



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Dobank Spa**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **208/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento in
condominio sito al piano at-
tico con assegnato un posto
macchina scoperto

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto

Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W

Partita IVA: 01536550278

Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro

Telefono: 0421205157

Fax: 0421205157

Email: ugomarzinotto@gmail.com

Pec: ugo.marzinotto@geopec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Pisa n. 11 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: località balneare di Caorle

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al piano attico con assegnato un posto macchina scoperto

Corpo: Appartamento in condominio sito nel piano attico con assegnato un posto macchina scoperto. Foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [redacted] nata a Pramaggiore il 08/06/1933 c.f. [redacted] proprietà per 8/12; [redacted] nata a Bolzano .Bozen. il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 2/12; [redacted] nato a Dolo il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/12; [redacted] nata a Dolo il 07/04/1998 c.f. [redacted] proprietà per 1/12; foglio 40, particella 888, subalterno 53, scheda catastale allegata, indirizzo Corso Pisa, piano 7, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 64 mq. Totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 451,90

2. Possesso

Bene: Corso Pisa n. 11 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al piano attico con assegnato un posto macchina scoperto

Corpo: Appartamento in condominio sito nel piano attico con assegnato un posto macchina scoperto. Foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53

Possesso: Occupato da [redacted] in qualità di comodatario;

comodato d'uso stipulato in data 16/06/2008 non registrato; tipologia contratto: 30 anni, scadenza 16/06/2038, data di rilascio: 16/06/2038 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: il contratto di comodato redatto in forma scritta necessita obbligatoriamente della registrazione entro 20 giorni dalla data di stipula (l'allegato n. 5/6 è stato prodotto al sottoscritto al momento del sopralluogo da parte del Sig. [redacted] e non risulta registrato) inoltre l'eventuale contratto di comodato verbale della Sig.ra [redacted] per la quota di sua comproprietà si intende cessato a seguito del pignoramento dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Pisa [redacted] - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al piano attico con assegnato un posto mac-

china scoperto

Corpo: Appartamento in condominio sito nel piano attico con assegnato un posto macchina scoperto. Foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Pisa n. 11 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al piano attico con assegnato un posto macchina scoperto

Corpo: Appartamento in condominio sito nel piano attico con assegnato un posto macchina scoperto. Foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITISATION S.R.L., UNICREDIT BANCA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Corso Pisa n. 11 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al piano attico con assegnato un posto macchina scoperto

Corpo: Appartamento in condominio sito nel piano attico con assegnato un posto macchina scoperto. Foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53

Comproprietari [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Corso Pisa n. 11 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al piano attico con assegnato un posto macchina scoperto

Corpo: Appartamento in condominio sito nel piano attico con assegnato un posto macchina scoperto. Foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Pisa n. [REDACTED] - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al piano attico con assegnato un posto macchina scoperto

Corpo: Appartamento in condominio sito nel piano attico con assegnato un posto macchina scoperto. Foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53

Continuità delle trascrizioni: NO

Note continuità delle trascrizioni:

si rileva che la trascrizione dell'atto di denuncia di successione in morte di [REDACTED]

(allegato 9/1) non risulta aggiornata alla rinuncia di eredità di Chinello Andree' e Chinello Beatrice avvenuta presso il Tribunale di Padova in data 10/06/2016 (vedesi allegato 5/5) pertanto la quota dei due rinunciatari Chinello Andree' e Chinello Beatrice per legge risulta di fatto trasferita a Serani Ottorina per la quota aggiuntiva di 1/12 e Chinello Patrizia per una quota aggiuntiva di 1/12 (esatte quote di comproprietà di Serani Ottorina pari a 9/12 e Chinello Patrizia pari a 3/12)

8. Prezzo

Bene: Corso Pisa n. 11 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al piano attico con assegnato un posto macchina scoperto

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Valore di stima complessivo netto: € 115.634,85

Valore di stima della quota esecutata pari a 9/12: € 86.726,14 arrotondato a € 86.700,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto nato a Jupille (Belgio) il 02/02/1958, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott. Francesco Tonon e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 22/03/2019, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia, ricerca licenza edilizia, agibilità, individuazione opera abusive, pratica di ripristino immobile con recupero dei sottotetti ai fini abitativi e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.



Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Porto Santa Margherita**
Corso Pisa n. 11



Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al piano attico con assegnato un posto macchina scoperto

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 - Si rileva presso l'ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare che la trascrizione dell'atto di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (allegato 9/1) non risulta aggiornata alla rinuncia di eredità di [REDACTED] avvenuta presso il Tribunale di Padova in data 10/06/2016 (vedesi allegato 5/5).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio sito nel piano attico con assegnato un posto macchina scoperto. Foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53. Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Porto Santa Margherita, Corso Pisa

Note: L'appartamento oggetto di stima è sito in Caorle, località Porto Santa Margherita, Corso Pisa [REDACTED], facente parte di un fabbricato denominato "CONDOMINIO GOLETTA 3 & 4", sito al catasto terreni nel foglio 40 mappale 888 -Ente Urbano- di mq. 1100 e mappale 892 -Ente Urbano- di mq 260, oltre alle parti comuni dell'edificio per la quota di 13,54 millesimi ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile nonché un posto macchina scoperto sull'area condominiale individuato in loco con il numero 25.

Quota e tipologia del diritto

9/12 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

Chinello Patrizia - Quota: 3/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si rileva presso l'ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare che la trascrizione dell'atto di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (allegato 9/1) non risulta aggiornata alla rinuncia di eredità di [REDACTED] avvenuta presso il Tribunale di Padova in data 10/06/2016 (vedesi allegato 5/5) pertanto la quota dei due rinunciatari [REDACTED] e per legge risulta di fatto trasferita a [REDACTED] per la quota aggiuntiva di 1/12 e [REDACTED] per una quota aggiuntiva di 1/12 (esatte quote di comproprietà di [REDACTED] pari a 9/12 e [REDACTED] pari a 3/12)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a Pramaggiore il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 8/12; [REDACTED] nata a Bolzano .Bozen. il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 2/12; [REDACTED] nato a Dolo il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1/12; [REDACTED] nata a Dolo il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà



per 1/12; foglio 40, particella 888, subalterno 53, scheda catastale allegata, indirizzo Corso Pisa, piano 7, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 64 mq. Totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 451,90

Derivante da: vedesi atto di compravendita Rep. 68315/3313 di data 11/04/1978 notaio Paolo Speranza (allegato 5), atto di rinuncia eredità di [REDACTED] 55245/18789 di data 02/02/2007 notaio Diomede Fatigatti (allegato 5/1), denuncia di successione in morte di [REDACTED] registrata a Padova 1 al n. 1615, vol. 2007 del 13/11/2007 (allegato 5/2), atto di accettazione eredità di [REDACTED] Rep. 57549/20504 di data 03/03/2008 notaio Diomede Fatigatti (allegato 5/3), atto di rinuncia eredità di [REDACTED], cronologico 662/2016 di data 10/06/2016 Tribunale Ordinario di Padova (allegato 5/5)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'atto notarile di compravendita Rep. 68315/3313 di data 11/04/1978 notaio Paolo Speranza si rileva attribuito parti comuni dell'edificio per la quota di 11,01 millesimi ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (allegato 5) e modificati nel Regolamento interno di condominio approvata in sede di Assemblea Straordinaria dei Condomini Goletta 3 & 4, il 30/03/2014 attribuendo la quota di 13,54 millesimi (allegato 5/8)

Confini: l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare prospetta a nord verso Corso Pisa, prospetta a sud verso cortile comune, strada, mappale 892 destinato a posti macchina scoperti sull'area condominiale comune e altri mappali 894-622-248-891, confina a est con altra unità immobiliare e vano scala al piano attico e confina a ovest con il mappale 886. Dall'atto notarile Rep. 68315/3313 di data 11/04/1978 (allegato 5) si rileva che il fabbricato denominato "Condominio Goletta 3 & 4" è stato eretto nel foglio 40 mappali 888-882-889 e 893 di mq 1360 corrispondente attualmente al mappale 888 -E.U.- di mq 1100 e mappale 892 -E.U.- di mq 260

