato è rivestito principalmente tinteggiatura per esterni del tipo graffiato, le grondaie ed i pluviali sono in rame e vi è la fognatura.

Questo per quanto riguarda il condominio ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Mentre per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 2, trattasi di un bene identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 8, di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1, ed è un appartamento residenziale sito al secondo piano del Condominio "PIAVE", che occupa la porzione Sud-Ovest del piano in oggetto.

L'accesso a tale unità avviene tramite la porta condominiale in alluminio con vetri satinati dal piazzale condominiale con affaccio su Piazza Piave, vi è poi una scala interna rivestita in marmo, e la porta d'ingresso dell'appartamento è del tipo blindata in legno.

L'unità è costituita dall'ingresso, una cucina, un'ampia zona giorno (pranzo e soggiorno),

un disimpegno, un bagno, 2 camere da letto, un terrazzo grande lungo la cucina ed il soggiorno-pranzo ed un terrazzino più piccolo nella camera da letto piccola. L'altezza utile è di 280 cm.

Le pareti interne della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in gres, le pareti del soggiorno-pranzo in calce rasata, mentre le pareti dell'ingresso, del disimpegno e delle camere sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni.

Esternamente l'unità è rivestita anche con cappotto.

I pavimenti sono tutti con piastrelle in gres, con battiscopa in legno tranne nelle porzioni delle pareti rivestite con piastrelle in gres (cucina e bagno) e nei terrazzi ove non vi sono i battiscopa.

I soffitti della cucina e del soggiorno-pranzo sono rivestiti in calce rasata, mentre gli altri vani sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

I sanitari dei bagni sono in gres.

I parapetti dei terrazzi sono con ringhiera in metallo.

Le porte interne sono in legno cieche in tinta legno, mentre sia le porte-finestre di accesso ai terrazzi che le finestre esterne sono in legno con vetrocamera doppio vetro, tapparella in PVC e davanzali in marmo bianchi.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti (sia idrico-sanitario che elettrico), il riscaldamento avviene con una caldaia a gas e vi è anche l'impianto di condizionamento al servizio dell'unità in oggetto.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

Comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali al 2°P.	sup lorda di pavimento	1,00	103,85	€ 1.900,00
Terrazzi al 2°P.	sup lorda di pavimento	0,50	8,08	€ 1.900,00

**111,93**

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per immobili simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica dell'immobile, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 2.100,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

**16. Valutazione corpi:****SUBALTERNO 8 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali al 2°P.	103,85	€ 2.100,00	€ 218.085,00
Terrazzi al 2°P.	8,08	€ 2.100,00	€ 16.968,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 235.053,00

**Detrazione forfettaria del 15% per assegnazione ex coniuge - € 35.257,95**

**Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 199.795,05**



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUBALTERNO 8 - APPARTAMENT O AL SECON- DO PIANO	Abitazione di tipo economico [A3]	111,93	€ 199.795,05	€ 199.795,05

**16. 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% )

-

€ 29.969,26

**16. Prezzo base d'asta del LOTTO 2 (quota di 1/1):**

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

**€ 169.800,00**  
**(arrotondati)**

Beni in **Caorle (Venezia)**  
Località centrale  
Viale S. Margherita, n. 11

### **LOTTO 3 – NEGOZIO AL P.T. – FG. 41 MAPP. 82 SUB. 5**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No

**Avvertenze:**

Si segnala che in base ai documenti in possesso del sottoscritto non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità per la successione del Sig.

e trascritta in data 13/03/1998 con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155.

Si precisa altresì che con l'atto del 28/09/1982, Rep. n. 69891, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 11/10/1982, con Reg. Gen. n. 15842 e Reg. Part. n. 12917, il Sig.

costituiva un vincolo limitativo a costruire a favore del Comune di Caorle (VE), nel terreno di sua proprietà ed identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82 (vedi atto allegato - Allegato 6).

#### **17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: SUBALTERNO 5 - NEGOZIO AL PIANO TERRA.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Viale S. Margherita, n. 11**

**Quota e tipologia del diritto**

**9/36 di - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

**Comproprietari:**

- Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

C.F.  
proprietario per la quota di 9/36;

proprietaria per la quota di 3/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 9/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietario per la quota di 9/36.

Foglio 41, Particella 82, Subalterno 5, indirizzo Viale S. Margherita, n. 11, piano T, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 36 Mq, Superficie 39 m<sup>2</sup>, Rendita € 297,48.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie, mediante la variazione del 20/09/2011, n. 82117.1/2011, quale variazione toponomastica richiesta dal Comune e mediante la variazione del 01/01/1994, quale variazione del quadro tariffario, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità veniva censita così come risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 82 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Isarco, a Sud-Est con Piazza Piave, a Sud-Ovest con il Mappale n. 972 ed a Nord-Ovest con i Mappali n. 940 e 972.

**Note sulla conformità catastale:**

Lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- Assenza della porta di accesso al ripostiglio posteriore dal vano scale condominiale;
- Assenza del foro di comunicazione con l'altro negozio di cui al Subalterno n. 6 (Lotto n. 4) e di un'altra porta che da accesso sempre al Subalterno n. 6;
- Chiusura della porta di accesso dal negozio al ripostiglio (magazzino) posteriore.

Tali difformità non dovrebbero comportare la variazione della rendita catastale e l'unità è nel suo complesso identificata, pertanto ad avviso dello scrivente non si rende necessario l'aggiornamento di quanto sopra evidenziato.

Nell'eventualità, per sanare tali difformità occorre presentare una pratica catastale quale il Docfa con le planimetrie corrette dell'abitazione in oggetto, al costo puramente indicativo di € 2.000,00 comprensivo di diritti e compenso del professionista.

Poichè ad avviso del sottoscritto tale variazione non è necessaria, tali costi non vengono detratti dal valore stimato.

**18 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Centrale turistica.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**19 STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di locazione

Note:

- I Sig.ri \_\_\_\_\_

e

\_\_\_\_\_ risultano gli attuali proprietari dell'unità immobiliare in oggetto mediante la successione del Sig. \_\_\_\_\_ n. 37, trascritta in data 13/03/1998, con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155 (con eredi i Sig.ri \_\_\_\_\_

e

\_\_\_\_\_ della quale si

segnala che non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità e mediante la successione del Sig. \_\_\_\_\_ n. 494, trascritta in data 21/09/2010 con Reg. Gen. n. 31395 e Reg. Part. n. 19045 (con eredi i Sig.ri \_\_\_\_\_

Lo scrivente ha provveduto a richiedere le successioni in oggetto all'Agenzia delle Entrate di Venezia allegando il conferimento d'incarico ove si autorizza in tal senso, ma in data 29/12/2016 è stato comunicato al sottoscritto Perito che tale documentazione non poteva essere richiesta (vedi allegato). Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere all'agenzia delle Entrate già in data 29/12/2016, evidenziando i punti dell'incarico ove il sottoscritto è autorizzato per tali richieste, ma nessuna risposta è giunta dall'Agenzia delle Entrate. In mancanza di tali successioni si allegano le relative Note di Trascrizione (vedi allegati).

- Per l'unità in oggetto risulta stipulato un contratto di affitto con la ditta " \_\_\_\_\_ sottoscritto in data 22/04/2015, con durata dal 01/05/2015 al 30/04/2021 (vedi contratto di affitto allegato), questo nonostante in data 21/12/2016 l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro comunicava al sottoscritto Perito che non risultano contratti di affitto per l'immobile in oggetto (vedi allegato). Successivamente, il sottoscritto provvedeva a chiedere un riscontro all'Agenzia delle Entrate di Portogruaro in data 30/01/2017, senza ricevere risposta (vedi richiesta allegata).

Il canone pattuito è pari ad € 6.600,00 annui complessivi, e comprende sia il bene in oggetto che l'unità adiacente e comunicante di cui al Subalterno n. 6 (Lotto n. 4), importo che lo scrivente ritiene congruo e che si riferisce ad un utilizzo stagionale per un periodo limitato dell'anno fissato dalle normative vigenti.

Poichè il contratto in oggetto è stato stipulato con data antecedente a quella del pignoramento per la procedura in oggetto, lo scrivente provvede ad effettuare una detrazione percentuale pari al 15% sul valore immobiliare del bene in oggetto.

**20 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A., con sede a Chieti (CH), C.F. 00098470693, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 5, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.

Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 5, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.

Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

**- Altra limitazione:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 5, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.

Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.

Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

- Alla data del 29/05/2017 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi ispezione ipotecaria del 29/05/2017 allegata).

**21 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile:** Dato non fornito dall'amministratore. Si provvede comunque ad allegare il verbale di assemblea della comunione di data 09/04/2011 (vedi allegato – Allegato 4).

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Non è stato comunicato l'eventuale importo di spese condominiali insolte per l'unità immobiliare in oggetto (vedi mail dell'amministratore – Allegato 4).

**Millesimi di proprietà:** 58,24.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** D.

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

**Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'unità immobiliare in oggetto non è divisibile in base alle quote dei proprietari.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 10 Lotti di stima, corrispondenti alle diverse unità immobiliari (fabbricati e terreno) oggetto di pignoramento.

In base alla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Il Sig.

e la Sig.ra

hanno contratto matrimonio

il giorno 05/10/2013 nel Comune di Pescara. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il precedente il Sig.

risultava sposato con la Sig.ra

matrimonio sciolto con sentenza n.

1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

**22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

C.F.

proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario da data antecedente al ventennio e fino al 08/02/1997.

Note:

Il Sig. risultava proprietario dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) fino alla data del 08/02/1997, mediante l'atto di donazione del 02/04/1965, Rep. n. 15348, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 16/04/1965 con Reg. Gen. n. 4140, Reg. Part. n. 3526, ove il Sig. il

donava al Sig.

l'allora fabbricato rurale

identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82. Atto questo antecedente al ventennio. In seguito è stata costituita l'unità immobiliare in oggetto, che ha poi subito ulteriori variazioni (vedi anche storico catastale).

**Proprietari:**

C.F.

proprietario per la quota di 1/4;

C.F.

proprietaria per la quota di 1/4;

C.F.  
 proprietario per la quota di 1/4;  
 il C.F.  
 proprietario per la quota di 1/4.  
Proprietari dal 08/02/1997 al 10/11/2009.  
 Note:  
 Con la denuncia di Successione n. 37 del Sig. trascritta in data 13/03/1998, con Reg. Gen n. 6029 e Reg. Part. n. 4155, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/1 (quindi dell'intero) dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta ai Sig.ri e per la quota di 1/4 ciascuno sul complessivo.  
 Non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità.

**Proprietari:**

C.F.  
 proprietario per la quota di 9/36;  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 3/36;  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 9/36;  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 C.F.  
 proprietario per la quota di 9/36.

Proprietari attuali dal 10/11/2009.

Note:  
 Con la denuncia di Successione n. 494 del Sig. trascritta in data 21/09/2010, con Reg. Gen n. 31395 e Reg. Part. n. 19045, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/4 dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta rispettivamente alla Sig.ra per la quota di 1/12 sul complessivo ed ai Sig.ri e per la quota di 2/36 ciascuno sul complessivo.  
 Risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, atto di data 19/05/2010, Rep. n. 10873/5483, Notaio MARTINI Andrea, trascritta in data 31/05/2010 con Reg. Gen n. 18611 e Reg. Part. n. 11075.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 10.  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.  
 Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.  
 Oggetto: Nuova costruzione.  
 Rilascio Nulla Osta in data 07/02/1956.

Numero pratica: 30/2057.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Rilascio Nulla Osta in data 01/03/1957.

Intestazione: e

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica ed ampliamento di fabbricato esistente.

Oggetto: Variante.

Rilascio Nulla Osta in data 23/02/1960.

Numero pratica: 363/70.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 18/01/1971.

NOTE: Con la presente Licenza viene annullata la precedente n. 459/69 del 21/01/1970.

Numero pratica: 347/71.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 21/12/1971.

Numero pratica: 5/87.

Intestazione:

e

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ampliamento, modifica e completamento di fabbricato.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 17/11/1986, con Prot. n. 28860/4685.

Rilascio Concessione Edilizia in data 23/04/1987, con Prot. n. 5/87.

Abitabilità in data 15/06/1992, con Prot. n. 5/87.

NOTE: Concessione Edilizia riferita alle precedenti Concessioni quali Concessione Edilizia n. 10/82 del 06/02/1982 e Concessione Edilizia n. 115/83 del 11/05/1983. Collaudo statico strutturale del 09/07/1984. Si precisa che pur essendo indicata nelle piante di progetto anche l'unità immobiliare in oggetto, le variazioni si riferiscono in particolare alle unità immobiliari site nel corpo di fabbrica a Nord-Est del Condominio "PIAVE" che non sono oggetto di esecuzione.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per lavori: Ampliamento e modifiche in sanatoria.

Oggetto: Variante.

Rilascio Concessione Edilizia in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Abitabilità/agibilità in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.



Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di recinzione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 13/06/1995, con Prot. n. 18264.

Non è stata fornita copia della fine lavori.

Numero pratica: 23.

Intestazione:

Per lavori: Modifiche interne.

Presentazione in data 04/02/2008, con Prot. n. 3855/A.

Collaudo finale con fine lavori in data 30/04/2008.

### 23.1 **Conformità edilizia:**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

In base alla documentazione edilizia fornita dal Comune di Caorle (VE), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulterebbe essere conforme.

