



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



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



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

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



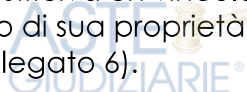
Avvertenze:

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



41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUBALTERNO 9 - APPARTAMENTO AL TERZO PIANO.

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



Quota e tipologia del diritto

9/36 di [REDACTED] - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

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

[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 9, indirizzo Viale S. Margherita, n. 12, piano 3, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 Vani, Superficie 58 m², Rendita € 181,28.

Derivante da:

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

Confini:

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

Si dichiara la conformità dell'elaborato catastale.

42 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale turistica.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

43 STATO DI POSSESSO:

- I Sig.ri [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).

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

44 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [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. 9, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 e 10).
Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.
Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.
Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [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. 9, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 e 10).
Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.
Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.
Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

- Altra limitazione:

Pignoramento a favore di [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. 9, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 e 10).
Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.
Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.
Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

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

45 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Millesimi di proprietà: 59,07.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: G.

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

Avvertenze ulteriori:

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

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

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

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

Il Sig. [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.

46 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], 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], 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.

47. 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.

47.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

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

47.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

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

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

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

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Sig. [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 terzo piano di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

I sanitari del bagno sono in gres.

Il parapetto del terrazzo è con ringhiera in metallo.

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

9/36 di [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 **72,95**

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

65,18

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

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

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Terrazzi	7,78	€ 1.600,00	€ 12.440,00
----------	------	------------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 104.280,00

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

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

Riepilogo:

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



48. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) -

€ 15.642,00

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

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

€ 88.600,00
(arrotondati)



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

€ 22.150,00





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



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



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

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



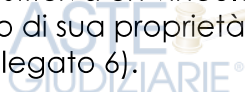
Avvertenze:

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



49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUBALTERNO 10 - APPARTAMENTO AL TERZO PIANO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Plave, 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], 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 10, indirizzo Viale S. Margherita, n. 12, piano 3, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 2,5 Vani, Superficie 50 m², Rendita € 113,30.

Derivante da:

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

Confini:

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

Si dichiara la conformità dell'elaborato catastale.

50 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale turistica.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

51 STATO DI POSSESSO:

- I Sig.ri [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).

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

52 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [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. 10, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 e 10).
Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.
Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.
Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [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. 10, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 e 10).
Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.
Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.
Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

- Altra limitazione:

Pignoramento a favore di [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. 10, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 e 10).
Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.
Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.
Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

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

53 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Millesimi di proprietà: 73,16.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

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

Avvertenze ulteriori:

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

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

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

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

Il Sig. [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.

54 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.

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.

55. 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].

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.

55.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

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

55.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

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

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

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

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Sig. [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 terzo piano di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ha le pareti rivestite con piastrelle in gres.

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

I soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

I sanitari del bagno sono in gres.

I parapetti dei terrazzini sono con ringhiera in metallo.

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

9/36 di [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 **48,55**

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

46,45

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

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

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Terrazzi al 3°P.	2,10	€ 1.600,00	€ 3.360,00
------------------	------	------------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 74.320,00
---	-------------

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

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

Riepilogo:

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

56. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) -

€ 11.148,00

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

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

€ 63.100,00
(arrotondati)

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

€ 15.775,00

Beni in **Caorle (Venezia)**

Località centrale

Piazza Piave, n. 12

**LOTTO 8 – GARAGE AL P.T. – FG. 41 MAPP. 82 SUB. 16**

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]

[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).

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

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.

Foglio 41, Particella 82, Subalterno 16, indirizzo Piazza Piave, n. 12, piano T, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 18 m², Superficie 19 m², Rendita € 40,90.

Derivante da:

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

Confini:

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

Si dichiara la conformità dell'elaborato catastale.

58 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale turistica.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

59 STATO DI POSSESSO:

- I Sig.ri [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]), 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).

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

60 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [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. 16, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10).
Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.
Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.
Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [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. 16, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10).
Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.
Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.
Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

- Altra limitazione:

Pignoramento a favore di [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. 16, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10).
Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.
Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.
Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014

(calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

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

61 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese condominiali scadute ed 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: 13,75.

Attestazione Prestazione Energetica: Categoria non soggetta ad A.P.E..

