

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **35/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
VILLETTA A SCHIERA CON
POSTO BARCA
Loc. Porto Santa Margherita –
Caorle (VE)

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, [REDACTED]

[REDACTED], 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;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via F. Bucintoro - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Descrizione zona: Turistica

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED], nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1.
Foglio 40, Particella 110, indirizzo Viale S. Margherita SNC, piano T-1, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6,5 Vani, Superficie 65 m², Rendita € 694,89.

2. Possesso

Bene: Via F. Bucintoro - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA

Possesso: Bene intestato alla Sig.ra [REDACTED], privo di contratti di affitto

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via F. Bucintoro - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (vedi documentazione edilizia)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via F. Bucintoro - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA

Creditori Iscritti:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via F. Bucintoro - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA

Regime Patrimoniale: Separata

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via F. Bucintoro - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via F. Bucintoro - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via F. Bucintoro - Porto Santa Margherita - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo: € 312.400,00

Beni in **Caorle (Venezia)**
Località **Porto Santa Margherita**
Via F. Bucintoro

LOTTO UNICO

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

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

Precisazione:

Si segnala che la Sig.ra _____, nata a _____, C.F. _____, risulta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento mediante atto di costituzione di Trust di beni di data 11/05/2010, Notaio TALICE Paolo, Rep. n. 73970, trascritto in data 13/05/2010, con Reg. Gen. n. 16495 e Reg. Part. n. 9856, e che il pignoramento in oggetto di data 26/01/2017, Rep. n. 243/2017, trascritto in data 01/03/2017 con Reg. Gen. n. 6453 e Reg. Part. n. 4255, viene effettuato per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dell'originario debitore _____.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Comune di Caorle (VE), frazione di Porto Santa Margherita, Via F. Bucintoro.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà (con pignorata la quota di 1/2)

Cod. Fiscale: _____

Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____, nata a _____, C.F. _____ - _____, proprietaria per la quota di 1/1.

Foglio 40, Particella 110, indirizzo Viale S. Margherita SNC, piano T-1, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6,5 Vani, Superficie 65 m², Rendita € 694,89.

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, mediante la precedente variazione toponomastica del 20/09/2011 con protocollo n. _____.

VE0197626, mediante la precedente variazione nel classamento del 26/01/2004 con protocollo n. VE0011847 e mediante la variazione per ristrutturazione del 01/03/2002 con protocollo n. 42944.

In precedenza l'unità immobiliare in oggetto veniva identificata come un A/2, di Classe 7, di 5 Vani, con Rendita € 534,53, mediante la variazione del quadro tariffario del 01/01/1994, variazione questa antecedente al ventennio.

Confini:

Il Mappale n. 110, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con il Mappale n. 109, ad Est con il Mappale n. 97, a Sud con il Mappale n. 111 e ad Ovest con il Mappale n. 219.

Note sulla conformità catastale:

NON si dichiara la conformità catastale, in quanto lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato al Catasto:

- Al piano terra l'altezza rilevata è di 215 cm, mentre nella scheda catastale viene erroneamente indicata un'altezza di 220 cm;

- Nella visura catastale viene erroneamente indicato come indirizzo Viale S. Margherita e non Via F. Bucintoro che risulta essere quella corretta.

I costi per l'eventuale variazione catastale (diritti e compenso del professionista), sono compresi nella detrazione forfettaria del 10% sul valore immobiliare dei beni oggetto di esecuzione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semicentrale di pregio in darsena.

Area urbanistica: Residenziale e turistica.

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

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta di proprietà della Sig.ra _____, nata a _____, C.F. _____, mediante l'atto di costituzione di Trust di beni di data 11/05/2010, Notaio TALICE Paolo, Rep. n. 73970, trascritto in data 13/05/2010, con Reg. Gen. n. 16495 e Reg. Part. n. 9856. Tale atto è antecedente al pignoramento di data 26/01/2017 per la procedura esecutiva in oggetto. A fronte di ciò si precisa che lo scrivente ha effettuato il sopralluogo mediante la presenza dei Sig.ri _____ e _____, i quali hanno permesso al sottoscritto di accedere all'immobile e che trattasi di un immobile uso vacanza.