### 23.2 **Conformità urbanistica**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1/17 - ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,70
Altezza massima ammessa:	ml 13

**Note generali:** Vedi nello specifico estratto del P.R.G. e normative allegate.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **SUBALTERNO 5 - NEGOZIO AL PIANO TERRA**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica sull'immobile in oggetto di esecuzione, e del Sig.

quest'ultimo l'esecutato proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il bene immobile in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno del bene stesso e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un negozio ubicato al piano terra di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

Il condominio è realizzato su di 4 piani fuori terra, ove al piano terra vi sono delle unità commerciali e delle unità adibite a garage e magazzino, mentre nei 3 piani superiori vi sono degli appartamenti residenziali, precisando che nel maggior fabbricato in oggetto vi sono le altre unità immobiliari pignorate rispettivamente ai Lotti 2, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

Il fabbricato condominiale insiste nel Mappale n. 82 del Foglio n. 41, vi è una corte esterna recintata, corte questa che di fatto è utilizzata assieme al terreno censito al Catasto Terreni con il Mappale n. 940 (sempre del Foglio n. 41), terreno anch'esso oggetto di esecuzione e stimato nel Lotto 10, visto che le proprietà sono pressoché le stesse. Oltretutto con D.I.A. di data 14/06/1995, Prot. n. 2490 è stata realizzata una recinzione a creazione di un unico fondo (corte) tra i Mappali n. 82 e n. 940 e questo ad avviso dello scrivente indica la probabilità di creare una corte unica.

Sul fronte strada (Piazza Piave e Viale Santa Margherita) ed a confine con il Mappale n. 940 non vi sono recinzioni, tranne che per un cancello carraio in metallo zincato su Piazza Piave, mentre a confine con Via Isarco e con i Mappali n. 972, 978 e 979, vi sono delle recinzioni con muretto di base e sopra ringhiera in metallo con anche della siepe nella recinzione a Sud-Est.

In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta realizzato in più fasi, con la costruzione originale antecedente al 1956, con primo ampliamento autorizzato di cui all'anno 1956, oltre a successive modifiche, ampliamenti e sopraelevazioni, fino alla sanatoria del 1994 per l'ultimo ampliamento accertato (vedi documentazione edilizia). Risulta costruito con fondazioni a platea in cemento armate, struttura portante intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e muratura portante, solai in latero cemento, tetto con struttura in latero cemento, scale in cemento armato, il manto di copertura in tegole di conglomerato cementizio e pareti interne in muratura intonacata. Esternamente il fabbricato è rivestito principalmente tinteggiatura per esterni del tipo graffiato, le grondaie ed i pluviali sono in rame e vi è la fognatura.

Questo per quanto riguarda il condominio ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Mentre per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 3, trattasi di un bene identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 5, di proprietà dell'esecutato per la quota di 9/36, ed è un negozio sito al piano terra del Condominio "PIAVE", con affaccio su Piazza Piave.

L'accesso a tale unità avviene tramite la porta d'ingresso sita nel piazzale condominiale con affaccio su Piazza Piave, porta questa in alluminio satinato con vetro singolo.

L'unità è costituita da un vano principale adibito a negozio e da un altro vano adibito a ripostiglio (magazzino) che risulta accessibile dal vano scale condominiale al piano terra,

vani questi che attualmente non sono direttamente comunicanti tra loro. L'altezza utile del vano negozio è di 300 cm, quella del ripostiglio è di 250 cm.

Attualmente l'unità immobiliare in oggetto (il negozio) è direttamente comunicante con l'unità immobiliare di cui al Lotto 4, il Subalterno n. 6.

Le pareti interne del negozio e del ripostiglio sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, così come i soffitti.

I pavimenti del negozio sono con piastrelle in gres e con battiscopa in legno, mentre il pavimento del ripostiglio è in seminato alla veneziana privo di battiscopa.

Nel negozio vi è un serramento sul fronte strada con telaio in alluminio e vetro singolo satinato.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti (sia idrico-sanitario che elettrico), non risulta esserci l'impianto di riscaldamento e nel negozio vi è uno split interno per il condizionamento dell'unità in oggetto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**9/36 di - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

#### Comproprietari:

- Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **44,55**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali negozio al P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	30,25	€ 2.000,00
Locali accessori al P.T.	sup lorda di pavimento	0,50	7,15	€ 2.000,00

**37,40**

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

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per immobili simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica dell'immobile e che si tratta di un bene ad attività commerciale, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 2.000,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

**24. Valutazione corpi:****SUBALTERNO 5 - NEGOZIO AL PIANO TERRA. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali negozio al P.T.	30,25	€ 2.000,00	€ 60.500,00
Locali accessori al P.T.	7,15	€ 2.000,00	€ 14.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 74.800,00
<b>Detrazione forfettaria del 15% per contratto di affitto in essere</b>	- € 11.220,00
<b>Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)</b>	<b>€ 63.580,00</b>
Valore Netto quota oggetto di esecuzione (quota di 9/36)	€ 15.895,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUBALTERNO 5 - NEGOZIO AL PIANO TERRA	Negozi, botteghe [C1]	37,40	€ 63.580,00	€ 15.895,00

**24. 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% ) - € 9.537,00

**24. Prezzo base d'asta del LOTTO 3 (quota di 1/1):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.000,00**  
**(arrotondati)**

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni della sola quota oggetto di pignoramento (quota di 9/36): **€ 13.500,00**

Beni in **Caorle (Venezia)**  
Località centrale  
Viale S. Margherita, n. 10

## LOTTO 4 – NEGOZIO AL P.T. – FG. 41 MAPP. 82 SUB. 6

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No

### **Avvertenze:**

Si segnala che in base ai documenti in possesso del sottoscritto non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità per la successione del Sig. \_\_\_\_\_

e trascritta in data 13/03/1998 con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155.

Si precisa altresì che con l'atto del 28/09/1982, Rep. n. 69891, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 11/10/1982, con Reg. Gen. n. 15842 e Reg. Part. n. 12917, il Sig.

costituiva un vincolo limitativo a costruire a favore del Comune di Caorle (VE), nel terreno di sua proprietà ed identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82 (vedi atto allegato - Allegato 6).

### **25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: SUBALTERNO 6 - NEGOZIO AL PIANO TERRA.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Viale S. Margherita, n. 10**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**9/36 di - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

#### Comproprietari:

- Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

#### Intestazione:

C.F.

proprietario per la quota di 9/36;

proprietaria per la quota di 3/36;

C.F.  
proprietaria per la quota di 2/36;  
C.F.  
proprietaria per la quota di 9/36;  
C.F.  
proprietaria per la quota di 2/36;  
C.F.  
proprietaria per la quota di 2/36;  
C.F.  
proprietario per la quota di 9/36.  
Foglio 41, Particella 82, Subalterno 6, indirizzo Viale S. Margherita, n. 10, piano T, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 30 m<sup>2</sup>, Superficie 36 m<sup>2</sup>, Rendita € 247,90.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie, mediante la variazione del 20/09/2011, n. 82118.1/2011, quale variazione toponomastica richiesta dal Comune e mediante la variazione del 01/01/1994, quale variazione del quadro tariffario, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità veniva censita così come risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 82 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Isarco, a Sud-Est con Piazza Piave, a Sud-Ovest con il Mappale n. 972 ed a Nord-Ovest con i Mappali n. 940 e 972.

**Note sulla conformità catastale:**

Lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- Assenza del foro di comunicazione con l'altro negozio di cui al Subalterno n. 5 (Lotto n. 3) e di un'altra porta che da accesso sempre al Subalterno n. 6;
- Chiusura della porta di accesso dal negozio al ripostiglio (magazzino) posteriore.

Tali difformità non dovrebbero comportare la variazione della rendita catastale e l'unità è nel suo complesso identificata, pertanto ad avviso dello scrivente non si rende necessario l'aggiornamento di quanto sopra evidenziato.

Nell'eventualità, per sanare tali difformità occorre presentare una pratica catastale quale il Docfa con le planimetrie corrette dell'abitazione in oggetto, al costo puramente indicativo di € 2.000,00 comprensivo di diritti e compenso del professionista.

Poichè ad avviso del sottoscritto tale variazione non è necessaria, tali costi non vengono detratti dal valore stimato.

**26 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Centrale turistica.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**27 STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di locazione

Note:

- I Sig.ri \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e  
 risultano gli attuali proprietari dell'unità immobiliare in oggetto mediante la  
 successione del Sig. \_\_\_\_\_ n. 37, trascritta in data 13/03/1998, con  
 Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155 (con eredi i Sig.ri \_\_\_\_\_  
 e \_\_\_\_\_ della quale si  
 segnala che non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità e mediante la  
 successione del Sig. \_\_\_\_\_ n. 494, trascritta in data 21/09/2010 con  
 Reg. Gen. n. 31395 e Reg. Part. n. 19045 (con eredi i Sig.ri \_\_\_\_\_

Lo scrivente ha provveduto a richiedere le successioni in oggetto all'Agenzia delle Entrate di Venezia allegando il conferimento d'incarico ove si autorizza in tal senso, ma in data 29/12/2016 è stato comunicato al sottoscritto Perito che tale documentazione non poteva essere richiesta (vedi allegato). Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere all'agenzia delle Entrate già in data 29/12/2016, evidenziando i punti dell'incarico ove il sottoscritto è autorizzato per tali richieste, ma nessuna risposta è giunta dall'Agenzia delle Entrate. In mancanza di tali successioni si allegano le relative Note di Trascrizione (vedi allegati).

- Per l'unità in oggetto risulta stipulato un contratto di affitto con la ditta " \_\_\_\_\_ sottoscritto in data 22/04/2015, con durata dal 01/05/2015 al 30/04/2021 (vedi contratto di affitto allegato), questo nonostante in data 21/12/2016 l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro comunicava al sottoscritto Perito che non risultano contratti di affitto per l'immobile in oggetto (vedi allegato). Successivamente, il sottoscritto provvedeva a chiedere un riscontro all'Agenzia delle Entrate di Portogruaro in data 30/01/2017, senza ricevere risposta (vedi richiesta allegata).

Il canone pattuito è pari ad € 6.600,00 annui complessivi, e comprende sia il bene in oggetto che l'unità adiacente e comunicante di cui al Subalterno n. 5 (Lotto n. 3), importo che lo scrivente ritiene congruo e che si riferisce ad un utilizzo stagionale per un periodo limitato dell'anno fissato dalle normative vigenti. Poichè il contratto in oggetto è stato stipulato con data antecedente a quella del pignoramento per la procedura in oggetto, lo scrivente provvede ad effettuare una detrazione percentuale pari al 15% sul valore immobiliare del bene in oggetto.

**28 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A., con sede a Chieti (CH), C.F. 00098470693, contro il Sig. \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 6, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).



Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.  
Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.  
Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 6, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.  
Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.  
Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

**- Altra limitazione:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 6, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.  
Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.  
Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

- Alla data del 29/05/2017 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi ispezione ipotecaria del 29/05/2017 allegata).

## 29 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile:** Dato non fornito dall'amministratore. Si provvede comunque ad allegare il verbale di assemblea della comunione di data 09/04/2011 (vedi allegato – Allegato 4).

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Non è stato comunicato l'eventuale importo di spese condominiali insolte per l'unità immobiliare in oggetto (vedi mail dell'amministratore – Allegato 4).

**Millesimi di proprietà:** 55,92.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** D.

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

**Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'unità immobiliare in oggetto non è divisibile in base alle quote dei proprietari.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 10 Lotti di stima, corrispondenti alle diverse unità immobiliari (fabbricati e terreno) oggetto di pignoramento.

In base alla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_  
 hanno contratto matrimonio  
 il giorno 05/10/2013 nel Comune di Pescara. Con dichiarazione resa nell'atto di  
 matrimonio sottoscritto hanno scelto il regime di separazione dei beni.  
 Il precedente il Sig. \_\_\_\_\_ risultava sposato con la Sig.ra \_\_\_\_\_  
 matrimonio sciolto con sentenza n.  
 1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

### 30 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Proprietario:

C.F.

proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario da data antecedente al ventennio e fino al 08/02/1997.

Note:

Il Sig. \_\_\_\_\_ risultava proprietario dell'unità immobiliare in oggetto (e  
 di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) fino  
 alla data del 08/02/1997, mediante l'atto di donazione del 02/04/1965, Rep. n.  
 15348, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 16/04/1965 con Reg. Gen. n.  
 4140, Reg. Part. n. 3526, ove il Sig. \_\_\_\_\_ il  
 \_\_\_\_\_ donava al Sig. \_\_\_\_\_ l'allora fabbricato rurale  
 identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82. Atto questo antecedente al  
 ventennio. In seguito è stata costituita l'unità immobiliare in oggetto, che ha poi  
 subito ulteriori variazioni (vedi anche storico catastale).

#### Proprietari:

C.F.

proprietario per la quota di 1/4;

C.F.

proprietaria per la quota di 1/4;

C.F.

proprietario per la quota di 1/4;

il

C.F.

proprietario per la quota di 1/4.

Proprietari dal 08/02/1997 al 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 37 del Sig. \_\_\_\_\_

trascritta in data 13/03/1998, con

Reg. Gen n. 6029 e Reg. Part. n. 4155, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/1  
 (quindi dell'intero) dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della  
 presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta ai Sig.ri

per la quota di 1/4 ciascuno sul complessivo.  
Non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità.

**Proprietari:**

proprietario per la quota di 9/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 3/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 9/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietario per la quota di 9/36.

C.F.

Proprietari attuali dal 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 494 del Sig.

il

trascritta in data

21/09/2010, con Reg. Gen n. 31395 e Reg. Part. n. 19045, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/4 dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta rispettivamente alla Sig.ra per la quota di 1/12 sul complessivo ed ai Sig.ri e

per la quota di 2/36 ciascuno sul complessivo.

Risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, atto di data 19/05/2010, Rep. n. 10873/5483, Notaio MARTINI Andrea, trascritta in data 31/05/2010 con Reg. Gen n. 18611 e Reg. Part. n. 11075.

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 10.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 07/02/1956.

Numero pratica: 30/2057.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Rilascio Nulla Osta in data 01/03/1957.

Intestazione: e

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica ed ampliamento di fabbricato esistente.

Oggetto: Variante.