Avvertenze ulteriori:

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

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

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

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

Il Sig. [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.

62 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. 1567.

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.

63. 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].

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.

63.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

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

63.2 Conformità urbanistica

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

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

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto SUBALTERNO 16 - GARAGE AL PIANO TERRA**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Sig. [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 garage ubicato al piano terra di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

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

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

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

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

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

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

Mentre per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 8, trattasi di un bene identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 16, di proprietà dell'esecutato per la quota di 9/36, ed è un garage sito al piano terra del Condominio "PIAVE", che occupa la porzione Nord-Ovest del piano in oggetto.

L'accesso a tale unità avviene dalla corte condominiale, alla data di sopralluogo l'unità risultava in un cattivo stato di manutenzione, priva del portone d'ingresso ed utilizzata come ricovero attrezzi.

Le pareti interne sono parzialmente rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni e parzialmente al grezzo con a vista i mattoni della muratura portante, il pavimento è in cemento al grezzo ed il soffitto è rivestito con intonaco e tinteggiatura per interni.

L'altezza utile è di 285 cm e non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

9/36 di [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 **18,90**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locale al P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	18,90	€ 500,00

18,90

64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

64. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per immobili simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica dell'immobile, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 500,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

64. Valutazione corpi:**SUBALTERNO 16 - GARAGE AL PIANO TERRA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale al P.T.	18,90	€ 500,00	€ 9.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 9.450,00

Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)**€ 9.450,00**

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

€ 2.362,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUBALTERNO 16 - GARAGE AL PIANO TERRA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,90	€ 9.450,00	€ 2.362,50

64. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

-

€ 1.417,50

64. Prezzo base d'asta del LOTTO 8 (quota di 1/1):

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

€ 8.000,00
(arrotondati)

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

€ 2.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 9 – MAGAZZINO AL P.T. – FG. 41 MAPP. 82 SUB. 17**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®**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).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: SUBALTERNO 17 - MAGAZZINO AL PIANO TERRA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Piave, n. 12

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

[REDACTED]

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

[REDACTED],

proprietaria per la quota di 3/36;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

[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 17, indirizzo Piazza Piave, n. 12, piano T, Comune di Caorle (Codice B642), Categoria C/2, Classe 12, Consistenza 16 m², Superficie 21 m², Rendita € 23,96.

Derivante da:

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

Confini:

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

Si dichiara la conformità dell'elaborato catastale.

66 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale turistica.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

67 STATO DI POSSESSO:

- I Sig.ri [REDACTED]

Sante, 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).

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

68 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [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. 17, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 10).
Decreto ingiuntivo del 11/04/2014, Rep. n. 1262, Tribunale di Pescara.
Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1536.
Importo Ipoteca pari ad € 1.300.000,00, Importo Capitale pari ad € 1.283.497,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED] la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, dell'unità immobiliare sita in Comune di Caorle (VE) ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 17, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 10).
Decreto ingiuntivo del 23/04/2014, Rep. n. 1369, Tribunale di Pescara.
Iscritta in data 05/05/2014, con Reg. Gen. n. 10818 e Reg. Part. n. 1535.
Importo Ipoteca pari ad € 400.000,00, Importo Capitale pari ad € 312.292,27.

- Altra limitazione:

Pignoramento a favore di [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. 17, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 10).
Atto di Pignoramento del 15/10/2015, Rep. n. 2091, Tribunale di Pordenone.
Trascritto in data 13/11/2015, con Reg. Gen. n. 31995 e Reg. Part. n. 22068.
Importo Pignoramento pari ad € 318.327,93 oltre gli interessi legali dal 01/01/2014 (calcolati su € 312.292,27), oltre al costo di notifica segnato a margine nell'atto di pignoramento e alle altre spese occorse e successive occorrente.

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

69 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Millesimi di proprietà: 9,13.

Attestazione Prestazione Energetica: Categoria non soggetta ad A.P.E..

Avvertenze ulteriori:

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

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

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

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

Il Sig. [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.

70 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 è 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. 1567.

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] 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 è 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.