Note: si rileva la mancanza dell'elaborato planimetrico per l'individuazione dei beni comuni non censibili e difformità grafiche nella planimetria dell'appartamento

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: nessuna

Note generali: attualmente e fiscalmente la rendita dell'immobile corrisponde esattamente all'uso dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima è sito in Caorle, località Porto Santa Margherita, Corso Pisa n.11 [REDACTED] facente parte di un fabbricato denominato "CONDOMINIO GOLETTA 3 & 4", sito al catasto terreni nel foglio 40 mappale 888 -Ente Urbano- di mq. 1100 e mappale 892 -Ente Urbano- di mq 260, oltre alle parti comuni dell'edificio per la quota di 13,54 millesimi ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile nonché un posto macchina scoperto sull'area condominiale individuato in loco con il numero [REDACTED] L'unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53

Caratteristiche zona: Zona balneare turistica di pregio

Area urbanistica: commerciale e residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Città balneare di Caorle

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Concordia Sagittaria e Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Portogruaro, Concordia Sagittaria e Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di comodatario con comodato d'uso stipulato in data 16/06/2008 non registrato
 Tipologia contratto: 30 anni, scadenza 16/06/2038
 Data di rilascio: 16/06/2038
 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: il contratto di comodato redatto in forma scritta necessita obbligatoriamente della registrazione entro 20 giorni dalla data di stipula (l'allegato n. 5/6 è stato prodotto al sottoscritto al momento del sopralluogo da parte di [REDACTED] [REDACTED] non risulta registrato) inoltre l'eventuale contratto di comodato verbale della [REDACTED] [REDACTED] per la quota di sua comproprietà si intende cessato a seguito del pignoramento dell'immobile

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento

Note: si allega contratto preliminare e promessa di vendita dell'appartamento a favore di [REDACTED] [REDACTED] redatto in data 14/12/07 registrato all'Agenzia Entrate di Padova 1 in data 18/03/10 al n. 4006 (allegato 5/4); con assegno circolare di caparra per l'importo di € 20.000,00 di data 14/12/07 e ulteriore assegno bancario di € 20.000,00 di data 03/03/08 di cui allegati

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

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] eventuale debitore/comproprietario non eseguito [REDACTED];
 Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Padova in data 19/05/2009 ai nn. 6367/2009; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/07/2009 ai nn. 24456/5301; Importo ipoteca: € 130000,00; Importo capitale: € 113262,88; Note: si rileva che l'ipoteca giudiziale contro [REDACTED] [REDACTED] è stata iscritta sulla quota di 8/12 mentre la [REDACTED] a seguito dell'atto di rinuncia dell'eredità di [REDACTED] (allega 5/3) e rinuncia eredità di [REDACTED] (allegato 5/5) risulta proprietaria per la quota di 9/12 con trascrizione non aggiornata all'Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED] eventuale debitore/comproprietario non eseguito [REDACTED];
 Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PORDENONE in data 13/08/2018 ai nn. 2329 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/12/2018 ai nn. 43374/29464; si rileva che il verbale di pignoramento immobili contro [REDACTED] [REDACTED] è stata trascritta sulla quota di 8/12 mentre la [REDACTED] a seguito dell'atto di rinuncia dell'eredità di [REDACTED] (allega 5/3) e rinuncia eredità di [REDACTED] (allegato 5/5) risulta proprietaria per la quota di 9/12 con trascrizione non aggiornata all'Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in condominio sito nel piano attico con assegnato un posto macchina scoperto. Foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 615,60

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: nel Regolamento interno di condominio approvata in sede di Assemblea Straordinaria dei Condomini Goletta 3 & 4, il 30/03/2014 è stato attribuito all'appartamento la quota di 13,54 millesimi (allegato 5/8)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a Piove di Sacco il 29/03/1939 e [REDACTED] nata a Pramaggiore il 09/06/1933 in regime di comunione legale dal 11/04/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Speranza, in data 11/04/1978, ai nn. 68315/3313; registrato a Padova, in data 02/05/1978, ai nn. 4807 vol. atti pubblici; trascritto a Venezia, in data 08/05/1978, ai nn. 8121/7044.