Rilascio Nulla Osta in data 23/02/1960.

Numero pratica: 363/70.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 18/01/1971.

NOTE: Con la presente Licenza viene annullata la precedente n. 459/69 del 21/01/1970.

Numero pratica: 347/71.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 21/12/1971.

Numero pratica: 5/87.

Intestazione:

e

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ampliamento, modifica e completamento di fabbricato.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 17/11/1986, con Prot. n. 28860/4685.

Rilascio Concessione Edilizia in data 23/04/1987, con Prot. n. 5/87.

Abitabilità in data 15/06/1992, con Prot. n. 5/87.

NOTE: Concessione Edilizia riferita alle precedenti Concessioni quali Concessione Edilizia n. 10/82 del 06/02/1982 e Concessione Edilizia n. 115/83 del 11/05/1983. Collaudo statico strutturale del 09/07/1984. Si precisa che pur essendo indicata nelle piante di progetto anche l'unità immobiliare in oggetto, le variazioni si riferiscono in particolare alle unità immobiliari site nel corpo di fabbrica a Nord-Est del Condominio "PIAVE" che non sono oggetto di esecuzione.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per lavori: Ampliamento e modifiche in sanatoria.

Oggetto: Variante.

Rilascio Concessione Edilizia in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Abitabilità/agibilità in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di recinzione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 13/06/1995, con Prot. n. 18264.

Non è stata fornita copia della fine lavori.

Numero pratica: 23.

Intestazione:

Per lavori: Modifiche interne.

Presentazione in data 04/02/2008, con Prot. n. 3855/A.

Collaudo finale con fine lavori in data 30/04/2008.

**31.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

In base alla documentazione edilizia fornita dal Comune di Caorle (VE), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulterebbe essere conforme.

**31.2 Conformità urbanistica****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1/17 - ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,70
Altezza massima ammessa:	ml 13

**Note generali:** Vedi nello specifico estratto del P.R.G. e normative allegata.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **SUBALTERNO 6 - NEGOZIO AL PIANO TERRA**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica sull'immobile in oggetto di esecuzione, e del Sig.

quest'ultimo l'esecutato proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il bene immobile in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno del bene stesso e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un negozio ubicato al piano terra di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

Il condominio è realizzato su di 4 piani fuori terra, ove al piano terra vi sono delle unità commerciali e delle unità adibite a garage e magazzino, mentre nei 3 piani superiori vi sono degli appartamenti residenziali, precisando che nel maggior fabbricato in oggetto vi sono le altre unità immobiliari pignorate rispettivamente ai Lotti 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 9.

Il fabbricato condominiale insiste nel Mappale n. 82 del Foglio n. 41, vi è una corte esterna recintata, corte questa che di fatto è utilizzata assieme al terreno censito al Catasto Terreni con il Mappale n. 940 (sempre del Foglio n. 41), terreno anch'esso oggetto di esecuzione e stimato nel Lotto 10, visto che le proprietà sono pressoché le stesse.

Oltretutto con D.I.A. di data 14/06/1995, Prot. n. 2490 è stata realizzata una recinzione a creazione di un unico fondo (corte) tra i Mappali n. 82 e n. 940 e questo ad avviso dello scrivente indica la probabilità di creare una corte unica.

Sul fronte strada (Piazza Piave e Viale Santa Margherita) ed a confine con il Mappale n. 940 non vi sono recinzioni, tranne che per un cancello carraio in metallo zincato su Piazza Piave, mentre a confine con Via Isarco e con i Mappali n. 972, 978 e 979, vi sono delle recinzioni con muretto di base e sopra ringhiera in metallo con anche della siepe nella recinzione a Sud-Est.

In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta realizzato in più fasi, con la costruzione originale antecedente al 1956, con primo ampliamento autorizzato di cui all'anno 1956, oltre a successive modifiche, ampliamenti e sopraelevazioni, fino alla sanatoria del 1994 per l'ultimo ampliamento accertato (vedi documentazione edilizia). Risulta costruito con fondazioni a platea in cemento armate, struttura portante intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e muratura portante, solai in latero cemento, tetto con struttura in latero cemento, scale in cemento armato, il manto di copertura in tegole di conglomerato cementizio e pareti interne in muratura intonacata. Esternamente il fabbricato è rivestito principalmente tinteggiatura per esterni del tipo graffiato, le grondaie ed i pluviali sono in rame e vi è la fognatura.

Questo per quanto riguarda il condominio ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Mentre per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 4, trattasi di un bene identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 6, di proprietà dell'esecutato per la quota di 9/36, ed è un negozio sito al piano terra del Condominio "PIAVE", con affaccio su Piazza Piave.

L'accesso a tale unità avviene tramite la porta d'ingresso sita nel piazzale condominiale con affaccio su Piazza Piave, porta questa in alluminio satinato con vetro singolo.

L'unità è costituita da un vano principale adibito a negozio, da un disimpegno, da un bagno e da un altro vano adibito a ripostiglio (magazzino) che risulta accessibile

esclusivamente dal cortile condominiale e quindi non è direttamente comunicante con il negozio. L'altezza utile del vano negozio è di 300 cm, quella del ripostiglio è di 280 cm. Attualmente l'unità immobiliare in oggetto (il negozio) è direttamente comunicante con l'unità immobiliare di cui al Lotto 3, il Subalterno n. 5.

Le pareti interne del negozio, del disimpegno e del ripostiglio sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, così come i soffitti di tutti i vani, precisando che le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in gres.

I pavimenti del negozio, del bagno e del disimpegno sono con piastrelle in gres e con battiscopa in legno (tranne nel bagno che non vi sono battiscopa), mentre il pavimento del ripostiglio è in cemento al grezzo.

Le porte interne sono in legno cieche in tinta legno, la porta di accesso al ripostiglio è in legno con vetro singolo.

Nel negozio vi è un serramento sul fronte strada con telaio in alluminio e vetro singolo satinato, vi è poi una finestra nel bagno in legno con vetro satinato.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti (sia idrico-sanitario che elettrico), non risulta esserci l'impianto di riscaldamento e nel negozio adiacente vi è uno split interno per il condizionamento nell'unità adiacente e comunicante con quella in oggetto, quale il Subalterno n. 5 di cui al Lotto 3.

### 1. Quota e tipologia del diritto

9/36 di

- Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

#### Comproprietari:

Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **43,50**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali negozio al P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	29,95	€ 2.000,00
Locali accessori al P.T.	sup lorda di pavimento	0,50	6,78	€ 2.000,00

**36,73**



**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per immobili simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica dell'immobile e che si tratta di un bene ad attività commerciale, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 2.000,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

**32. Valutazione corpi:****SUBALTERNO 6 - NEGOZIO AL PIANO TERRA. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali negozio al P.T.	29,95	€ 2.000,00	€ 59.900,00
Locali accessori al P.T.	6,78	€ 2.000,00	€ 13.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 73.450,00

**Detrazione forfettaria del 15% per contratto di affitto in essere - € 11.017,50**

**Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 62.432,50**

Valore Netto quota oggetto di esecuzione (quota di 9/36) € 15.608,13

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUBALTERNO 6 - NEGOZIO AL PIANO TERRA	Negozi, botteghe [C1]	36,73	€ 62.432,50	€ 15.608,13



**32. 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% ) - € 9.364,88

**32. Prezzo base d'asta del LOTTO 4 (quota di 1/1):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 53.000.00**  
**(arrotondati)**

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni della sola quota oggetto di pignoramento (quota di 9/36): **€ 13.250.00**

Beni in **Caorle (Venezia)**  
Località centrale  
Piazza Piave, n. 12

## LOTTO 5 – APPARTAMENTO AL 1°P. – FG. 41 MAPP. 82 SUB. 7

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No

### **Avvertenze:**

Si segnala che in base ai documenti in possesso del sottoscritto non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità per la successione del Sig.

e trascritta in data 13/03/1998 con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155.

Si precisa altresì che con l'atto del 28/09/1982, Rep. n. 69891, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 11/10/1982, con Reg. Gen. n. 15842 e Reg. Part. n. 12917, il Sig.

:ostituiva un vincolo limitativo a costruire a favore del Comune di

Caorle (VE), nel terreno di sua proprietà ed identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82 (vedi atto allegato - Allegato 6).

### **33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: SUBALTERNO 7 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Piave, n. 12**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**9/36 di - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

#### **Comproprietari:**

Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

#### **Intestazione:**

C.F.

proprietario per la quota di 9/36:

proprietaria per la quota di 3/36;

proprietaria per la quota di 2/36;  
C.F.

proprietaria per la quota di 9/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietario per la quota di 9/36.

Foglio 41, Particella 82, Subalterno 7, indirizzo Piazza Piave, n. 12, Piano 1, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 Vani, Superficie 119 m<sup>2</sup>, Rendita € 339,89.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la variazione del 01/01/1994, quale variazione del quadro tariffario, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità veniva censita così come risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 82 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Isarco, a Sud-Est con Piazza Piave, a Sud-Ovest con il Mappale n. 972 ed a Nord-Ovest con i Mappali n. 940 e 972.

Si dichiara la conformità dell'elaborato catastale.

### 34 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Centrale turistica.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 35 STATO DI POSSESSO:

- I Sig.ri

e

risultano gli attuali proprietari dell'unità immobiliare in oggetto mediante la successione del Sig. n. 37, trascritta in data 13/03/1998, con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155 (con eredi i Sig.ri

e

della quale si

segnala che non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità e mediante la successione del Sig. n. 494, trascritta in data 21/09/2010 con Reg. Gen. n. 31395 e Reg. Part. n. 19045 (con eredi i Sig.ri

Lo

scrivente ha provveduto a richiedere le successioni in oggetto all'Agenzia delle Entrate di Venezia allegando il conferimento d'incarico ove si autorizza in tal senso, ma in data 29/12/2016 è stato comunicato al sottoscritto Perito che tale

documentazione non poteva essere richiesta (vedi allegato). Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere all'agenzia delle Entrate già in data 29/12/2016, evidenziando i punti dell'incarico ove il sottoscritto è autorizzato per tali richieste, ma nessuna risposta è giunta dall'Agenzia delle Entrate. In mancanza di tali successioni si allegano le relative Note di Trascrizione (vedi allegati).

- In data 21/12/2016 l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro comunicava al sottoscritto Perito che non risultano contratti di affitto per l'unità immobiliare in oggetto (vedi allegato).

### 36 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A., con sede a Chieti (CH), C.F. 00098470693, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 7, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.

Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 7, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.

Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

#### - Altra limitazione:

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 7, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e 10).

Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.

Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.

Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

- Alla data del 29/05/2017 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi

ispezione ipotecaria del 29/05/2017 allegata).

### 37 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile:** Dato non fornito dall'amministratore. Si provvede comunque ad allegare il verbale di assemblea della comunione di data 09/04/2011 (vedi allegato – Allegato 4).

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato comunicato l'eventuale importo di spese condominiali insolute per l'unità immobiliare in oggetto (vedi mail dell'amministratore – Allegato 4).

**Millesimi di proprietà:** 153,12.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** G.

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

#### Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'unità immobiliare in oggetto non è divisibile in base alle quote dei proprietari.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 10 Lotti di stima, corrispondenti alle diverse unità immobiliari (fabbricati e terreno) oggetto di pignoramento.

In base alla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Il Sig.

e la Sig.ra

hanno contratto matrimonio

il giorno 05/10/2013 nel Comune di Pescara. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il precedente il Sig.

risultava sposato con la Sig.ra

matrimonio sciolto con sentenza n.

1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

### 38 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Proprietario:

C.F.

proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario da data antecedente al ventennio e fino al 08/02/1997.

Note:

Il Sig. risultava proprietario dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) fino alla data del 08/02/1997, mediante l'atto di donazione del 02/04/1965, Rep. n. 15348, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 16/04/1965 con Reg. Gen. n.

4140, Reg. Part. n. 3526, ove il Sig. \_\_\_\_\_ il  
 donava al Sig. \_\_\_\_\_ l'allora fabbricato rurale  
 identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82. Atto questo antecedente al  
 ventennio. In seguito è stata costituita l'unità immobiliare in oggetto, che ha poi  
 subito ulteriori variazioni (vedi anche storico catastale).

**Proprietari:**

\_\_\_\_\_ C.F.  
 proprietario per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ C.F.  
 proprietaria per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ C.F.  
 proprietario per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ C.F.  
 il  
 \_\_\_\_\_ C.F.  
 proprietario per la quota di 1/4.

Proprietari dal 08/02/1997 al 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 37 del Sig.

\_\_\_\_\_ trascritta in data 13/03/1998, con  
 Reg. Gen n. 6029 e Reg. Part. n. 4155, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/1  
 (quindi dell'intero) dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della  
 presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta ai Sig.ri

\_\_\_\_\_ e  
 per la quota di 1/4 ciascuno sul complessivo.  
 Si segnala che nella successione in oggetto tale unità immobiliare veniva  
 identificata nella Particella n. 1568.  
 Non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità.

**Proprietari:**

\_\_\_\_\_ C.F.  
 proprietario per la quota di 9/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F.  
 proprietaria per la quota di 3/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F.  
 proprietaria per la quota di 9/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F.  
 proprietario per la quota di 9/36.

Proprietari attuali dal 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 494 del Sig.

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ trascritta in data  
 21/09/2010, con Reg. Gen n. 31395 e Reg. Part. n. 19045, la relativa quota di  
 proprietà e pari ad 1/4 dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto  
 della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta  
 rispettivamente alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/12 sul complessivo ed  
 ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e  
 per la quota di 2/36 ciascuno sul complessivo.

Risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, atto di data 19/05/2010, Rep. n. 10873/5483, Notaio MARTINI Andrea, trascritta in data 31/05/2010 con Reg. Gen n. 18611 e Reg. Part. n. 11075.

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 10.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 07/02/1956.