71. 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. Vi è comunque un progetto di prevenzione incendi di data 17/11/1986, con Prot. n. 28860 per l'unità immobiliare in oggetto, quale locale centrale termica funzionante a gasolio.

Intestazione: [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.

71.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

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

71.2 Conformità urbanistica

Magazzini e locali di deposito [C2]

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

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

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **SUBALTERNO 17 - MAGAZZINO AL PIANO TERRA**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto pignoramento, alla presenza del Sig. [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 magazzino, ex centrale termica condominiale, ubicato al piano terra di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE", immobile questo sito all'incrocio tra Via Isarco e Viale Santa Margherita, che a sua volta quest'ultima si congiunge con Piazza Piave, nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il fabbricato posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

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

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

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

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

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

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

Mentre per l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 9, trattasi di un bene identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 41, Particella n. 82 e Subalterno n. 17, di proprietà dell'esecutato per la quota di 9/36, ed è un magazzino (ex C.T.) sito al piano terra del Condominio "PIAVE", che occupa la porzione Nord-Ovest del piano in oggetto.

L'accesso a tale unità avviene dalla corte condominiale, vi è una porta metallo d'accesso e l'altezza utile è di 275 cm.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, così come il soffitto, mentre il pavimento è rivestito con piastrelle in gres.

Vi è una finestra in metallo con vetro singolo e non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

9/36 di [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 **20,65**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali a. P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	20,65	€ 800,00

20,65**72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per immobili simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione turistica dell'immobile, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 800,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

72. Valutazione corpi:**SUBALTERNO 17 - MAGAZZINO AL PIANO TERRA. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali a. P.T.	20,65	€ 800,00	€ 16.520,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 16.520,00

Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)**€ 16.520,00**

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

€ 4.130,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
SUBALTERNO 17 - MAGAZZINO AL PIANO TER- RA	Magazzini e locali di deposito [C2]	20,65	€ 16.520,00	€ 4.130,00

72. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della
vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da
disp. del G.E. (min.15%)

-

€ 2.478,00

72. Prezzo base d'asta del LOTTO 9 (quota di 1/1):

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

€ 14.000,00
(arrotondati)

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

€ 3.500,00



Beni in **Caorle (Venezia)**
Località centrale
Via Isarco



LOTTO 10 – TERRENO – FG. 41 MAPP. 940



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

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



Avvertenze:

Si segnala che in base ai documenti in possesso del sottoscritto non risulterebbe trascritta l'accettazione di eredità per la successione del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e trascritta in data 13/03/1998 con Reg. Gen. n. 6029 e Reg. Part. n. 4155.

73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TERRENO DI CUI AL MAPPALE N. 940.

residenziale sito in Via Isarco

Quota e tipologia del diritto

9/36 di [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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



[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.

Comune di Caorle (Codice B642), Foglio 41, Particella 940, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Catastale 285 m², Reddito Dominicale € 2,28, Reddito Agrario € 1,18.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante il frazionamento n. 901403.F01/1989, frazionamento questo antecedente al ventennio ove il terreno veniva censito così come risulta attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 940, confina a Nord-Est con il Mappale n. 972, a Sud-Est con il Mappale n. 82, a Sud-Ovest con il Mappale n. 978 ed a Nord-Ovest con il Mappale n. 979.

74 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale turistica.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

75 STATO DI POSSESSO:

- Il Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] risultano gli attuali proprietari del terreno in oggetto mediante l'atto di donazione del 27/04/1989, Notaio DE MEZZO Pietro Maria, Rep. n. 142726/26462, trascritto in data 09/05/1989 con Reg. Gen n. 9469 e Reg. Part. n. 6517, (con donante il Il Sig. [REDACTED] e con donatari i Sig.ri [REDACTED] e mediante la successione del Sig. [REDACTED] Giuseppe, 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 la successione in oggetto all'Agenzia delle Entrate di Venezia allegando il conferimento d'incarico ove si autorizza in tal senso, ma in data 29/12/2016 è stato comunicato al sottoscritto Perito che tale documentazione non poteva essere richiesta (vedi allegato). Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere all'agenzia delle Entrate già in data 29/12/2016, evidenziando i punti dell'incarico ove il sottoscritto è autorizzato per tali richieste, ma nessuna risposta è giunta dall'Agenzia delle Entrate. In mancanza di tali successioni si allegano le relative Note di Trascrizione (vedi allegati).