Note: vedesi allegato 5 e allegato 9

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Pramaggiore il 09/06/1933, [REDACTED] nato a Dolo il 26/04/1994, [REDACTED] nata a Dolo il 07/04/1998 e [REDACTED] nata a Bolzano il 09/02/1960 ([REDACTED] rinunciente) dal 13/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, note nessuna, a rogito di Ufficio di Padova 1, in data 13/11/2007, ai nn. 1615/2007/7; trascritto a Venezia, in data 22/07/2009, ai nn. 26403/16204.

Note: si rileva che la nota di trascrizione della successione di [REDACTED] allegato 9/1) non risulta aggiornata a [REDACTED] in seguito dell'atto di rinuncia eredità di [REDACTED] e [REDACTED] (allegato 5/5) pertanto [REDACTED] risulta proprietaria per la quota di 9/12 con trascrizione non aggiornata all'Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (manca dichiarazione di successione modificativa)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: Bozza Angelo

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: nessuna

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso negozi e civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/10/1972 al n. di prot. 20323

Rilascio in data 16/11/1972 al n. di prot. 277/72

Abitabilità/agibilità in data 10/09/1974 al n. di prot. 277/72

NOTE: dal progetto edilizio di cui allegato 6 si rileva al piano sottotetto l'autorizzazione per la costruzione di un ripostiglio con due terrazze difformi dallo stato di fatto esistente in loco (difformità dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare) e difformità di profondità nel vano scala e modifiche prospettiche (difformità nelle parti comuni condominiali)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal progetto edilizio di cui allegato 6 si rileva al piano sottotetto l'autorizzazione per la costruzione di un ripostiglio con due terrazze difformi dallo stato di fatto esistente in loco (difformità dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare) e difformità di profondità nel vano scala e modifiche prospettiche (difformità nelle parti comuni condominiali)

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di fatto come da progetto autorizzato e presentazione di una pratica ai sensi dell'art.128 bis del regolamento edilizio del Comune di Caorle disciplinato dalla L.R. 06/04/1999 n. 12

Descrizione delle opere da sanare: - ipotesi di "ripristino immobile" valutata presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle con successiva domanda di recupero sottotetti ai fini abitativi -

- 1- ripristino dello stato di fatto come da progetto autorizzato;
- 2- pratica SCIA per il recupero a fini abitativi dei sottotetti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 128 bis del regolamento edilizio del Comune di Caorle disciplinato dalla L.R. 06/04/1999 n. 12
- 3- installazione di un lucernario a servizio del bagno, adeguamento superficie bagno da mq 3.60 a mq 4.00 e superficie camera da mq 11.69 a mq 12.00
- 4- domanda di agibilità con relative dichiarazioni di conformità impianto e idoneità statica.

- Visto l'abuso edilizio dell'intero appartamento, il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e successiva Legge 326/03 (sanatoria degli abusi edilizi su immobili trasferiti nelle procedure esecutive)

ripristino dello stato di fatto come da progetto autorizzato; pratica SCIA di ristrutturazione edilizia; installazione di un lucernario a servizio del bagno, adeguamento superficie bagno e camera; agibilità e relative spese: € 14.500,00

Oneri Totali: **€ 14.500,00**

Note: costo per ripristino dello stato di fatto come da progetto autorizzato, installazione di un lucernario nel locale bagno, adeguamento superficie bagno da mq 3.60 a mq 4.00 e superficie camera da mq 11.69 a mq 12.00 compreso ogni altro accessorio per un costo preventivato di € 7.000,00 + sanzione amministrativa di € 516,00 + oneri di urbanizzazione di € 3.000,00 + pratica di idoneità statica, certificazioni impianti e spese per sistemazione "profondità vano scala condominiale" compreso modifiche prospettiche di € 1.200,00 + pratica di agibilità di € 500,00 + onorario per pratica sanatoria di € 2.000,00 + spese viaggi e cancelleria di € 284,00 per un totale complessivo di € 14.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: nessuna