Numero pratica: 30/2057.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Rilascio Nulla Osta in data 01/03/1957.

Intestazione: e

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica ed ampliamento di fabbricato esistente.

Oggetto: Variante.

Rilascio Nulla Osta in data 23/02/1960.

Numero pratica: 363/70.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 18/01/1971.

NOTE: Con la presente Licenza viene annullata la precedente n. 459/69 del 21/01/1970.

Numero pratica: 347/71.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio in data Nulla Osta in data 21/12/1971.

Numero pratica: 5/87.

Intestazione:

e

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ampliamento, modifica e completamento di fabbricato.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 17/11/1986, con Prot. n. 28860/4685.

Rilascio Concessione Edilizia in data 23/04/1987, con Prot. n. 5/87.

Abitabilità in data 15/06/1992, con Prot. n. 5/87.

NOTE: Concessione Edilizia riferita alle precedenti Concessioni quali Concessione Edilizia n. 10/82 del 06/02/1982 e Concessione Edilizia n. 115/83 del 11/05/1983.

Collaudo statico strutturale del 09/07/1984. Si precisa che pur essendo indicata nelle piante di progetto anche l'unità immobiliare in oggetto, le variazioni si riferiscono in particolare alle unità immobiliari site nel corpo di fabbrica a Nord-Est del Condominio "PIAVE" che non sono oggetto di esecuzione.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per lavori: Ampliamento e modifiche in sanatoria.

Oggetto: Variante.

Rilascio Concessione Edilizia in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Abitabilità/agibilità in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di recinzione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 13/06/1995, con Prot. n. 18264.

Non è stata fornita copia della fine lavori.

### 39.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

In base alla documentazione edilizia fornita dal Comune di Caorle (VE), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulterebbe essere conforme.

### 39.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1/17 - ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,70
Altezza massima ammessa:	ml 13

**Note generali:** Vedi nello specifico estratto del P.R.G. e normative allegate.



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto SUBALTERNO 7 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Sig.

quale esecutato proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il bene immobile in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno del bene stesso e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

Il condominio è realizzato su di 4 piani fuori terra, ove al piano terra vi sono delle unità commerciali e delle unità adibite a garage e magazzino, mentre nei 3 piani superiori vi sono degli appartamenti residenziali, precisando che nel maggior fabbricato in oggetto vi sono le altre unità immobiliari pignorate rispettivamente ai Lotti 2, 3, 4, 6, 7, 8 e 9.

Il fabbricato condominiale insiste nel Mappale n. 82 del Foglio n. 41, vi è una corte esterna recintata, corte questa che di fatto è utilizzata assieme al terreno censito al Catasto Terreni con il Mappale n. 940 (sempre del Foglio n. 41), terreno anch'esso oggetto di esecuzione e stimato nel Lotto 10, visto che le proprietà sono pressoché le stesse.

Oltretutto con D.I.A. di data 14/06/1995, Prot. n. 2490 è stata realizzata una recinzione a creazione di un unico fondo (corte) tra i Mappali n. 82 e n. 940 e questo ad avviso dello scrivente indica la probabilità di creare una corte unica.

Sul fronte strada (Piazza Piave e Viale Santa Margherita) ed a confine con il Mappale n. 940 non vi sono recinzioni, tranne che per un cancello carraio in metallo zincato su Piazza Piave, mentre a confine con Via Isarco e con i Mappali n. 972, 978 e 979, vi sono delle recinzioni con muretto di base e sopra ringhiera in metallo con anche della siepe nella recinzione a Sud-Est.

In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta realizzato in più fasi, con la costruzione originale antecedente al 1956, con primo ampliamento autorizzato di cui all'anno 1956, oltre a successive modifiche, ampliamenti e sopraelevazioni, fino alla sanatoria del 1994 per l'ultimo ampliamento accertato (vedi documentazione edilizia). Risulta costruito con fondazioni a platea in cemento armate, struttura portante intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e muratura portante, solai in latero cemento, tetto con struttura in latero cemento, scale in cemento armato, il manto di copertura in tegole di conglomerato cementizio e pareti interne in muratura intonacata. Esternamente il fabbricato è rivestito principalmente tinteggiatura per esterni del tipo graffiato, le grondaie ed i pluviali sono in rame e vi è la fognatura.

Questo per quanto riguarda il condominio ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Mentre per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 5, trattasi di un bene identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 7, di proprietà dell'esecutato per la quota di 9/36, ed è un appartamento residenziale sito al primo piano del Condominio "PIAVE", che occupa la porzione Sud-Ovest del piano in oggetto.

L'accesso a tale unità avviene tramite la porta condominiale in alluminio con vetri satinati dal piazzale condominiale con affaccio su Piazza Piave, vi è poi una scala interna rivestita in marmo, e la porta d'ingresso dell'appartamento è in legno.

L'unità è costituita da un corridoio, un soggiorno, una cucina, 3 camere da letto, 3 bagni, 2 terrazzi di cui uno lungo la cucina ed il soggiorno ed un altro lungo 2 camere da letto. Vi è anche un ripostiglio non comunicante ma con accesso dal vano scale condominiale.

L'altezza utile è di 330 cm.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni tranne una parete della cucina e le pareti dei bagni che sono rivestite con piastrelle in gres.

I pavimenti sono tutti del tipo seminato alla veneziana, tranne 2 bagni che hanno i pavimenti rivestiti con piastrelle in gres, vi sono i battiscopa esclusivamente in una camera e sono in gres.

I soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

I sanitari dei bagni sono in gres.

I parapetti dei terrazzi sono con ringhiera in metallo.

Le porte interne sono in legno di cui alcune cieche ed altre con vetro, mentre sia le porte-finestre di accesso ai terrazzi che le finestre esterne sono in legno con vetro singolo, tapparella in PVC e davanzali in marmo bianchi.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti (sia idrico-sanitario che elettrico), il riscaldamento avviene con una caldaia a gas.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**9/36 di - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

#### Comproprietari:

- Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **143,20**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali al 1°P.	sup lorda di pavimento	1,00	112,00	€ 1.300,00
Ripostiglio al 1°P.	sup lorda di pavimento	0,50	5,80	€ 1.300,00
Terrazzi al 1°P.	sup lorda di pavimento	0,50	9,80	€ 1.300,00

**127,60**

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per immobili simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica dell'immobile, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.300,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

**40. Valutazione corpi:****SUBALTERNO 7 - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali al 1°P.	112,00	€ 1.300,00	€ 145.600,00
Ripostiglio al 1°P.	5,80	€ 1.300,00	€ 7.540,00
Terrazzi al 1°P.	9,80	€ 1.300,00	€ 12.740,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 165.880,00
<b>Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)</b>	<b>€ 165.880,00</b>
Valore Netto quota oggetto di esecuzione (quota di 9/36)	€ 41.470,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUBALTERNO 7 - APPARTAMENT O AL PRIMO PIANO	Abitazione di tipo economico [A3]	127,60	€ 165.880,00	€ 41.470,00

**40. 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% )

-

€ 24.882,00

**40. Prezzo base d'asta del LOTTO 5 (quota di 1/1):**

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

**€ 140.900,00**  
**(arrotondati)**

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni della sola quota oggetto di pignoramento (quota di 9/36):

**€ 35.225,00**

Beni in **Caorle (Venezia)**  
Località centrale  
Viale S. Margherita, n. 12

## **LOTTO 6 – APPARTAMENTO AL 3°P. – FG. 41 MAPP. 82 SUB. 9**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No

### **Avvertenze:**

Si segnala che in base ai documenti in possesso del sottoscritto non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità per la successione del Sig.

e trascritta in data 13/03/1998 con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155.

Si precisa altresì che con l'atto del 28/09/1982, Rep. n. 69891, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 11/10/1982, con Reg. Gen. n. 15842 e Reg. Part. n. 12917, il Sig.

costituiva un vincolo limitativo a costruire a favore del Comune di Caorle (VE), nel terreno di sua proprietà ed identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82 (vedi atto allegato - Allegato 6).

### **41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: SUBALTERNO 9 - APPARTAMENTO AL TERZO PIANO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale S. Margherita, n. 12**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**9/36 di - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

Comproprietari:

- Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

C.F.

proprietario per la quota di 9/36;

proprietaria per la quota di 3/36;



C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 9/36;  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 C.F.  
 proprietario per la quota di 9/36.  
 Foglio 41, Particella 82, Subalterno 9, indirizzo Viale S. Margherita, n. 12, piano 3,  
 Comune di Caorle (Codice B642), Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 Vani,  
 Superficie 58 m<sup>2</sup>, Rendita € 181,28.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie, mediante la variazione del 20/09/2011, n. 82119.1/2011, quale variazione toponomastica richiesta dal Comune e mediante la variazione del 01/01/1994, quale variazione del quadro tariffario, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità veniva censita così come risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 82 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Isarco, a Sud-Est con Piazza Piave, a Sud-Ovest con il Mappale n. 972 ed a Nord-Ovest con i Mappali n. 940 e 972.

Si dichiara la conformità dell'elaborato catastale.

#### 42 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Centrale turistica.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 43 STATO DI POSSESSO:

- I Sig.ri

e  
 risultano gli attuali proprietari dell'unità immobiliare in oggetto mediante la successione del Sig. n. 37, trascritta in data 13/03/1998, con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155 (con eredi i Sig.ri

e della quale si  
 segnala che non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità e mediante la successione del Sig. n. 494, trascritta in data 21/09/2010 con Reg. Gen. n. 31395 e Reg. Part. n. 19045 (con eredi i Sig.ri

Lo  
 scrivente ha provveduto a richiedere le successioni in oggetto all'Agenzia delle Entrate di Venezia allegando il conferimento d'incarico ove si autorizza in tal

senso, ma in data 29/12/2016 è stato comunicato al sottoscritto Perito che tale documentazione non poteva essere richiesta (vedi allegato). Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere all'agenzia delle Entrate già in data 29/12/2016, evidenziando i punti dell'incarico ove il sottoscritto è autorizzato per tali richieste, ma nessuna risposta è giunta dall'Agenzia delle Entrate. In mancanza di tali successioni si allegano le relative Note di Trascrizione (vedi allegati).

- In data 21/12/2016 l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro comunicava al sottoscritto Perito che non risultano contratti di affitto per l'unità immobiliare in oggetto (vedi allegato).

#### 44 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A., con sede a Chieti (CH), C.F. 00098470693, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 9, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.

Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 9, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.

Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

##### - Altra limitazione:

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 9, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 e 10).

Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.

Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.

Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

- Alla data del 29/05/2017 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi ispezione ipotecaria del 29/05/2017 allegata).

#### 45 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile:** Dato non fornito dall'amministratore. Si provvede comunque ad allegare il verbale di assemblea della comunione di data 09/04/2011 (vedi allegato – Allegato 4).

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato comunicato l'eventuale importo di spese condominiali insolute per l'unità immobiliare in oggetto (vedi mail dell'amministratore – Allegato 4).

**Millesimi di proprietà:** 59,07.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** G.

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

#### **Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'unità immobiliare in oggetto non è divisibile in base alle quote dei proprietari.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 10 Lotti di stima, corrispondenti alle diverse unità immobiliari (fabbricati e terreno) oggetto di pignoramento.

In base alla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Il Sig.

e la Sig.ra

hanno contratto matrimonio

il giorno 05/10/2013 nel Comune di Pescara. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il precedente il Sig.

risultava sposato con la Sig.ra

matrimonio sciolto con sentenza n.

1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

#### 46 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### **Proprietario:**

C.F.

proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario da data antecedente al ventennio e fino al 08/02/1997.

Note:

Il Sig. risultava proprietario dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) fino alla data del 08/02/1997, mediante l'atto di donazione del 02/04/1965, Rep. n.



15348, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 16/04/1965 con Reg. Gen. n. 4140, Reg. Part. n. 3526, ove il Sig. \_\_\_\_\_ il donava al Sig. \_\_\_\_\_ l'allora fabbricato rurale identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82. Atto questo antecedente al ventennio. In seguito è stata costituita l'unità immobiliare in oggetto, che ha poi subito ulteriori variazioni (vedi anche storico catastale).

**Proprietari:**

\_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ C.F. il proprietario per la quota di 1/4.

Proprietari dal 08/02/1997 al 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 37 del Sig. \_\_\_\_\_ trascritta in data 13/03/1998, con Reg. Gen n. 6029 e Reg. Part. n. 4155, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/1 (quindi dell'intero) dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 ciascuno sul complessivo. Non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità.

**Proprietari:**

\_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 9/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 3/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 9/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 9/36.

Proprietari attuali dal 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 494 del Sig. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ trascritta in data 21/09/2010, con Reg. Gen n. 31395 e Reg. Part. n. 19045, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/4 dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta rispettivamente alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/12 sul complessivo ed ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 2/36 ciascuno sul complessivo. Risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, atto di data \_\_\_\_\_

19/05/2010, Rep. n. 10873/5483, Notaio MARTINI Andrea, trascritta in data 31/05/2010 con Reg. Gen n. 18611 e Reg. Part. n. 11075.

**47. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 10.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 07/02/1956.

Numero pratica: 30/2057.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Rilascio Nulla Osta in data 01/03/1957.

Intestazione: e

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica ed ampliamento di fabbricato esistente.

Oggetto: Variante.

Rilascio Nulla Osta in data 23/02/1960.

Numero pratica: 363/70.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 18/01/1971.

NOTE: Con la presente Licenza viene annullata la precedente n. 459/69 del 21/01/1970.

Numero pratica: 347/71.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 21/12/1971.

Numero pratica: 5/87.

Intestazione:

e

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ampliamento, modifica e completamento di fabbricato.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 17/11/1986, con Prot. n. 28860/4685.

Rilascio Concessione Edilizia in data 23/04/1987, con Prot. n. 5/87.