Non risultano stipulate contratti di affitto per i beni in oggetto (vedi comunicazione Agenzia Entrate di Portogruaro del 27/11/2017).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro i Sig.ri

e
A rogito di Notaio BIANCONI Maurizio in data 13/01/2003, Rep. n. 80772.
Iscritta in data 16/01/2003, con Reg. Gen. n. 1756 e Reg. Part. n. 311.
Importo ipoteca pari ad € 200.000,00.
Importo capitale pari ad € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., contro il Sig.
per la quota di 1/2.
Atto giudiziario del 16/04/2010, Tribunale di Udine, Rep. n. 855.
Iscritta in data 22/04/2010, con Reg. Gen. n. 13720 e Reg. Part. n. 2972.
Importo ipoteca pari ad €400.000,00.
Importo capitale pari ad € 368.347,96.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A., contro il Sig.
per la quota di 1/2.
Atto giudiziario del 12/05/2010, Tribunale di Padova, Rep. n. 5035.
Iscritta in data 14/05/2010, con Reg. Gen. n. 16574 e Reg. Part. n. 3665.
Importo ipoteca pari ad € 928.750,00.
Importo capitale pari ad € 928.750,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA, contro i Sig.ri
e
Atto giudiziario del 15/12/2010, Tribunale di , Rep. n. 4615.
Iscritta in data 20/12/2010, con Reg. Gen. n. 41497 e Reg. Part. n. 9327.
Importo ipoteca pari ad € 639.539,87.
Importo capitale pari ad € 639.539,87.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di VENETO BANCA S.C.P.A., contro i Sig.ri
e
Atto giudiziario del 10/06/2011, Tribunale di , Rep. n. 840/2011.
Iscritta in data 27/07/2011, con Reg. Gen. n. 25457 e Reg. Part. n. 5027.
Importo ipoteca pari ad € 100.000,00.
Importo capitale pari ad € 100.316,68.

- Altra limitazione:

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, proposta da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., al fine di ottenere l'inefficacia dell'atto di dotazione in Trust del 11/05/2010, Notaio TALICE Paolo, Rep. n. 73970.
Domanda giudiziale del 21/04/2015, Tribunale di Padova, Rep. n. 87.
Trascritta in data 07/05/2015, con Reg. n.12184 e Reg. Part. n. 8682.

- Altra limitazione:

Domanda giudiziale per dichiarazione di nullità atti proposta da BANCA POPOLARE DI VICENZA, a carico dei Sig.ri
e
, al fine di ottenere la dichiarazione di nullità dell'atto di dotazione in Trust del 11/05/2010, Notaio TALICE Paolo, Rep. n. 73970.
Domanda giudiziale del 12/05/2015, Tribunale di , Rep. n. 3006.
Trascritta in data 22/05/2015, con Reg. Gen. n. 13872 e Reg. Part. n. 9826.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., contro i Sig.ri
e

Atto di pignoramento del 22/06/2011, Tribunale di Venezia, Rep. n. 366/2011.
Trascritto in data 15/07/2011, con Reg. Gen. n. 23759 e Reg. Part. n. 15080.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro la Sig.ra
Atto di pignoramento del 28/07/2016, Tribunale di Venezia, Rep. n. 5746/2016.
Trascritto in data 30/08/2016, con Reg. Gen. n. 28099 e Reg. Part. n. 18989.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di , contro la Sig.ra

Atto di pignoramento del 26/01/2017, Tribunale di Pordenone, Rep. n. 243/2017.
Trascritto in data 01/03/2017, con Reg. Gen. n. 6453 e Reg. Part. n. 4255.

N.B.: Il pignoramento in oggetto viene effettuato per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dell'originario debitore

- Alla data del 07/12/2017 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli per gli immobili oggetto di esecuzione (vedi ispezione ipotecaria del 07/12/2017 allegata).

Dati precedenti relativi ai corpi:

VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA – LOTTO UNICO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.250,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 802,11.

Millesimi di proprietà: 27,7778.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano particolari vincoli ed oneri di natura condominiale.

N.B.: Per i punti di cui sopra si rimanda anche alla documentazione condominiale allegata.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

- Nella Concessione in Sanatoria rilasciata in data 03/04/2002 dal Comune di Caorle, il tecnico Geom. CALCINOTTO Walter ha dichiarato in data 26/02/2002 la conformità alle disposizioni di cui al D.M. n. 236 del 14/01/1989.