7.2**Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento e precisamente intensive tipo B1 - vedesi allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

NO

ASTE GIUDIZIARIE®

Appartamento in cond

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

di cui interrati

ASTE GIUDIZIARIE

Pag. 10
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl





falde inclinate con tegole in cemento e parte centrale piana in monopanel condizioni: **sufficienti**

Note: vedesi atto unico di collaudo n. 2193 del 24/06/1974 di cui allegato 6

Fondazioni

tipologia: **pali di fondazione con travi di collegamento** materiale: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**

Note: vedesi atto unico di collaudo n. 2193 del 24/06/1974 di cui allegato 6

Scale

tipologia: **a rampa unica** materiale: **struttura in calcestruzzo con rivestimento in marmo** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Note: vedesi atto unico di collaudo n. 2193 del 24/06/1974 di cui allegato 6

Solai

tipologia: **cemento armato per travi e pannelli prefabbricati in laterizio** condizioni: **sufficienti**

Note: vedesi atto unico di collaudo n. 2193 del 24/06/1974 di cui allegato 6

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Note: vedesi atto unico di collaudo n. 2193 del 24/06/1974 di cui allegato 6

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Note: vedesi atto unico di collaudo n. 2193 del 24/06/1974 di cui allegato 6

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola e doppie ante a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Manto di copertura

materiale: **due falde inclinate con tegole in cemento e parte centrale piana con pannelli in monopanel** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **buone**

Note: nessuna

Pareti esterne

materiale: **muratura in cotto dalla larghezza di cm 25** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **tipo civile** condizioni: **buone**

Note: nessuna

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Portone di ingresso

tipologia: **ante fisse con anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Note: nessuna

Rivestimento

ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **rivestimento in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Note: nessuna



Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilenea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: nessuna

Ascensore

tipologia: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: l'ascensore raggiunge il piano sesto con ulteriore rampa scala singola per raggiungere il piano settimo

Citofonico

tipologia: **audio e video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: nessuna

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **split interno** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: nessuna

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: nessuna

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: si rileva l'installazione di un contatore acqua all'interno del bagno per calcolare esattamente i consumi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terrazza di attico (a tasca) lato nord	sup lorda di pavimento	20,87	0,40	8,35	€ 2.100,00
terrazza di attico (a tasca) lato sud	sup lorda di pavimento	19,59	0,40	7,84	€ 2.100,00

appartamento al piano attico - settimo piano -	sup lorda di pavimento	53,14	1,00	53,14	€ 2.100,00
locali accessori accessi- bili dalla terrazza lato sud - due soffitte con altezza inferiore a ml 1.50	sup lorda di pavimento	7,25	0,10	0,73	€ 2.100,00
mq 100,85					mq 70,05

Accessori:

Appartamento in condomin-

io sito nel piano sottotetto

con assegnato un posto

macchina scoperto. Foglio

40 di Caorle mappale 888

sub. 53

1. posto auto scoperto

Identificato al n. 25

Posto al piano terra

Composto da piazzale asfaltato

Sviluppa una superficie complessiva di 12.16 mq

Valore a corpo: € **7665,00**

Note: posto auto scoperto sito sul mappale 892 del foglio 40 di Caorle

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia - Comune di Caorle - Località Porto Santa Margherita;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 2100,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Osservatorio quotazioni immobiliari di Caorle e Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Il sottoscritto esperto alla stima deter-

mina il valore di euro 2100,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'appartamento ed il sufficiente/normale stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento in condominio sito nel piano attico con assegnato un posto macchina scoperto. Foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.126,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terrazza di attico (a tasca) lato nord	8,35	€ 2.100,00	€ 17.535,00
terrazza di attico (a tasca) lato sud	7,84	€ 2.100,00	€ 16.464,00
appartamento al piano attico - settimo piano -	53,14	€ 2.100,00	€ 111.594,00
locali accessori accessibili dalla terrazza lato sud - due soffitte con altezza inferiore a ml 1.50	0,73	€ 2.100,00	€ 1.533,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.126,00
Valore corpo			€ 147.126,00
Valore accessori			€ 7.665,00
Valore complessivo intero			€ 154.791,00
Valore complessivo diritto e quota pari a 9/12			€ 116.093,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio sito nel piano attico con assegnato un posto macchina scoperto. Foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto macchina scoperto	70,05	€ 154.791,00	€ 116.093,25