Abitabilità in data 15/06/1992, con Prot. n. 5/87.

NOTE: Concessione Edilizia riferita alle precedenti Concessioni quali Concessione Edilizia n. 10/82 del 06/02/1982 e Concessione Edilizia n. 115/83 del 11/05/1983. Collaudo statico strutturale del 09/07/1984. Si precisa che pur essendo indicata

nelle piante di progetto anche l'unità immobiliare in oggetto, le variazioni si riferiscono in particolare alle unità immobiliari site nel corpo di fabbrica a Nord-Est del Condominio "PIAVE" che non sono oggetto di esecuzione.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per lavori: Ampliamento e modifiche in sanatoria.

Oggetto: Variante.

Rilascio Concessione Edilizia in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Abitabilità/agibilità in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di recinzione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 13/06/1995, con Prot. n. 18264.

Non è stata fornita copia della fine lavori.

#### 47.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

In base alla documentazione edilizia fornita dal Comune di Caorle (VE), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulterebbe essere conforme.

#### 47.2 **Conformità urbanistica**

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1/17 - ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,70
Altezza massima ammessa:	ml 13

**Note generali:** Vedi nello specifico estratto del P.R.G. e normative allegate.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto SUBALTERNO 9 - APPARTAMENTO AL TERZO PIANO**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Sig.

quale esecutato proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il bene immobile in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno del bene stesso e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un appartamento ubicato al terzo piano di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

Il condominio è realizzato su di 4 piani fuori terra, ove al piano terra vi sono delle unità commerciali e delle unità adibite a garage e magazzino, mentre nei 3 piani superiori vi sono degli appartamenti residenziali, precisando che nel maggior fabbricato in oggetto vi sono le altre unità immobiliari pignorate rispettivamente ai Lotti 2, 3, 4, 5, 7, 8 e 9.

Il fabbricato condominiale insiste nel Mappale n. 82 del Foglio n. 41, vi è una corte esterna recintata, corte questa che di fatto è utilizzata assieme al terreno censito al Catasto Terreni con il Mappale n. 940 (sempre del Foglio n. 41), terreno anch'esso oggetto di esecuzione e stimato nel Lotto 10, visto che le proprietà sono pressoché le stesse.

Oltretutto con D.I.A. di data 14/06/1995, Prot. n. 2490 è stata realizzata una recinzione a creazione di un unico fondo (corte) tra i Mappali n. 82 e n. 940 e questo ad avviso dello scrivente indica la probabilità di creare una corte unica.

Sul fronte strada (Piazza Piave e Viale Santa Margherita) ed a confine con il Mappale n. 940 non vi sono recinzioni, tranne che per un cancello carraio in metallo zincato su Piazza Piave, mentre a confine con Via Isarco e con i Mappali n. 972, 978 e 979, vi sono delle recinzioni con muretto di base e sopra ringhiera in metallo con anche della siepe nella recinzione a Sud-Est.

In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta realizzato in più fasi, con la costruzione originale antecedente al 1956, con primo ampliamento autorizzato di cui all'anno 1956, oltre a successive modifiche, ampliamenti e sopraelevazioni, fino alla sanatoria del 1994 per l'ultimo ampliamento accertato (vedi documentazione edilizia). Risulta costruito con fondazioni a platea in cemento armate, struttura portante intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e muratura portante, solai in latero cemento, tetto con struttura in latero cemento, scale in cemento armato, il manto di copertura in tegole di conglomerato cementizio e pareti interne in muratura intonacata. Esternamente il fabbricato è rivestito principalmente tinteggiatura per esterni del tipo graffiato, le grondaie ed i pluviali sono in rame e vi è la fognatura.

Questo per quanto riguarda il condominio ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Mentre per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 6, trattasi di un bene identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 9, di proprietà dell'esecutato per la quota di 9/36, ed è un appartamento residenziale sito al secondo piano del Condominio "PIAVE", che occupa la porzione Sud-Ovest del piano in oggetto.

L'accesso a tale unità avviene tramite la porta condominiale in alluminio con vetri satinati dal piazzale condominiale con affaccio su Piazza Piave, vi è poi una scala interna rivestita in marmo, e la porta d'ingresso dell'appartamento è in legno.

L'unità è costituita da un corridoio, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un terrazzo lungo la facciata con affaccio su Piazza Piave. L'altezza utile è di 300 cm.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni tranne il bagno che ha le pareti rivestite con piastrelle in gres.

I pavimenti sono tutti con piastrelle in gres, vi sono i battiscopa in marmo in tutti i vani tranne il bagno ed il terrazzo che sono privi di battiscopa.

I soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

I sanitari del bagno sono in gres.

Il parapetto del terrazzo è con ringhiera in metallo.

Le porte interne sono in legno cieche in tinta legno, mentre sia le porte-finestre di accesso al terrazzo che le finestre esterne sono in legno con vetro singolo, tapparella in PVC e davanzali in marmo bianchi.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti (sia idrico-sanitario che elettrico), l'unità risulta priva di impianto di riscaldamento e vi è uno scaldabagno nel WC.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**9/36 di - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

#### Comproprietari:

Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **72,95**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali al 3°P.	sup lorda di pavimento	1,00	57,40	€ 1.600,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,50	7,78	€ 1.600,00

**65,18**

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per immobili simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica dell'immobile, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.600,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

**48. Valutazione corpi:****SUBALTERNO 9 - APPARTAMENTO AL TERZO PIANO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali al 3°P.	57,40	€ 1.600,00	€ 91.840,00
Terrazzi	7,78	€ 1.600,00	€ 12.440,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 104.280,00

**Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 104.280,00**

Valore Netto quota oggetto di esecuzione (quota di 9/36) € 26.070,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUBALTERNO 9 - APPARTAMENT O AL TERZO PI- ANO	Abitazione di tipo economico [A3]	65,18	€ 104.280,00	€ 26.070,00

**48. 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% ) - € 15.642,00

**48. Prezzo base d'asta del LOTTO 6 (quota di 1/1):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 88.600,00**  
**(arrotondati)**

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni della sola quota oggetto di pignoramento (quota di 9/36): **€ 22.150,00**



Beni in **Caorle (Venezia)**  
Località centrale  
Viale S. Margherita, n. 12

## LOTTO 7 – APPARTAMENTO AL 3°P. – FG. 41 MAPP. 82 SUB. 10

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No

### **Avvertenze:**

Si segnala che in base ai documenti in possesso di sottoscritto non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità per la successione del Sig.

e trascritta in data 13/03/1998 con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155.

Si precisa altresì che con l'atto del 28/09/1982, Rep. n. 69891, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 11/10/1982, con Reg. Gen. n. 15842 e Reg. Part. n. 12917, il Sig.

costituiva un vincolo limitativo a costruire a favore del Comune di Caorle (VE), nel terreno di sua proprietà ed identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82 (vedi atto allegato - Allegato 6).

### **49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: SUBALTERNO 10 - APPARTAMENTO AL TERZO PIANO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Piave, n. 12**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**9/36 di - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

#### Comproprietari:

- Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

#### Intestazione:

C.F.

proprietario per la quota di 9/36:

proprietaria per la quota di 3/36;



proprietaria per la quota di 2/36; C.F.  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 9/36;  
 proprietaria per la quota di 2/36; C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36; C.F.  
 proprietario per la quota di 9/36. C.F.

Foglio 41, Particella 82, Subalterno 10, indirizzo Viale S. Margherita, n. 12, piano 3, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 2,5 Vani, Superficie 50 m<sup>2</sup>, Rendita € 113,30.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie, mediante la variazione del 20/09/2011, n. 82120.1/2011, quale variazione toponomastica richiesta dal Comune e mediante la variazione del 01/01/1994, quale variazione del quadro tariffario, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità veniva censita così come risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 82 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Isarco, a Sud-Est con Piazza Piave, a Sud-Ovest con il Mappale n. 972 ed a Nord-Ovest con i Mappali n. 940 e 972.

Si dichiara la conformità dell'elaborato catastale.

**50 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Centrale turistica.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**51 STATO DI POSSESSO:**

- I Sig.ri

e  
 risultano gli attuali proprietari dell'unità immobiliare in oggetto mediante la successione del Sig. n. 37, trascritta in data 13/03/1998, con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155 (con eredi i Sig.ri e della quale si segnala che non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità e mediante la successione del Sig. n. 494, trascritta in data 21/09/2010 con Reg. Gen. n. 31395 e Reg. Part. n. 19045 (con eredi i Sig.ri

Lo  
 scrivente ha provveduto a richiedere le successioni in oggetto all'Agenzia delle

Entrate di Venezia allegando il conferimento d'incarico ove si autorizza in tal senso, ma in data 29/12/2016 è stato comunicato al sottoscritto Perito che tale documentazione non poteva essere richiesta (vedi allegato). Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere all'agenzia delle Entrate già in data 29/12/2016, evidenziando i punti dell'incarico ove il sottoscritto è autorizzato per tali richieste, ma nessuna risposta è giunta dall'Agenzia delle Entrate. In mancanza di tali successioni si allegano le relative Note di Trascrizione (vedi allegati).

- In data 21/12/2016 l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro comunicava al sottoscritto Perito che non risultano contratti di affitto per l'unità immobiliare in oggetto (vedi allegato).

## 52 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A., con sede a Chieti (CH), C.F. 00098470693, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 10, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.

Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 10, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.

Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

### - Altra limitazione:

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 10, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 e 10).

Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.

Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.

Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

- Alla data del 29/05/2017 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi ispezione ipotecaria del 29/05/2017 allegata).

### 53 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile:** Dato non fornito dall'amministratore. Si provvede comunque ad allegare il verbale di assemblea della comunione di data 09/04/2011 (vedi allegato – Allegato 4).

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato comunicato l'eventuale importo di spese condominiali insolute per l'unità immobiliare in oggetto (vedi mail dell'amministratore – Allegato 4).

**Millesimi di proprietà:** 73,16.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

#### **Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'unità immobiliare in oggetto non è divisibile in base alle quote dei proprietari.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 10 Lotti di stima, corrispondenti alle diverse unità immobiliari (fabbricati e terreno) oggetto di pignoramento.

In base alla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Il Sig.

e la Sig.ra

hanno contratto matrimonio

il giorno 05/10/2013 nel Comune di Pescara. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il precedenza il Sig.

risultava sposato con la Sig.ra

matrimonio sciolto con sentenza n.

1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

### 54 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### **Proprietario:**

C.F.

proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario da data antecedente al ventennio e fino al 08/02/1997.

Note:

Il Sig. risultava proprietario dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) fino

alla data del 08/02/1997, mediante l'atto di donazione del 02/04/1965, Rep. n. 15348, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 16/04/1965 con Reg. Gen. n. 4140, Reg. Part. n. 3526, ove il Sig. \_\_\_\_\_ il donava al Sig. \_\_\_\_\_ l'allora fabbricato rurale identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82. Atto questo antecedente al ventennio. In seguito è stata costituita l'unità immobiliare in oggetto, che ha poi subito ulteriori variazioni (vedi anche storico catastale).

**Proprietari:**

\_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 1/4.

Proprietari dal 08/02/1997 al 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 37 del Sig. \_\_\_\_\_ trascritta in data 13/03/1998, con Reg. Gen n. 6029 e Reg. Part. n. 4155, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/1 (quindi dell'intero) dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 ciascuno sul complessivo. Non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità.

**Proprietari:**

\_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 9/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 3/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 9/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 9/36.

Proprietari attuali dal 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 494 del Sig. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ trascritta in data 21/09/2010, con Reg. Gen n. 31395 e Reg. Part. n. 19045, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/4 dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta rispettivamente alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/12 sul complessivo ed ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 2/36 ciascuno sul complessivo.

Risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, atto di data 19/05/2010, Rep. n. 10873/5483, Notaio MARTINI Andrea, trascritta in data 31/05/2010 con Reg. Gen n. 18611 e Reg. Part. n. 11075.

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 10.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 07/02/1956.

Numero pratica: 30/2057.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Rilascio Nulla Osta in data 01/03/1957.

Intestazione: e

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica ed ampliamento di fabbricato esistente.

Oggetto: Variante.

Rilascio Nulla Osta in data 23/02/1960.

Numero pratica: 363/70.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 18/01/1971.

NOTE: Con la presente Licenza viene annullata la precedente n. 459/69 del 21/01/1970.

Numero pratica: 347/71.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 21/12/1971.

Numero pratica: 5/87.

Intestazione:

e

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ampliamento, modifica e completamento di fabbricato.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 17/11/1986, con Prot. n. 28860/4685.

Rilascio Concessione Edilizia in data 23/04/1987, con Prot. n. 5/87.

Abitabilità in data 15/06/1992, con Prot. n. 5/87.

NOTE: Concessione Edilizia riferita alle precedenti Concessioni quali Concessione Edilizia n. 10/82 del 06/02/1982 e Concessione Edilizia n. 115/83 del 11/05/1983.

Collaudo statico strutturale del 09/07/1984. Si precisa che pur essendo indicata nelle piante di progetto anche l'unità immobiliare in oggetto, le variazioni si riferiscono in particolare alle unità immobiliari site nel corpo di fabbrica a Nord-Est del Condominio "PIAVE" che non sono oggetto di esecuzione.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per lavori: Ampliamento e modifiche in sanatoria.

Oggetto: Variante.

Rilascio Concessione Edilizia in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Abitabilità/agibilità in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di recinzione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 13/06/1995, con Prot. n. 18264.

Non è stata fornita copia della fine lavori.

## 55.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

In base alla documentazione edilizia fornita dal Comune di Caorle (VE), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulterebbe essere conforme.

