



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **314/2015**

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

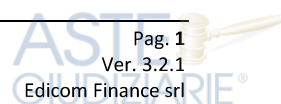
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BIASUTTI MONICA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:



LOTTO 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, nato a Pordenone il 12/11/1981, C.F. FBB LCU 81S12 G888K, residente a [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 amministrativamente 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;



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®

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®

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®

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

■

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

■

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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®

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®

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®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®

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®

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®

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®

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE®	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

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. [REDACTED]

[REDACTED] 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.

[REDACTED] 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 [REDACTED] - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED], proprietario per la quota di 9/36;

[REDACTED],

proprietaria per la quota di 3/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 9/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED], 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 m², 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 [REDACTED], con contratto di locazione

Note:

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

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

[REDACTED]).
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 [REDACTED], 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 [REDACTED]
[REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] 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 [REDACTED]
[REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] 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 [REDACTED]
[REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] 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 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: 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. [REDACTED], 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. [REDACTED] risultava sposato con la Sig.ra [REDACTED] 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:

[REDACTED],
proprietario per la quota di 1/1.
Proprietario da data antecedente al ventennio e fino al 08/02/1997.

Note:

Il Sig. [REDACTED] 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. [REDACTED] donava al Sig. [REDACTED] 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:

[REDACTED],
proprietario per la quota di 1/4;

[REDACTED]
proprietaria per la quota di 1/4;

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/4;

[REDACTED], 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. [REDACTED]

[REDACTED] 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 [REDACTED]

per la quota di 1/4 ciascuno sul complessivo.

Non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità.

Proprietari:

[REDACTED] proprietario per la quota di 9/36;

[REDACTED] proprietaria per la quota di 3/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED] proprietaria per la quota di 9/36;

[REDACTED] proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED], proprietario per la quota di 9/36.

Proprietari attuali dal 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 494 del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] 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 [REDACTED] per la quota di 1/12 sul complessivo ed ai Sig.ri [REDACTED] 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: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Nulla Osta in data 07/02/1956.

ASTE
GIUDIZIARIE

Numero pratica: 30/2057.

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Rilascio Nulla Osta in data 01/03/1957.

ASTE
GIUDIZIARIE

Intestazione: [REDACTED].

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.

ASTE
GIUDIZIARIE

Numero pratica: 363/70.

Intestazione: [REDACTED].

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.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Numero pratica: 347/71.

Intestazione: [REDACTED].

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.

ASTE
GIUDIZIARIE

Numero pratica: 5/87.

Intestazione: [REDACTED].

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.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Intestazione: [REDACTED].

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.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Intestazione: [REDACTED]
 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: [REDACTED]
 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. [REDACTED], in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica sull'immobile in oggetto di esecuzione, e del Sig. [REDACTED], 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 [REDACTED] - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 [REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 [REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 [REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 [REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 [REDACTED] - 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
Detrazione forfettaria del 15% per contratto di affitto in essere	- € 11.220,00
Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)	€ 63.580,00
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. [REDACTED]

[REDACTED] 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.

[REDACTED] 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 [REDACTED] - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED], proprietario per la quota di 9/36;

[REDACTED],

proprietaria per la quota di 3/36;

[REDACTED] proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED] proprietaria per la quota di 9/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED], 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 m², Superficie 36 m², 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 [REDACTED], con contratto di locazione

Note:

- I Sig.ri [REDACTED]

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

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 [REDACTED] 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 [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], 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 [REDACTED]
[REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] 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 [REDACTED]
[REDACTED], contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] 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 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: 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. [REDACTED], 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. [REDACTED] risultava sposato con la Sig.ra [REDACTED], 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:

[REDACTED]
proprietario per la quota di 1/1.
Proprietario da data antecedente al ventennio e fino al 08/02/1997.

Note:

Il Sig. [REDACTED] 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. [REDACTED] donava al Sig. [REDACTED] 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:

[REDACTED]
proprietario per la quota di 1/4;

[REDACTED]
proprietaria per la quota di 1/4;

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/4;

[REDACTED], 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. [REDACTED], deceduto in data 08/02/1997, 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;

proprietaria per la quota di 3/36;

, proprietaria per la quota di 2/36;

proprietaria per la quota di 9/36;

, proprietaria per la quota di 2/36;

, proprietaria per la quota di 2/36;

, proprietario per la quota di 9/36.

Proprietari attuali dal 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 494 del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] deceduto in data 10/11/2009, 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 [REDACTED] per la quota di 1/12 sul complessivo ed
ai Sig.ri [REDACTED]
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: [REDACTED]

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: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Rilascio Nulla Osta in data 01/03/1957.

Intestazione: [REDACTED]

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: [REDACTED].

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: [REDACTED].

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: [REDACTED]
[REDACTED]

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: [REDACTED].

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: [REDACTED].

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: [REDACTED]

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 allegate.



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. [REDACTED], in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica sull'immobile in oggetto di esecuzione, e del Sig. [REDACTED], 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 [REDACTED] Piena proprietà in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Comproprietari:

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



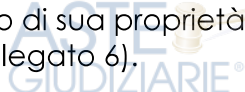
Avvertenze:

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

[REDACTED] 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.

[REDACTED] 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).



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 [REDACTED] - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED], proprietario per la quota di 9/36;

[REDACTED]

proprietaria per la quota di 3/36;

[REDACTED]



[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED] proprietaria per la quota di 9/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED], 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 m², 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 [REDACTED]

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

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

[REDACTED]). 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 [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], 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 [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], 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 [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], 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. [REDACTED], 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. [REDACTED] risultava sposato con la Sig.ra [REDACTED] 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:

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

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

Note:

Il Sig. [REDACTED] 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. [REDACTED] donava al Sig. [REDACTED] 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:

[REDACTED]
proprietario per la quota di 1/4;

[REDACTED]
proprietaria per la quota di 1/4;

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/4;

[REDACTED], 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. [REDACTED], deceduto in data 08/02/1997, 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

[REDACTED]
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:

[REDACTED]
proprietario per la quota di 9/36;

[REDACTED]
proprietaria per la quota di 3/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED]
proprietaria per la quota di 9/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED], proprietaria per la quota di 2/36;

[REDACTED], proprietario per la quota di 9/36.

Proprietari attuali dal 10/11/2009.

Note:

Con la denuncia di Successione n. 494 del Sig. [REDACTED], deceduto in data 10/11/2009, 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 [REDACTED] per la quota di 1/12 sul complessivo ed ai Sig.ri [REDACTED] 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: [REDACTED].

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: [REDACTED].

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente.

Rilascio Nulla Osta in data 01/03/1957.

Intestazione: [REDACTED].

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: [REDACTED].

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: [REDACTED].

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: [REDACTED]

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: [REDACTED].

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: [REDACTED].

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. [REDACTED], 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 [REDACTED] - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - 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)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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

Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)

Valore Netto quota oggetto di esecuzione (quota di 9/36)

€ 165.880,00

€ 165.880,00

€ 41.470,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
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