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

allegato).

76 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, del terreno sito in Comune di Caorle (VE) ed identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 41 e Particella n. 940, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

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

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

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

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, del terreno sito in Comune di Caorle (VE) ed identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 41 e Particella n. 940, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

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

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

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

- Altra limitazione:

Pignoramento a favore di [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], per la quota di proprietà dello stesso e pari a 9/36, del terreno sito in Comune di Caorle (VE) ed identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 41 e Particella n. 940, e di altri beni oggetto della presente procedura (vedi rispettivamente Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

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

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

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

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

77 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali di gestione dell'immobile: Nessuna in quanto trattasi di terreno non edificato.

Avvertenze ulteriori:

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

Il terreno in oggetto non è divisibile in base alle quote dei proprietari.

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

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

Il Sig. [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 DA [REDACTED] matrimonio sciolto con sentenza n. 1932 di data 11/07/1985, del Tribunale di Venezia.

78 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**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 da data antecedente al ventennio e fino al 10/11/2009.

Note:

I Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] risultavano proprietari del terreno in oggetto fino alla data del 10/11/2009, mediante l'atto di donazione del 27/04/1989, Rep. n. 142726/26462, Notaio DE MEZZO Pietro Maria, trascritto in data 09/05/1989 con Reg. Gen. n. 9469, Reg. Part. n. 6517, ove il Sig. [REDACTED], donava ai I Sig. Sig.ri [REDACTED] il terreno in oggetto per la quota di 1/4 ciascuno. Atto questo antecedente al ventennio.

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;

██████████, 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. ██████████

██████████ 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 ██████████ per la quota di 1/12 sul complessivo ed ai Sig.ri ██████████ per la quota di 2/36 ciascuno sul complessivo.

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

79. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ██████████.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Realizzazione di recinzione.

Oggetto: Nuova costruzione.

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

Non è stata fornita copia della fine lavori.

79.1 Conformità edilizia:

Terreno non edificato

Note sulla conformità edilizia: Alla data di sopralluogo non risultavano edificazioni nel terreno in oggetto e si rileva la presenza della pratica D.I.A. del 13/06/1995 per la recinzione realizzata in loco.

79.2 Conformità urbanistica

residenziale

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	C2/8 - ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE E DI NUOVA FORMAZIONE
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,3
Altezza massima ammessa:	ml 16,5

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

Descrizione: **TERRENO DI CUI AL MAPPALE N. 940**

Il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso il terreno oggetto pignoramento, alla presenza del Sig. [REDACTED], quale esecutato proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio il bene in oggetto, si effettuavano le varie verifiche necessarie e si provvedeva ad eseguire la documentazione fotografica.

Trattasi di un terreno pianeggiante adiacente alla corte di pertinenza di un maggior fabbricato denominato Condominio "PIAVE" (con i beni in esecuzione di cui ai Lotti n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9), con accesso da Via Isarco nella città di Caorle (VE), località questa che è una delle principali turistiche estive della zona, con il terreno posizionato a circa soli 200 metri dalla spiaggia ed in zona centrale nel suddetto Comune.

E' censito al Catasto dei Terreni con il Foglio n. 41 e Particella n. 940.

Vi è un acceso carraio su Via Isarco, mediante un attraversamento della Particella n. 972 che allo stato attuale risulta di proprietà del Comune di Caorle (VE), Particella questa (la n. 972) che è posizionata lungo tutto il confine del lato Nord-Est della Particella n. 940 per una larghezza di circa 4 metri, per l'appunto tra Via Isarco e tra il terreno oggetto di pignoramento (vedasi anche l'Estratto di Mappa).