## 55.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1/17 - ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,70
Altezza massima ammessa:	ml 13

**Note generali:** Vedi nello specifico estratto del P.R.G. e normative allegate.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto SUBALTERNO 10 - APPARTAMENTO AL TERZO PIANO**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Sig.

quale esecutato proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il bene immobile in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno del bene stesso e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un appartamento ubicato al terzo piano di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

Il condominio è realizzato su di 4 piani fuori terra, ove al piano terra vi sono delle unità commerciali e delle unità adibite a garage e magazzino, mentre nei 3 piani superiori vi sono degli appartamenti residenziali, precisando che nel maggior fabbricato in oggetto vi sono le altre unità immobiliari pignorate rispettivamente ai Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9.

Il fabbricato condominiale insiste nel Mappale n. 82 del Foglio n. 41, vi è una corte esterna recintata, corte questa che di fatto è utilizzata assieme al terreno censito al Catasto Terreni con il Mappale n. 940 (sempre del Foglio n. 41), terreno anch'esso oggetto di esecuzione e stimato nel Lotto 10, visto che le proprietà sono pressoché le stesse.

Oltretutto con D.I.A. di data 14/06/1995, Prot. n. 2490 è stata realizzata una recinzione a creazione di un unico fondo (corte) tra i Mappali n. 82 e n. 940 e questo ad avviso dello scrivente indica la probabilità di creare una corte unica.

Sul fronte strada (Piazza Piave e Viale Santa Margherita) ed a confine con il Mappale n. 940 non vi sono recinzioni, tranne che per un cancello carraio in metallo zincato su Piazza Piave, mentre a confine con Via Isarco e con i Mappali n. 972, 978 e 979, vi sono delle recinzioni con muretto di base e sopra ringhiera in metallo con anche della siepe nella recinzione a Sud-Est.

In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta realizzato in più fasi, con la costruzione originale antecedente al 1956, con primo ampliamento autorizzato di cui all'anno 1956, oltre a successive modifiche, ampliamenti e sopraelevazioni, fino alla sanatoria del 1994 per l'ultimo ampliamento accertato (vedi documentazione edilizia). Risulta costruito con fondazioni a platea in cemento armate, struttura portante intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e muratura portante, solai in latero cemento, tetto con struttura in latero cemento, scale in cemento armato, il manto di copertura in tegole di conglomerato cementizio e pareti interne in muratura intonacata. Esternamente il fabbricato è rivestito principalmente tinteggiatura per esterni del tipo graffiato, le grondaie ed i pluviali sono in rame e vi è la fognatura.

Questo per quanto riguarda il condominio ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Mentre per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 7, trattasi di un bene identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 10, di proprietà dell'esecutato per la quota di 9/36, ed è un appartamento residenziale sito al secondo piano del Condominio "PIAVE", che occupa la porzione Nord-Ovest del piano in oggetto. L'accesso a tale unità avviene tramite la porta condominiale in alluminio con vetri satinati dal piazzale condominiale con affaccio su Piazza Piave, vi è poi una scala interna rivestita in marmo, e la porta d'ingresso dell'appartamento è in legno.

L'unità è costituita da un vano cucina-pranzo, una camera da letto, un bagno e 2 terrazzini per i 2 vani principali (cucina-pranzo e camera). L'altezza utile è di 300 cm.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni tranne il bagno che

ha le pareti rivestite con piastrelle in gres.

I pavimenti sono tutti con piastrelle in gres, vi sono i battiscopa in marmo in tutti i vani tranne il bagno ed i terrazzini che sono privi di battiscopa.

I soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

I sanitari del bagno sono in gres.

I parapetti dei terrazzini sono con ringhiera in metallo.

Le porte interne sono in legno cieche in tinta legno, mentre sia le porte-finestre di accesso ai terrazzini che le finestre esterne sono in legno con vetro singolo, tapparella in PVC e davanzali in marmo bianchi.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti (sia idrico-sanitario che elettrico), l'unità risulta priva di impianto di riscaldamento e vi è uno scaldabagno nel WC.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**9/36** di **- Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

#### Comproprietari:

- Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- .. - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **48,55**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali al 3°P.	sup lorda di pavimento	1,00	44,35	€ 1.600,00
Terrazzi al 3°P.	sup lorda di pavimento	0,50	2,10	€ 1.600,00

**46,45**



**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per immobili simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica dell'immobile, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.600,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

**56. Valutazione corpi:****SUBALTERNO 10 - APPARTAMENTO AL TERZO PIANO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali al 3°P.	44,35	€ 1.600,00	€ 70.960,00
Terrazzi al 3°P.	2,10	€ 1.600,00	€ 3.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 74.320,00

**Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 74.320,00**

Valore Netto quota oggetto di esecuzione (quota di 9/36) € 18.580,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUBALTERNO 10 - APPARTAMENT O AL TERZO PI- ANO	Abitazione di tipo economico [A3]	46,45	€ 74.320,00	€ 18.580,00

**56. 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% ) -

€ 11.148,00

**56. Prezzo base d'asta del LOTTO 7 (quota di 1/1):**

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

**€ 63.100.00**  
**(arrotondati)**

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni della sola quota oggetto di pignoramento (quota di 9/36):

**€ 15.775.00**

**Beni in Caorle (Venezia)**

Località centrale

Piazza Piave, n. 12

**LOTTO 8 – GARAGE AL P.I. – FG. 41 MAPP. 82 SUB. 16****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No**Avvertenze:**

Si segnala che in base ai documenti in possesso del sottoscritto non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità per la successione del Sig.

\_\_\_\_\_ e trascritta in data 13/03/1998 con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155.

Si precisa altresì che con l'atto del 28/09/1982, Rep. n. 69891, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 11/10/1982, con Reg. Gen. n. 15842 e Reg. Part. n. 12917, il Sig.

\_\_\_\_\_ costituiva un vincolo limitativo a costruire a favore del Comune di

Caorle (VE), nel terreno di sua proprietà ed identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82 (vedi atto allegato - Allegato 6).

**57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: SUBALTERNO 16 - GARAGE AL PIANO TERRA.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza Piave, n. 12****Quota e tipologia del diritto****9/36 di****- Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

**Comproprietari:**

Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

C.F.

proprietario per la quota di 9/36:

proprietaria per la quota di 3/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 9/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietario per la quota di 9/36.

Foglio 41, Particella 82, Subalterno 16, indirizzo Piazza Piave, n. 12, piano T, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie 19 m<sup>2</sup>, Rendita € 40,90.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la variazione del 01/01/1994, quale variazione del quadro tariffario, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità veniva censita così come risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 82 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Isarco, a Sud-Est con Piazza Piave, a Sud-Ovest con il Mappale n. 972 ed a Nord-Ovest con i Mappali n. 940 e 972.

Si dichiara la conformità dell'elaborato catastale.

**58 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Centrale turistica.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**59 STATO DI POSSESSO:**

- I Sig.ri

e

risultano gli attuali proprietari dell'unità immobiliare in oggetto mediante la successione del Sig. n. 37, trascritta in data 13/03/1998, con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155 (con eredi i Sig.ri

e

della quale si

segnala che non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità e mediante la successione del Sig. n. 494, trascritta in data 21/09/2010 con Reg. Gen n. 31395 e Reg. Part. n. 19045 (con eredi i Sig.ri

Lo scrivente ha provveduto a richiedere le successioni in oggetto all'Agenzia delle Entrate di Venezia allegando il conferimento d'incarico ove si autorizza in tal senso, ma in data 29/12/2016 è stato comunicato al sottoscritto Perito che tale documentazione non poteva essere richiesta (vedi allegato). Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere all'agenzia delle Entrate già in data 29/12/2016, evidenziando i punti dell'incarico ove il sottoscritto è autorizzato per tali richieste, ma nessuna risposta è giunta dall'Agenzia delle Entrate. In mancanza di tali successioni si allegano le relative Note di Trascrizione (vedi allegati).

- In data 21/12/2016 l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro comunicava al sottoscritto Perito che non risultano contratti di affitto per l'unità immobiliare in oggetto (vedi allegato).

## 60 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A., con sede a Chieti (CH), C.F. 00098470693, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 16, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.

Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 16, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10).

Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.

Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

### - Altra limitazione:

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 16, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10).

Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.

Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.

Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014

(calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

- Alla data del 29/05/2017 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi ispezione ipotecaria del 29/05/2017 allegata).

## 61 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile:** Dato non fornito dall'amministratore. Si provvede comunque ad allegare il verbale di assemblea della comunione di data 09/04/2011 (vedi allegato – Allegato 4).

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Non è stato comunicato l'eventuale importo di spese condominiali insolte per l'unità immobiliare in oggetto (vedi mail dell'amministratore – Allegato 4).

**Millesimi di proprietà:** 13,75.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Categoria non soggetta ad A.P.E..

### Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'unità immobiliare in oggetto non è divisibile in base alle quote dei proprietari.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 10 Lotti di stima, corrispondenti alle diverse unità immobiliari (fabbricati e terreno) oggetto di pignoramento.

In base alla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Il Sig.

e la Sig.ra

hanno contratto matrimonio

il giorno 05/10/2013 nel Comune di Pescara. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il precedente il Sig.

risultava sposato con la Sig.ra

matrimonio sciolto con sentenza n.

1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

## 62 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

C.F.

proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario da data antecedente al ventennio e fino al 08/02/1997.

Note:

Il Sig. risultava proprietario dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) fino alla data del 08/02/1997, mediante l'atto di donazione del 02/04/1965, Rep. n.

15348, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 16/04/1965 con Reg. Gen. n. 4140, Reg. Part. n. 3526, ove il Sig. \_\_\_\_\_ il donava al Sig. \_\_\_\_\_ l'allora fabbricato rurale identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82. Atto questo antecedente al ventennio. In seguito è stata costituita l'unità immobiliare in oggetto, che ha poi subito ulteriori variazioni (vedi anche storico catastale).

**Proprietari:**

\_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 1/4;  
 \_\_\_\_\_ C.F. il proprietario per la quota di 1/4.

Proprietari dal 08/02/1997 al 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 37 del Sig. \_\_\_\_\_ trascritta in data 13/03/1998, con Reg. Gen n. 6029 e Reg. Part. n. 4155, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/1 (quindi dell'intero) dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 ciascuno sul complessivo. Si segnala che nella successione in oggetto tale unità immobiliare veniva identificata nella Particella n. 1567. Non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità.

**Proprietari:**

\_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 9/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 3/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 9/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietaria per la quota di 2/36;  
 \_\_\_\_\_ C.F. proprietario per la quota di 9/36.

Proprietari attuali dal 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 494 del Sig. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ trascritta in data 21/09/2010, con Reg. Gen n. 31395 e Reg. Part. n. 19045, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/4 dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta rispettivamente alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/12 sul complessivo ed ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

per la quota di 2/36 ciascuno sul complessivo.  
Risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, atto di data 19/05/2010, Rep. n. 10873/5483, Notaio MARTINI Andrea, trascritta in data 31/05/2010 con Reg. Gen n. 18611 e Reg. Part. n. 11075.

### 63. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 07/02/1956.

Numero pratica: 30/2057.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Rilascio Nulla Osta in data 01/03/1957.

Intestazione:

e

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica ed ampliamento di fabbricato esistente.

Oggetto: Variante.

Rilascio Nulla Osta in data 23/02/1960.

Numero pratica: 363/70.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 18/01/1971.

NOTE: Con la presente Licenza viene annullata la precedente n. 459/69 del 21/01/1970.

Numero pratica: 347/71.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 21/12/1971.

Numero pratica: 5/87.

Intestazione:

e

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ampliamento, modifica e completamento di fabbricato.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 17/11/1986, con Prot. n. 28860/4685.

Rilascio Concessione Edilizia in data 23/04/1987, con Prot. n. 5/87.

Abitabilità in data 15/06/1992, con Prot. n. 5/87.

NOTE: Concessione Edilizia riferita alle precedenti Concessioni quali Concessione



Edilizia n. 10/82 del 06/02/1982 e Concessione Edilizia n. 115/83 del 11/05/1983. Collaudo statico strutturale del 09/07/1984. Si precisa che pur essendo indicata nelle piante di progetto anche l'unità immobiliare in oggetto, le variazioni si riferiscono in particolare alle unità immobiliari site nel corpo di fabbrica a Nord-Est del Condominio "PIAVE" che non sono oggetto di esecuzione.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per lavori: Ampliamento e modifiche in sanatoria.

Oggetto: Variante.

Rilascio Concessione Edilizia in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Abitabilità/agibilità in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di recinzione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 13/06/1995, con Prot. n. 18264.

Non è stata fornita copia della fine lavori.

### 63.1 **Conformità edilizia:**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

In base alla documentazione edilizia fornita dal Comune di Caorle (VE), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulterebbe essere conforme.

### 63.2 **Conformità urbanistica**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1/17 - ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,70
Altezza massima ammessa:	ml 13

**Note generali:** Vedi nello specifico estratto del P.R.G. e normative allegate.

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto SUBALTERNO 16 - GARAGE AL PIANO TERRA**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Sig.

quale esecutato proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il bene immobile in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno del bene stesso e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un garage ubicato al piano terra di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

Il condominio è realizzato su di 4 piani fuori terra, ove al piano terra vi sono delle unità commerciali e delle unità adibite a garage e magazzino, mentre nei 3 piani superiori vi sono degli appartamenti residenziali, precisando che nel maggior fabbricato in oggetto vi sono le altre unità immobiliari pignorate rispettivamente ai Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9.

Il fabbricato condominiale insiste nel Mappale n. 82 del Foglio n. 41, vi è una corte esterna recintata, corte questa che di fatto è utilizzata assieme al terreno censito al Catasto Terreni con il Mappale n. 940 (sempre del Foglio n. 41), terreno anch'esso oggetto di esecuzione e stimato nel Lotto 10, visto che le proprietà sono pressoché le stesse.

Oltretutto con D.I.A. di data 14/06/1995, Prot. n. 2490 è stata realizzata una recinzione a creazione di un unico fondo (corte) tra i Mappali n. 82 e n. 940 e questo ad avviso dello scrivente indica la probabilità di creare una corte unica.