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%)

€ 23.218,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 15.437,50

spese per sistemazione umidità di risalita nel guardaroba dall'adiacente terrazza compreso tinteggiatura interna

€ -500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 115.634,85
Valore di stima della quota eseguita pari a 9/12: € 86.726,14 arrotondato ad	€ 86.700,00

Note finali dell'esperto:

L'appartamento oggetto di stima è sito in Caorle, località Porto Santa Margherita, Corso Pisa n.11 [REDACTED] facente parte di un fabbricato denominato "CONDOMINIO GOLETTA 3 & 4", sito al catasto terreni nel foglio 40 mappale 888 -Ente Urbano- di mq. 1100 e mappale 892 -Ente Urbano- di mq 260, oltre alle parti comuni dell'edificio per la quota di 13,54 millesimi ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile nonché un posto macchina scoperto sull'area condominiale individuato in loco con il numero 25. L'unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 40 di Caorle mappale 888 sub. 53

Allegati

- Allegato 1) Verbale giuramento ed accettazione incarico in data 22/03/2019
- Allegato 2) Verbali di sopralluogo del giorno 03 e 06 maggio 2019
- Allegato 3) Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetria catastale con elenco immobili e mancanza dell'elaborato planimetrico
- Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 68315/3313 del notaio Paolo Speranza di data 11/04/1978;
 - 5/1 verbale di rinuncia ad eredità di [REDACTED]
 - 5/2 denuncia di successione in morte di [REDACTED] registrata a Padova1 n.1615, vol.2007 in data 13/11/2007
 - 5/3 accettazione eredità con beneficio di inventario di [REDACTED]
 - 5/4 Copia contratto preliminare e promessa di vendita a favore di [REDACTED] registrata a Padova1 n.4006 in data 18/03/2010 con allegati assegni e dichiarazione di pagamento, comunicazioni di interruzione termini di prescrizione di data 06/07/2012
 - 5/5 atto di rinuncia all'eredità di [REDACTED] di data 10/06/2016 Tribunale di Padova
 - 5/6 Contratto di comodato a favore di [REDACTED] redatto in data 16/06/2008
 - 5/7 Regolamento di condominio "Goletta 3 & 4" con ulteriore regolamento interno di condominio approvato in Assemblea Straordinaria dei "Condomini Goletta 3 & 4" di data 14/04/1979 con planimetria posti macchina scoperto sull'area condominiale comune
 - 5/8 verbale d'assemblea del 30/03/2014 con approvazione nuove tabelle millesimali redatte dal Geom. Giampaolo Garbuio con tabella generale di proprietà con assegnati 13,54 millesimi ai sensi dell'art. 1117 C.C.
 - 5/9 verbale di assemblea del 06/04/2019 di approvazione del bilancio consuntivo ordinario 2018; bilancio preventivo esercizio 2019; esame preventivo sistemazione terrazze attico, dipintura vano scala ed esame scossaline terrazzi;
- Allegato 6) fabbricato costruito in forza alla licenza edilizia n. 277/72 rilasciata dal Comune di Caorle in data 16/11/1972 e abitabilità n. 277/72 del 10/09/1974
 - 6/1 domanda di permesso di costruire in sanatoria prot.36540 del 13/10/2008 con relativa archiviazione inviata al comune di Caorle in data 14/04/2015
 - 6/2 Regolamento Edilizio art. 128 bis per il recupero sottotetti ai fini abitativi disciplinato inoltre dalla L.R. 6 aprile 1999 n. 12
- Allegato 7) Estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona intensiva B1
- Allegato 8) Estratto dell'Osservatorio quotazioni immobiliari e quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate del Comune di Caorle -località Porto Santa Margherita-
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Planimetria di progetto autorizzato e catastale non conforme allo stato dei luoghi

Allegato 11) Attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE)

Data, 13/05/2019

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