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.

I beni oggetto di esecuzione vengono stimati in un'unico lotto di vendita, in quanto non sono comodamente divisibili in base alla loro natura e consistenza.

In base alla documentazione acquisita risultano delle domande giudiziali trascritte rispettivamente in data 07/05/2015 ed in data 22/05/2015. Si rimanda a quanto descritto al punto 4 – Vincoli ed oneri giuridici.

La Sig.ra _____, nata a _____, risulta residente nel Comune di Musile di Piave (VE), in Via Pisa n°4, ed è di stato libero (vedi certificato di stato libero del Comune di Musile di Piave).

E' stata sposata dal 04/09/1994 al 01/07/2009 con il Sig. _____, nato a _____, matrimonio effettuato presso il Comune di Roncade (TV) (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Roncade).

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

_____, nato a _____, C.F. _____, proprietario per la quota di 1/2;

_____, nata a _____, C.F. _____, proprietaria per la quota di 1/2.

Proprietari dal 06/08/1987 al 11/05/2010, mediante l'atto di compravendita del 06/08/1987, Notaio UCCI Roberto, Rep. n. 21102, trascritto in data 29/08/1987, con Reg. Gen. n. 17444 e Reg. Part. n. 12909.

Atto questo antecedente al ventennio.

Note:

Con l'atto di data 06/08/1987, i Sig.ri _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, vendevano gli immobili oggetto di esecuzione ai Sig.ri _____ e _____.

Proprietaria:

_____, nata a _____, C.F. _____, proprietaria per la quota di 1/1.

Proprietaria attuale e dal 11/05/2010, mediante l'atto di costituzione di Trust di beni di data 11/05/2010, Notaio TALICE Paolo, Rep. n. 73970, trascritto in data 13/05/2010, con Reg. Gen. n. 16495 e Reg. Part. n. 9856.

Note:

La Sig.ra _____ risulta proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento mediante l'atto di costituzione di Trust di beni di data 11/05/2010, con precedenti proprietari i Sig.ri _____ e _____, atto questo effettuato tra le parti in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 150/65.

Intestazione: S.P.A. Porto S. Margherita.

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Costruzione di casetta di civile abitazione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Nulla Osta rilasciato in data 03/08/1965, con Prot. n. 150/65.

Abitabilità rilasciata in data 23/03/1966, con Prot. n. 150/65.

Intestazione: e

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria.

Per lavori: Opere difformi rispetto al Nulla Osta n. 150/65 del 03/08/1965.

Oggetto: Variante.

Rilascio Concessione in data 03/04/2002, con Prot. n. 14833.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia:

Lo scrivente ha riscontrato che l'altezza utile del piano terra è di 215 cm e non di 220 cm come indicato nel progetto per la Concessione in Sanatoria rilasciata in data 03/04/2002 dal Comune di Caorle.

Si segnala che i locali al piano terra non rispettano i requisiti di altezza minima richiesta per i locali principali ed identificati come categoria A/1 nel Regolamento Edilizio, in quanto all'art. 126 del Regolamento (Interventi di restauro e ristrutturazione) nel caso di ristrutturazione con traslazione dei solai e nei casi di adeguamento alla normativa in tema di risparmio energetico, sono consentite altezze minime dei locali inferiori a quelle prescritte negli articoli citati nel primo comma, ma comunque non inferiori a ml. 2.40 per i locali di categoria A1, mentre all'art. 133 del Regolamento (Caratteristiche dei locali ad uso abitativo in edifici esistenti) al Comma 1 si riferisce che nei locali già utilizzati legittimamente come abitabili in cui sia dimostrata l'impossibilità degli adeguamenti possono essere conservate le dimensioni esistenti, fermo restando che l'intervento non deve peggiorare le caratteristiche di salubrità dell'unità immobiliare ed al Comma 3 si riferisce in caso di interventi, in tutte le ZTO, che cambino l'uso dei locali o comportino la realizzazione di un numero maggiore di unità immobiliari, fatte salve le norme sul recupero a fini abitativi di cui del presente Regolamento, si applicano i seguenti parametri:

nei locali abitabili esistenti con altezza media inferiore e ml. 2,70 che abbiano ottenuto l'agibilità è consentito il mantenimento della minore altezza se questa è non inferiore a ml. 2,40 per i locali abitabili e a ml. 2,20 per i locali accessori.