Sul fronte strada (Piazza Piave e Viale Santa Margherita) ed a confine con il Mappale n. 940 non vi sono recinzioni, tranne che per un cancello carraio in metallo zincato su Piazza Piave, mentre a confine con Via Isarco e con i Mappali n. 972, 978 e 979, vi sono delle recinzioni con muretto di base e sopra ringhiera in metallo con anche della siepe nella recinzione a Sud-Est.

In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta realizzato in più fasi, con la costruzione originale antecedente al 1956, con primo ampliamento autorizzato di cui all'anno 1956, oltre a successive modifiche, ampliamenti e sopraelevazioni, fino alla sanatoria del 1994 per l'ultimo ampliamento accertato (vedi documentazione edilizia). Risulta costruito con fondazioni a platea in cemento armate, struttura portante intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e muratura portante, solai in latero cemento, tetto con struttura in latero cemento, scale in cemento armato, il manto di copertura in tegole di conglomerato cementizio e pareti interne in muratura intonacata. Esternamente il fabbricato è rivestito principalmente tinteggiatura per esterni del tipo graffiato, le grondaie ed i pluviali sono in rame e vi è la fognatura.

Questo per quanto riguarda il condominio ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Mentre per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 8, trattasi di un bene identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 16, di proprietà dell'esecutato per la quota di 9/36, ed è un garage sito al piano terra del Condominio "PIAVE", che occupa la porzione Nord-Ovest del piano in oggetto.

L'accesso a tale unità avviene dalla corte condominiale, alla data di sopralluogo l'unità risultava in un cattivo stato di manutenzione, priva del portone d'ingresso ed utilizzata come ricovero attrezzi.

Le pareti interne sono parzialmente rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni e parzialmente al grezzo con a vista i mattoni della muratura portante, il pavimento è in cemento al grezzo ed il soffitto è rivestito con intonaco e tinteggiatura per interni.

L'altezza utile è di 285 cm e non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**9/36** di **- Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

#### Comproprietari:

- Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **18,90**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locale al P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	18,90	€ 500,00
			<b>18,90</b>	

## 64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 64. Criteri e fonti:

#### **Criteri di stima:**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per immobili simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica dell'immobile, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 500,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

**64. Valutazione corpi:****SUBALTERNO 16 - GARAGE AL PIANO TERRA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Completivo</i>
Locale al P.T.	18,90	€ 500,00	€ 9.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 9.450,00

**Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)****€ 9.450,00**

Valore Netto quota oggetto di esecuzione (quota di 9/36)

€ 2.362,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUBALTERNO 16 - GARAGE AL PIANO TERRA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,90	€ 9.450,00	€ 2.362,50

**64. 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% )

-

€ 1.417,50

**64. Prezzo base d'asta del LOTTO 8 (quota di 1/1):**

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

**€ 8.000,00**  
**(arrotondati)**

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni della sola quota oggetto di pignoramento (quota di 9/36):

**€ 2.000,00**

**Beni in Caorle (Venezia)**

Località centrale

Piazza Piave, n. 12

**LOTTO 9 – MAGAZZINO AL P.I. – FG. 41 MAPP. 82 SUB. 17****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No**Avvertenze:**

Si segnala che in base ai documenti in possesso del sottoscritto non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità per la successione del Sig.

e trascritta in data 13/03/1998 con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155.

Si precisa altresì che con l'atto del 28/09/1982, Rep. n. 69891, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 11/10/1982, con Reg. Gen. n. 15842 e Reg. Part. n. 12917, il Sig.

costituiva un vincolo limitativo a costruire a favore del Comune di Caorle (VE), nel terreno di sua proprietà ed identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82 (vedi atto allegato - Allegato 6).

**65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: SUBALTERNO 17 - MAGAZZINO AL PIANO TERRA.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Piave, n. 12****Quota e tipologia del diritto****9/36 di - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

**Comproprietari:**

Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

C.F.

proprietario per la quota di 9/36:

proprietaria per la quota di 3/36;

C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 9/36;  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 C.F.  
 proprietaria per la quota di 2/36;  
 C.F.  
 proprietario per la quota di 9/36.  
 Foglio 41, Particella 82, Subalterno 17, indirizzo Piazza Piave, n. 12, piano T,  
 Comune di Caorle (Codice B642), Categoria C/2, Classe 12, Consistenza 16 m<sup>2</sup>,  
 Superficie 21 m<sup>2</sup>, Rendita € 23,96.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la variazione del 01/01/1994, quale variazione del quadro tariffario, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità veniva censita così come risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 82 ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Isarco, a Sud-Est con Piazza Piave, a Sud-Ovest con il Mappale n. 972 ed a Nord-Ovest con i Mappali n. 940 e 972.

Si dichiara la conformità dell'elaborato catastale.

**66 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Centrale turistica.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**67 STATO DI POSSESSO:**

- I Sig.ri

e  
 risultano gli attuali proprietari dell'unità immobiliare in oggetto mediante la  
 successione del Sig. n. 37, trascritta in data 13/03/1998, con  
 Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155 (con eredi i Sig.ri

e della quale si  
 segnala che non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità e mediante la  
 successione del Sig. n. 494, trascritta in data 21/09/2010 con  
 Reg. Gen. n. 31395 e Reg. Part. n. 19045 (con eredi i Sig.ri

Lo  
 scrivente ha provveduto a richiedere le successioni in oggetto all'Agenzia delle  
 Entrate di Venezia allegando il conferimento d'incarico ove si autorizza in tal



senso, ma in data 29/12/2016 è stato comunicato al sottoscritto Perito che tale documentazione non poteva essere richiesta (vedi allegato). Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere all'agenzia delle Entrate già in data 29/12/2016, evidenziando i punti dell'incarico ove il sottoscritto è autorizzato per tali richieste, ma nessuna risposta è giunta dall'Agenzia delle Entrate. In mancanza di tali successioni si allegano le relative Note di Trascrizione (vedi allegati).

- In data 21/12/2016 l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro comunicava al sottoscritto Perito che non risultano contratti di affitto per l'unità immobiliare in oggetto (vedi allegato).

## 68 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A., con sede a Chieti (CH), C.F. 00098470693, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 17, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 10).

Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.

Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 17, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 10).

Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.

Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

### - Altra limitazione:

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 17, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 10).

Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.

Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.

Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

- Alla data del 29/05/2017 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi ispezione ipotecaria del 29/05/2017 allegata).

## 69 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile:** Dato non fornito dall'amministratore. Si provvede comunque ad allegare il verbale di assemblea della comunione di data 09/04/2011 (vedi allegato – Allegato 4).

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato comunicato l'eventuale importo di spese condominiali insolute per l'unità immobiliare in oggetto (vedi mail dell'amministratore – Allegato 4).

**Millesimi di proprietà:** 9,13.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Categoria non soggetta ad A.P.E..

### Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'unità immobiliare in oggetto non è divisibile in base alle quote dei proprietari.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 10 Lotti di stima, corrispondenti alle diverse unità immobiliari (fabbricati e terreno) oggetto di pignoramento.

In base alla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_  
hanno contratto matrimonio  
il giorno 05/10/2013 nel Comune di Pescara. Con dichiarazione resa nell'atto di  
matrimonio sottoscritto hanno scelto il regime di separazione dei beni.  
Il precedenza il Sig. \_\_\_\_\_ risultava sposato con la Sig.ra \_\_\_\_\_  
matrimonio sciolto con sentenza n.  
1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

## 70 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario:

C.F. \_\_\_\_\_

proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario da data antecedente al ventennio e fino al 08/02/1997.

Note:

Il Sig. \_\_\_\_\_ risultava proprietario dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) fino alla data del 08/02/1997, mediante l'atto di donazione del 02/04/1965, Rep. n. 15348, Notaio PASQUALIS Americo, trascritto in data 16/04/1965 con Reg. Gen. n. 4140, Reg. Part. n. 3526, ove il Sig. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ donava al Sig. \_\_\_\_\_ l'allora fabbricato rurale



identificato con il Foglio n. 41 e Mappale n. 82. Atto questo antecedente al ventennio. In seguito è stata costituita l'unità immobiliare in oggetto, che ha poi subito ulteriori variazioni (vedi anche storico catastale).

**Proprietari:**

proprietario per la quota di 1/4; C.F.

proprietaria per la quota di 1/4; C.F.

proprietario per la quota di 1/4; C.F.

il C.F.

proprietario per la quota di 1/4.

Proprietari dal 08/02/1997 al 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 37 del Sig. trascritta in data 13/03/1998, con Reg. Gen n. 6029 e Reg. Part. n. 4155, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/1 (quindi dell'intero) dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta ai Sig.ri e per la quota di 1/4 ciascuno sul complessivo. Si segnala che nella successione in oggetto tale unità immobiliare veniva identificata nella Particella n. 1567. Non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità.

**Proprietari:**

proprietario per la quota di 9/36; C.F.

proprietaria per la quota di 3/36; C.F.

proprietaria per la quota di 2/36; C.F.

C.F.

proprietaria per la quota di 9/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietario per la quota di 9/36.

Proprietari attuali dal 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 494 del Sig. trascritta in data 21/09/2010, con Reg. Gen n. 31395 e Reg. Part. n. 19045, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/4 dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta rispettivamente alla Sig.ra per la quota di 1/12 sul complessivo ed ai Sig.ri e per la quota di 2/36 ciascuno sul complessivo. Risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, atto di data 19/05/2010, Rep. n. 10873/5483, Notaio MARTINI Andrea, trascritta in data

31/05/2010 con Reg. Gen n. 18611 e Reg. Part. n. 11075.

## 71. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 07/02/1956.

Numero pratica: 30/2057.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Rilascio Nulla Osta in data 01/03/1957.

Intestazione: e

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica ed ampliamento di fabbricato esistente.

Oggetto: Variante.

Rilascio Nulla Osta in data 23/02/1960.

Numero pratica: 363/70.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Modifica, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 18/01/1971.

NOTE: Con la presente Licenza viene annullata la precedente n. 459/69 del 21/01/1970.

Numero pratica: 347/71.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 21/12/1971.

Numero pratica: 5/87.

Intestazione:

e

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ampliamento, modifica e completamento di fabbricato.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 17/11/1986, con Prot. n. 28860/4685.

Rilascio Concessione Edilizia in data 23/04/1987, con Prot. n. 5/87.

Abitabilità in data 15/06/1992, con Prot. n. 5/87.

NOTE: Concessione Edilizia riferita alle precedenti Concessioni quali Concessione Edilizia n. 10/82 del 06/02/1982 e Concessione Edilizia n. 115/83 del 11/05/1983. Collaudo statico strutturale del 09/07/1984. Si precisa che pur essendo indicata

nelle piante di progetto anche l'unità immobiliare in oggetto, le variazioni si riferiscono in particolare alle unità immobiliari site nel corpo di fabbrica a Nord-Est del Condominio "PIAVE" che non sono oggetto di esecuzione. Vi è comunque un progetto di prevenzione incendi di data 17/11/1986, con Prot. n. 28860 per l'unità immobiliare in oggetto, quale locale centrale termica funzionante a gasolio.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per lavori: Ampliamento e modifiche in sanatoria.

Oggetto: Variante.

Rilascio Concessione Edilizia in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Abitabilità/agibilità in data 22/06/1994, con Prot. n. 14859.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di recinzione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 13/06/1995, con Prot. n. 18264.

Non è stata fornita copia della fine lavori.

## 71.1 **Conformità edilizia:**

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

In base alla documentazione edilizia fornita dal Comune di Caorle (VE), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulterebbe essere conforme.

## 71.2 **Conformità urbanistica**

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1/17 - ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,70
Altezza massima ammessa:	ml 13

**Note generali:** Vedi nello specifico estratto del P.R.G. e normative allegate.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **SUBALTERNO 17 -  
MAGAZZINO AL PIANO TERRA**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Sig.

quale esecutato proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il bene immobile in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno del bene stesso e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un magazzino, ex centrale termica condominiale, ubicato al piano terra di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

Il condominio è realizzato su di 4 piani fuori terra, ove al piano terra vi sono delle unità commerciali e delle unità adibite a garage e magazzino, mentre nei 3 piani superiori vi sono degli appartamenti residenziali, precisando che nel maggior fabbricato in oggetto vi sono le altre unità immobiliari pignorate rispettivamente ai Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Il fabbricato condominiale insiste nel Mappale n. 82 del Foglio n. 41, vi è una corte esterna recintata, corte questa che di fatto è utilizzata assieme al terreno censito al Catasto Terreni con il Mappale n. 940 (sempre del Foglio n. 41), terreno anch'esso oggetto di esecuzione e stimato nel Lotto 10, visto che le proprietà sono pressoché le stesse.

Oltretutto con D.I.A. di data 14/06/1995, Prot. n. 2490 è stata realizzata una recinzione a creazione di un unico fondo (corte) tra i Mappali n. 82 e n. 940 e questo ad avviso dello scrivente indica la probabilità di creare una corte unica.

Sul fronte strada (Piazza Piave e Viale Santa Margherita) ed a confine con il Mappale n. 940 non vi sono recinzioni, tranne che per un cancello carraio in metallo zincato su Piazza Piave, mentre a confine con Via Isarco e con i Mappali n. 972, 978 e 979, vi sono delle recinzioni con muretto di base e sopra ringhiera in metallo con anche della siepe nella recinzione a Sud-Est.

