Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Soc. Coop.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **80/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2019 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudio Turchet
Codice fiscale: TRCCLD58C16G886F
Partita IVA: 01020870935
Studio in: Via A. Forniz 2 - 33080 Porcia
Telefono: 0434 922094
Fax: 0434 922094
Email: studioturchetclaudio@alice.it
Pec: claudio.turchet@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Grimani n. 201 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021
Descrizione zona: Centrale, turistica balneare
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione in villini [A7]
Dati Catastali:
- foglio 40, particella 505, qualità Ente urbano, superficie catastale 100 mq.
- foglio 40, particella 505, piano T-1, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie mq. 80, rendita € 390,44.

2. Possesso

L'immobile, trattandosi di appartamento stagionale è attualmente libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'immobile è agevolmente accessibile ai soggetti diversamente abili solo al piano terra

4. Creditori Iscritti

Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Soc. Coop.
Banca di Credito Cooperativo di Marcon Ve Soc. Coop.

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo da libero: € 150.000,00

Beni in **Caorle (VE)**
Località **Porto Santa Margherita**
Via Grimani n. 201

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sita in Via Grimani n. 201, frazione Porto Santa Margherita, in comune di Caorle (VE)

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Foglio 25, particella 431, qualità Ente urbano, superficie catastale 2.670 mq.
Derivante da: Impianto meccanografico del 01/09/1976
Confini: Mappali 427, 504 e 506.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Foglio 40, particella 505, piano T-1, categoria A/7, classe 5°, consistenza vani 4,5, superficie mq. 80, rendita € 390,44
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Confini: Mappali 427, 504 e 506.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

In data 19 settembre 2018 il Giudice del Tribunale di Pordenone Dott.ssa Monica Biasutti ha riconfermato l' incarico conferito allo scrivente perito inizialmente il 17 maggio 2017 e successivamente sospeso con ordinanza del 22 maggio 2018 di redigere la stima del bene in oggetto.
In data 21 novembre 2018 alle ore 9.30 in accordo con il sostituto custode dell'associazione notarile ed in presenza del [redacted]no effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in via Grimani n. 201, località Porto Santa Margherita di Caorle (VE).
Il successivo 11 dicembre ho infine richiesto all'amministratore del complesso una copia delle concessioni edilizie rilasciate per l'immobile, che mi sono state inviate tramite e-mail lo stesso giorno.
Caratteristiche zona: Centrale, turistica balneare
Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Locali di ristorazione, strutture ricettive, porto, stabilimenti balneari, supermercati, posta, attività commerciali, campi sportivi.
Caratteristiche zone limitrofe: Miste
Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave, Bibione, Jesolo.
Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia.
Attrazioni storiche: Centro storico di Caorle.
Principali collegamenti pubblici: Strada provinciale 54 a circa 500 mt, porto a circa 400 mt, fermate autobus a circa 200 mt.

3. **STATO DI POSSESSO:**
Libero

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva
A favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Soc. Coop.
Contro [redacted]
Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
A rogito del notaio Giacomo Pecorelli in data 30/12/2010 rep. n. 88835/24616
Trascritto a Treviso in data 13/01/2011 R.G. n. 1125 R.P. n. 187
Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00
Note: La concessione di mutuo comprendeva, oltre al bene oggetto della presente stima, altri immobili siti in comune di Quarto d'Altino esclusi dalla presente valutazione.

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon Ve Soc. Coop.
Contro [redacted]
Derivante da decreto ingiuntivo
A rogito del Tribunale di Venezia in data 25/03/2014 rep. n. 1255
Trascritto a Venezia in data 04/04/2014 R.G. 8323 R.P.1139
Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 483.284,86
Note: L'ingiunzione colpisce, oltre al bene oggetto della presente stima, altri immobili siti in comune di Quarto d'Altino esclusi dalla valutazione.