Pertanto visto quanto sopra ed in base ad incontri effettuati con il Dirigente

dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle, **l'immobile oggetto di pignoramento,**

pur essendo Condonato mediante la Concessione in Sanatoria rilasciata in data 03/04/2002, non risulta Agibile vista l'altezza rilevata al piano terra.

Tutto ciò ad avviso dello scrivente comporta una minor riduzione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, in quanto non è possibile esprimersi su eventuali possibilità di ottenere l'Agibilità, che in base a quanto riferito non sembra possibile.

Questa diminuzione che viene fatta rientrare nella detrazione forfettaria del 10 % sul valore immobiliare dei beni oggetto di esecuzione.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1/13 - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,3 mq/mq
Altezza massima ammessa:	ml 10
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note generali sulla conformità: Vedi anche estratto del P.R.G. e Normative allegate.

Descrizione: **VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA (Cat. A/2)**

Il giorno 07 del mese di Novembre 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 per la villetta oggetto di esecuzione, del Geom. FALOMO Andrea, in qualità di custode, e dei Sig.ri _____ e _____, quest'ultimi possessori delle chiavi d'accesso della villetta.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio l'immobile, si effettuavano le varie verifiche all'interno ed all'esterno dello stesso e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di una villetta a schiera realizzata su 2 piani fuori terra, ubicata in un complesso costituito da villette a schiera tutte simili tra di loro e denominato Condominio "Tertramare Centrale".

Trattasi di un fabbricato posizionato in Via F. Bucintoro nel Comune di Caorle (VE), nella darsena della relativa frazione di Porto Santa Margherita, infatti le villette in oggetto hanno i relativi posti barca di pertinenza delle stesse.

In base alla documentazione acquisita, la porzione del maggior fabbricato ove vi è l'unità oggetto di esecuzione risulta realizzata negli anni 1965 e 1966 (vedi documentazione edilizia), la cui struttura portante principale è in cemento armato, fondazioni in calcestrutto, muri di tamponamento in mattoni pieni, solai sono in latero cemento, copertura con travi in legno e tavelle in laterizio e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente il fabbricato è rivestito con mattoni in faccia vista e la lattoneria è in rame.

Per accedere all'area condominiale di cui al Mappale n. 97, vi sono un cancello carraio in metallo scorrevole ed uno pedonale sempre in metallo, con affaccio degli stessi in Via dei Greci. Essendo una zona di darsena l'area non è recintata (è circondata dall'acqua), eccetto a confine con Via dei Greci, ove vi è una recinzione con muretto di base e sopra la siepe.

Vi sono 2 viali in asfalto all'interno dell'area, con aiuole tra i 2 viali, mentre ai bordi ed a confine con gli immobili a schiera vi sono dei parcheggi su area condominiale ma che risultano ad uso esclusivo delle relative unità poste in ciascuna area e vi è anche la fognatura.

All'interno dell'area condominiale vi è una piscina ad uso comune ed in base alla documentazione condominiale acquisita al Condominio in oggetto spettano degli incassi per gli affitti di alcuni posti barca di proprietà comune, con contratti di durata stagionale.

Le villette a schiera in oggetto vengono generalmente usate come casa vacanze in particolare per la stagione estiva, e sono degli immobili di pregio visto che hanno anche il posto barca nella parte posteriore delle stesse.

La villetta a schiera oggetto di pignoramento è identificata con il Mappale n. 110 ed è situata all'opposto rispetto a Via dei Greci, quindi è una di quelle situate più a Sud.

E' identificata con l'interno n. 34, è su 2 livelli fuori terra, ove al piano terra vi è la zona giorno composta da un unico vano con cucina e soggiorno, oltre ad un bagno ed un ripostiglio, mentre al piano primo vi è la zona notte composta da n. 3 camere da letto, un bagno, un ampio disimpegno ed un terrazzo. Nella parte frontale vi è il parcheggio posto sull'area condominiale ma ad uso esclusivo dell'unità, mentre nella parte posteriore vi è un'ampia banchina in legno ed il relativo posto barca.