In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta realizzato in più fasi, con la costruzione originale antecedente al 1956, con primo ampliamento autorizzato di cui all'anno 1956, oltre a successive modifiche, ampliamenti e sopraelevazioni, fino alla sanatoria del 1994 per l'ultimo ampliamento accertato (vedi documentazione edilizia). Risulta costruito con fondazioni a platea in cemento armate, struttura portante intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e muratura portante, solai in latero cemento, tetto con struttura in latero cemento, scale in cemento armato, il manto di copertura in tegole di conglomerato cementizio e pareti interne in muratura intonacata. Esternamente il fabbricato è rivestito principalmente tinteggiatura per esterni del tipo graffiato, le grondaie ed i pluviali sono in rame e vi è la fognatura.

Questo per quanto riguarda il condominio ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Mentre per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 9, trattasi di un bene identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 17, di proprietà dell'esecutato per la quota di 9/36, ed è un magazzino (ex C.T.) sito al piano terra del Condominio "PIAVE", che occupa la porzione Nord-Ovest del piano in oggetto.

L'accesso a tale unità avviene dalla corte condominiale, vi è una porta metallo d'accesso e l'altezza utile è di 275 cm.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, così come il soffitto, mentre il pavimento è rivestito con piastrelle in gres.

Vi è una finestra in metallo con vetro singolo e non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

**1. Quota e tipologia del diritto****9/36** di**- Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

Comproprietari:

- Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **20,65**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali a. P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	20,65	€ 800,00

**20,65****72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per immobili simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica dell'immobile, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 800,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

**72. Valutazione corpi:****SUBALTERNO 17 - MAGAZZINO AL PIANO TERRA. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali a. P.T.	20,65	€ 800,00	€ 16.520,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 16.520,00

**Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 16.520,00**

Valore Netto quota oggetto di esecuzione (quota di 9/36) € 4.130,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUBALTERNO 17 - MAGAZZINO AL PIANO TER- RA	Magazzini e locali di deposito [C2]	20,65	€ 16.520,00	€ 4.130,00

**72. 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% )

-

€ 2.478,00

**72. Prezzo base d'asta del LOTTO 9 (quota di 1/1):**

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

**€ 14.000,00**  
**(arrotondati)**

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni della sola quota  
oggetto di pignoramento (quota di 9/36):

**€ 3.500,00**

Beni in **Caorle (Venezia)**  
Località centrale  
Via Isarco

## **LOTTO 10 – TERRENO – FG. 41 MAPP. 940**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No

### **Avvertenze:**

Si segnala che in base ai documenti in possesso del sottoscritto non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità per la successione del Sig. e trascritta in data 13/03/1998 con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155.

### **73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: TERRENO DI CUI AL MAPPALE N. 940.**

**residenziale sito in Via Isarco**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**9/36 di**

**- Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

#### **Comproprietari:**

- Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Terreni:**

#### **Intestazione:**

C.F.

proprietario per la quota di 9/36;

proprietaria per la quota di 3/36;

proprietaria per la quota di 2/36;

proprietaria per la quota di 9/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietario per la quota di 9/36.

Comune di Caorle (Codice B642), Foglio 41, Particella 940, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Catastale 285 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,28, Reddito Agrario € 1,18.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante il frazionamento n. 901403.F01/1989, frazionamento questo antecedente al ventennio ove il terreno veniva censito così come risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 940, confina a Nord-Est con il Mappale n. 972, a Sud-Est con il Mappale n. 82, a Sud-Ovest con il Mappale n. 978 ed a Nord-Ovest con il Mappale n. 979.

#### 74 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Centrale turistica.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 75 STATO DI POSSESSO:

- I Sig.ri

e

risultano gli attuali proprietari del terreno in oggetto mediante l'atto di donazione del 27/04/1989, Notaio DE MEZZO Pietro Maria, Rep. n. 142726/26462, trascritto in data 09/05/1989 con Reg. Gen n. 9469 e Reg. Part. n. 6517, (con donante il Il Sig. e con donatari i Sig.ri

e

e mediante la

successione del Sig. n. 494, trascritta in data 21/09/2010 con Reg. Gen n. 31395 e Reg. Part. n. 19045 (con eredi i Sig.ri

Lo

scrivente ha provveduto a richiedere la successione in oggetto all'Agenzia delle Entrate di Venezia allegando il conferimento d'incarico ove si autorizza in tal senso, ma in data 29/12/2016 è stato comunicato al sottoscritto Perito che tale documentazione non poteva essere richiesta (vedi allegato). Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere all'agenzia delle Entrate già in data 29/12/2016, evidenziando i punti dell'incarico ove il sottoscritto è autorizzato per tali richieste, ma nessuna risposta è giunta dall'Agenzia delle Entrate. In mancanza di tali successioni si allegano le relative Note di Trascrizione (vedi allegati).

- In data 21/12/2016 l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro comunicava al sottoscritto Perito che non risultano contratti di affitto per il bene in oggetto (vedi



allegato).

## 76 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A., con sede a Chieti (CH), C.F. 00098470693, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, del terreno sito in Comune di Caorle (VE) ed identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 41 e Particella n. 940, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.

Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, del terreno sito in Comune di Caorle (VE) ed identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 41 e Particella n. 940, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.

Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.

Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

### - Altra limitazione:

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede a Modena, C.F. 01153230360, contro il Sig.

C.F. per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, del terreno sito in Comune di Caorle (VE) ed identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 41 e Particella n. 940, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.

Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.

Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

- Alla data del 29/05/2017 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi ispezione ipotecaria del 29/05/2017 allegata).

## 77 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile:** Nessuna in quanto trattasi di terreno non edificato.

**Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Il terreno in oggetto non è divisibile in base alle quote dei proprietari.

I beni oggetto di esecuzione vengono suddivisi in 10 Lotti di stima, corrispondenti alle diverse unità immobiliari (fabbricati e terreno) oggetto di pignoramento.

In base alla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_  
hanno contratto matrimonio  
il giorno 05/10/2013 nel Comune di Pescara. Con dichiarazione resa nell'atto di  
matrimonio sottoscritto hanno scelto il regime di separazione dei beni.  
Il precedente il Sig. \_\_\_\_\_ risultava sposato con la Sig.ra \_\_\_\_\_  
matrimonio sciolto con sentenza n.  
1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia.

**78 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari:**

\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
proprietario per la quota di 1/4;  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
proprietaria per la quota di 1/4;  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
proprietario per la quota di 1/4;  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
proprietario per la quota di 1/4.

Proprietari da data antecedente al ventennio e fino al 10/11/2009.

Note:

I Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
risultavano proprietari del terreno in oggetto fino alla data del  
10/11/2009, mediante l'atto di donazione del 27/04/1989, Rep. n. 142726/26462,  
Notaio DE MEZZO Pietro Maria, trascritto in data 09/05/1989 con Reg. Gen. n. 9469,  
Reg. Part. n. 6517, ove il Sig. \_\_\_\_\_  
donava ai I Sig. Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ il terreno in oggetto per la quota di 1/4 ciascuno. Atto  
questo antecedente al ventennio.

**Proprietari:**

\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
proprietario per la quota di 9/36;  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
proprietaria per la quota di 3/36;  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
proprietaria per la quota di 2/36;  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
proprietaria per la quota di 9/36;  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietaria per la quota di 2/36;

C.F.

proprietario per la quota di 9/36.

Proprietari attuali dal 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 494 del Sig.

il

trascritta in data

21/09/2010, con Reg. Gen n. 31395 e Reg. Part. n. 19045, la relativa quota di proprietà e pari ad 1/4 dell'unità immobiliare in oggetto (e di altre unità oggetto della presente esecuzione e stimate nei rispettivi Lotti) veniva devoluta rispettivamente alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/12 sul complessivo ed ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

per la quota di 2/36 ciascuno sul complessivo.

Risulta trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, atto di data 19/05/2010, Rep. n. 10873/5483, Notaio MARTINI Andrea, trascritta in data 31/05/2010 con Reg. Gen n. 18611 e Reg. Part. n. 11075.

## 79. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di recinzione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 13/06/1995, con Prot. n. 18264.

Non è stata fornita copia della fine lavori.

### 79.1 Conformità edilizia:

#### Terreno non edificato

Note sulla conformità edilizia: Alla data di sopralluogo non risultavano edificazioni nel terreno in oggetto e si rileva la presenza della pratica D.I.A. del 13/06/1995 per la recinzione realizzata in loco.

### 79.2 Conformità urbanistica

#### residenziale

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	C2/8 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE E DI NUOVA FORMAZIONE
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,3
Altezza massima ammessa:	ml 16,5

**Note generali:** Vedi nello specifico estratto del P.R.G. e normative allegate.

Descrizione: **TERRENO DI CUI AL MAPPALE N. 940**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso il terreno oggetto pignoramento, alla presenza del Sig.

quale esecutato proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il bene in oggetto, si effettuavano le varie verifiche necessarie e si provvedeva ad eseguire la documentazione fotografica.

Trattasi di un terreno pianeggiante adiacente alla corte di pertinenza di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE" (con i beni in esecuzione di cui ai Lotti n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9), con accesso da Via Isarco nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il terreno posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

E' censito al Catasto dei Terreni con il Foglio n. 41 e Particella n. 940.

Vi è un acceso carraio su Via Isarco, mediante un attraversamento della Particella n. 972 che allo stato attuale risulta di proprietà del Comune di Caorle (VE), Particella questa (la n. 972) che è posizionata lungo tutto il confine del lato Nord-Est della Particella n. 940 per una larghezza di circa 4 metri, per l'appunto tra Via Isarco e tra il terreno oggetto di pignoramento (vedasi anche l'Estratto di Mappa).

Attualmente il terreno in oggetto viene utilizzato come corte del confinante Mappale n. 82, ove insiste il Condominio "PIAVE", dove vi sono altre unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale utilizzo univoco è stato riscontrato anche dalla tipologia di recinzione effettuata con D.I.A. di data 14/06/1995, Prof. n. 2490, che è stata eseguita con lo scopo di dare una corte unica al Condominio "PIAVE" costituita dalla Particella n. 940 in oggetto e dalla Particella n. 82, in quanto da quest'ultima si accede tranquillamente alla Particella n. 940, visto che la corte è unica e non vi sono recinzioni nel confine tra i 2 Mappali. Oltre a ciò si rileva che nella comunione costituita in data 09/04/2011 dai Sig.ri Martinelli, si indicava di istituire dei parcheggi per le auto al Servizio delle unità del Condominio "PIAVE" di cui al Mappale n. 82.

Il terreno in oggetto ha una recinzione di confine con i Mappali n. 978 e 979 con muretto di base e sopra ringhiera in metallo con anche della siepe nella recinzione a Sud-Est, mentre non ha recinzioni con i Mappali n. 82 e 972.

Rientra nella zona C2 del P.R.G. del Comune di Caorle (VE), e deriva da un piano di lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 295 di data (01/08/1984 (vedi documentazione edilizia), ed in base agli incontri effettuati dallo scrivente con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle, l'eventuale residua edificabilità del terreno in oggetto non sarebbe praticabile per la natura della Particella in oggetto, in quanto per le nuove costruzioni la distanza minima dal confine è di 5 metri, con la possibilità di costruire a confine solo in caso di altra parete cieca di altro fabbricato già realizzata a confine, o nei confini indicati con tratteggio grosso nella lottizzazione in oggetto, che non riguarda i confini della Particella n. 940. Oltre a questo eventualmente dovrebbero esser tenuti 10 metri dalle pareti della facciata Nord-Ovest del Condominio "PIAVE" che insiste nel confinante Mappale n. 82. Pertanto, state la tipologia del terreno in oggetto, la sua larghezza e quanto sopra precisato una eventuale costruzione non appare realizzabile.

Oltretutto il piano di lottizzazione in oggetto non prevedeva alcuna costruzione in quello che attualmente è il Mappale n. 940.

Per tali motivi, lo scrivente provvederà quindi a stimare il bene come un terreno privo di qualunque potenzialità edificatoria.

Attualmente risulta adibito a prato e vi è anche della vegetazione di modesta entità.

N.B.:

Nel terreno in oggetto non sono state effettuate indagine geologiche e non è stato effettuato il rilievo plano-altimetrico dello stesso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

9/36 di

**- Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Stato Civile: Sposato in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra

Comproprietari:

- Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **285,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie terreno	sup catastale	1,00	285,00	€ 55,00
			<b>285,00</b>	

**80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****80. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima del terreno oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per terreni simili come tipologia, e tenendo conto che un'eventuale edificazione non è possibile nel terreno in oggetto per il rispetto delle distanze dai confini. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche e del suo utilizzo attuale come corte del Mappale n. 82 e parcheggio di autovetture, oltre che della posizione turistica del bene, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 55,00 al metro quadrato per la superficie del terreno, calcolata sulla superficie indicata nella Visura Catastale.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

**80. Valutazione corpi:****TERRENO DI CUI AL MAPPALE N. 940.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Completivo</i>
Superficie terreno	285,00	€ 55,00	€ 15.675,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 15.675,00

**Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 15.675,00**

Valore Netto quota oggetto di esecuzione (quota di 9/36) € 3.918,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO DI CUI AL MAPPALE N. 940	residenziale	285,00	€ 15.675,00	€ 3.918,75

**80. 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% )

-

€ 2.351,25

**80. Prezzo base d'asta del LOTTO 10 (quota di 1/1):**

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

**€ 13.300,00**  
**(arrotondati)**

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni della sola quota oggetto di pignoramento (quota di 9/36):

**€ 3.325,00**

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:  
01-06-2017 15:06:45

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Fabbro**

**Allegati:**

- 1 – Documentazione fotografica e catastale per ciascun Lotto
- 2 – Estratti del P.R.G., Normative e Certificato di Destinazione Urbanistica Mapp. 940
- 3 – Documentazione edilizia
- 4 – Documentazione condominiale
- 5 – Attestati di prestazione energetica
- 6 – Atti di compravendita, atti di donazione, successioni e contratto di affitto
- 7 – Ispezione ipotecaria del 29/05/2017
- 8 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e assegnazione immobile all'ex coniuge
- 9 – Verbale di Sopralluogo del 26/01/2017