Attualmente il terreno in oggetto viene utilizzato come corte del confinante Mappale n. 82, ove insiste il Condominio "PIAVE", dove vi sono altre unità immobiliari oggetto di pignoramento. Tale utilizzo univoco è stato riscontrato anche dalla tipologia di recinzione effettuata con D.I.A. di data 14/06/1995, Prot. n. 2490, che è stata eseguita con lo scopo di dare una corte unica al Condominio "PIAVE" costituita dalla Particella n. 940 in oggetto e dalla Particella n. 82, in quanto da quest'ultima si accede tranquillamente alla Particella n. 940, visto che la corte è unica e non vi sono recinzioni nel confine tra i 2 Mappali. Oltre a ciò si rileva che nella comunione costituita in data 09/04/2011 dai Sig.ri Martinelli, si indicava di istituire dei parcheggi per le auto al Servizio delle unità del Condominio "PIAVE" di cui al Mappale n. 82.

Il terreno in oggetto ha una recinzione di confine con i Mappali n. 978 e 979 con muretto di base e sopra ringhiera in metallo con anche della siepe nella recinzione a Sud-Est, mentre non ha recinzioni con i Mappali n. 82 e 972.

Rientra nella zona C2 del P.R.G. del Comune di Caorle (VE), e deriva da un piano di lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 295 di data (01/08/1984 (vedi documentazione edilizia), ed in base agli incontri effettuati dallo scrivente con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle, l'eventuale residua edificabilità del terreno in oggetto non sarebbe praticabile per la natura della Particella in oggetto, in quanto per le nuove costruzioni la distanza minima dal confine è di 5 metri, con la possibilità di costruire a confine solo in caso di altra parete cieca di altro fabbricato già realizzata a confine, o nei confini indicati con tratteggio grosso nella lottizzazione in oggetto, che non riguarda i confini della Particella n. 940. Oltre a questo eventualmente dovrebbero esser tenuti 10 metri dalle pareti della facciata Nord-Ovest del Condominio "PIAVE" che insiste nel confinante Mappale n. 82. Pertanto, state la tipologia del terreno in oggetto, la sua larghezza e quanto sopra precisato una eventuale costruzione non appare realizzabile.

Oltretutto il piano di lottizzazione in oggetto non prevedeva alcuna costruzione in quello che attualmente è il Mappale n. 940.

Per tali motivi, lo scrivente provvederà quindi a stimare il bene come un terreno privo di qualunque potenzialità edificatoria.

Attualmente risulta adibito a prato e vi è anche della vegetazione di modesta entità.

N.B.:

Nel terreno in oggetto non sono state effettuate indagine geologiche e non è stato effettuato il rilievo plano-altimetrico dello stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

9/36 di [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 **285,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie terreno	sup catastale	1,00	285,00	€ 55,00

285,00**80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****80. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima del terreno oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per terreni simili come tipologia, e tenendo conto che un'eventuale edificazione non è possibile nel terreno in oggetto per il rispetto delle distanze dai confini. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche e del suo utilizzo attuale come corte del Mappale n. 82 e parcheggio di autovetture, oltre che della posizione turistica del bene, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 55,00 al metro quadrato per la superficie del terreno, calcolata sulla superficie indicata nella Visura Catastale.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE).

80. Valutazione corpi:**TERRENO DI CUI AL MAPPALE N. 940.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie terreno	285,00	€ 55,00	€ 15.675,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 15.675,00

Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)**€ 15.675,00**

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

€ 3.918,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO DI CUI AL MAPPALE N. 940	residenziale	285,00	€ 15.675,00	€ 3.918,75

80. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

-

€ 2.351,25

80. Prezzo base d'asta del LOTTO 10 (quota di 1/1):

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

€ 13.300,00
(arrotondati)

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

€ 3.325,00



Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:
01-06-2017 15:06:45



L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro



Allegati:

- 1 – Documentazione fotografica e catastale per ciascun Lotto
- 2 – Estratti del P.R.G., Normative e Certificato di Destinazione Urbanistica Mapp. 940
- 3 – Documentazione edilizia
- 4 – Documentazione condominiale
- 5 – Attestati di prestazione energetica
- 6 – Atti di compravendita, atti di donazione, successioni e contratto di affitto
- 7 – Ispezione ipotecaria del 29/05/2017
- 8 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e assegnazione immobile all'ex coniuge
- 9 – Verbale di Sopralluogo del 26/01/2017