I pavimenti dei locali interni sono con piastrelle in gres, eccetto le scale che sono rivestite in legno. Le pareti interne dei locali al P.T. sono in spatolato eccetto il bagno che ha le pareti con piastrelle in gres, mentre al 1°P. sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto il bagno in gres (come al P.T.). Il terrazzo ha il parapetto con elementi in metallo e legno.

I soffitti dei locali interni al P.T. sono rivestiti con spatolato, mentre quelli dei locali al 1°P. sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni. I battiscopa dei locali al P.T. sono in alluminio, mentre quelli dei locali al 1°P. sono in legno, eccetto i bagni di entrambi i piani ed il terrazzo che non hanno i battiscopa.

La porta d'ingresso è in alluminio con vetro singolo, le porte interne dei vani al P.T. sono in legno cieche di colore bianco, mentre quelle dei vani al 1°P. sono in legno con vetro. I serramenti esterni (finestre) sono in alluminio con vetro singolo al P.T., mentre sono in legno di colore bianco con vetro singolo e tapparella in PVC bianca al 1°P..

I davanzali sono in marmo di colore bianco al P.T. ed in marmo di colore grigio chiaro al 1°P., mentre i sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dei locali al P.T. è di 215 cm, mentre quella dei locali al 1°P. è di 270.

L'altezza rilevata al piano terra rende l'immobile inagibile (vedi conformità edilizia).

Non vi è la caldaia per l'impianto di riscaldamento, ma vi sono un ventilconvettore ad azione elettrica sia al P.T. che uno al 1°P., che dovrebbero immettere sia aria calda (per l'inverno) che aria fredda (per l'estate). Oltre a ciò vi è un bollitore per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Infine si precisa che non vi sono i certificati di conformità degli impianti idrico-sanitario ed elettrico.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà** (con pignorata la quota di 1/2)

Cod. Fiscale:

Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,90**

Condizioni di vendita:

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali al Piano Terra	sup lorda di pavimento	1,00	64,80	€ 3.100,00
Locali al Primo Piano	sup lorda di pavimento	1,00	62,15	€ 3.100,00
Terrazzo al Primo Piano	sup lorda di pavimento	0,50	3,45	€ 3.100,00
Portico al Piano Terra	sup lorda di pavimento	0,33	1,34	€ 3.100,00

131,74

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto a 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 dell'immobile, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 3.100,00 al metro quadrato per la superficie commerciale degli immobili, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Infine viene effettuata una detrazione forfettaria del 10% per gli abusi riscontrati (edilizi e catastali) e per lo stato d'uso e di manutenzione degli immobili in oggetto. Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto della presenza della banchina con relativo posto barca e di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Caorle (VE).

8.2 Valutazione corpi:**VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali al Piano Terra	64,80	€ 3.100,00	€ 200.880,00
Locali al Primo Piano	62,15	€ 3.100,00	€ 192.665,00
Terrazzo al Primo Piano	3,45	€ 3.100,00	€ 10.695,00
Portico al Piano Terra	1,34	€ 3.100,00	€ 4.143,15

Valore complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 408.383,15

Riduzione del 10% per abusi e stato d'uso - € 40.838,32

Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 367.544,84**Valore Netto quota pignorata (1/2) € 183.772,42****Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore quota pignorata
VILLETTA A SCHIERA CON POSTO BARCA	Abitazione di tipo civile [A2]	131,74	€ 367.544,84	€ 183.772,42

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.

- € 55.131,73

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

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

€ 312.400,00
(arrotondati)

Valore immobile della quota pignorata (1/2):

€ 156.200,00

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:
09-12-2017 09:12:13

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto del P.R.G. e normative
- 4 – Documentazione edilizia
- 5 – Documentazione condominiale
- 6 – Attestato di prestazione energetica
- 7 – Atto di costituzione di Trust e comunicazione Agenzia Entrate di Portogruaro di data 27/11/2017
- 8 – Ispezione ipotecaria del 07/12/2017
- 9 – Certificati del Comune di Musile di Piave e del Comune di Roncade
- 10 – Verbale di sopralluogo del 07/11/2017