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento
A favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Soc. Coop.
Contro [redacted]
Derivante da verbale di pignoramento immobili
A rogito dell'Ufficiale giudiziario U.N.E.P. di Venezia in data 26/02/2016 rep. n. 1409/2016
Trascritto a Venezia in data 29/03/2016 R.G. 9204 R.P. 6302.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Circa 1.500 €
Millesimi di proprietà: 100/2050
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: solo al piano terra
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il complesso è dotato di due piscine comuni

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: --
Note Indice di prestazione energetica: --
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
[redacted] al 29/06/1979 ad oggi (attuale proprietario)
In forza di atto di compravendita
A rogito del notaio Pietro Buscio, in data 29/06/1979, rep. n. 21.446/4.683
Trascritto a Venezia in data 21/07/1970 R.G. 12636 R.P. 10379.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 393/69
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione fabbricato ad uso civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/11/1969 al n. di prot. 393/69
Abitabilità/agibilità in data 24/03/1971 al n. di prot. 24/71

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1 di espansione residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,3 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10,0 ml
Residua potenzialità edificatoria:	No
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si

Note sulla conformità: Nessuna
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]**
Lotto 001 - Corpo A

Trattasi di un immobile residenziale ad uso stagionale estivo, in zona centrale nella località balneare di Porto Santa Margherita a Caorle.
L'abitazione facente parte di un complesso di villette a schiera, denominato "Eden Residence" edificato nel 1969, si sviluppa su due piani fuori terra e comprende due piccole corti scoperte esclusive sul fronte e sul retro dell'unità, oltre ad una corte comune comprensiva di due piscine.
Al piano terra l'abitazione è composta da un soggiorno ed un cucinino, mentre al primo piano si trovano un disimpegno, un w.c., una doccia, un bagno e due camere con terrazza.
Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate con l'aggiunta di un rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni e nella cucina, i serramenti esterni sono costituiti da telai in legno con vetro singolo e balconi e le porte interne sono in legno tamburato.
I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze mentre le scale di collegamento sono rivestite in legno.
I muri perimetrali sono realizzati in laterizio e sono privi di intercapedini ed isolamenti, i solai sono in laterocemento, così come la copertura, priva di isolamenti e con manto in coppi di laterizio.
L'unità è dotata d'impianto elettrico sottotraccia, gas metano da rete, climatizzatore, scaldacqua elettrico, ed è privo di riscaldamento trattandosi di un immobile ad uso stagionale prevalentemente estivo.
L'area esterna di proprietà ha camminamenti in piastre di ghiaino ed è dotata di un caminetto ed un piccolo porticato.
Gli spazi comuni sono invece composti da un viale carraio in ghiaia e da un cortile interno accessibile direttamente dall'appartamento, dotato di due piscine, due piccoli giardini e pavimentazione in piastrelle di ceramica.
Superficie complessiva di circa mq **90,20**
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: 1969
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 201
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 ml. al piano terra e 2,70 ml al primo piano
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati nessuno
Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro zincato** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti** Note: cancello carraio di accesso alla proprietà comune
Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **buone** Note: cancelletto pedonale dell'unità per l'accesso alle piscine
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **alcuni con inferriate** materiale protezione: **ferro zincato** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **piastre in ghiaino** condizioni: **sufficienti** Note: pavimentazione dei camminamenti dell'unità

Pavim. Esterna	materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti** Note: percorsi carrai e spazi di manovra comuni
Pavim. Esterna	materiale: **Piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti** Note: pavimentazione della zona piscine
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone** Note: pavimenti della zona giorno e bagni e camere
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagni** materiale: **Piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali in lamiera zincata**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo a m^2
Appartamento P.T.	sup reale lorda	39,20	1,00	39,20	€ 2.400,00
Portico P.T.	sup reale lorda	5,70	0,33	1,90	€ 2.400,00
Appartamento P.1°	sup reale lorda	40,50	1,00	40,50	€ 2.400,00
Terrazze P.1°	sup reale lorda	5,55	0,33	1,85	€ 2.400,00
				83,45	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura. Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima ed è stata effettuata una specifica analisi dei costi di costruzione applicando coefficienti di riduzione in base alla vetustà ed alle caratteristiche delle finiture. Le superfici del bene indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalla planimetria catastale, il valore del fabbricato comprende anche le aree scoperte pertinenziali comuni.

Elenco fonti:
Agenzia del territorio di Venezia; agenzia delle entrate;

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Destinazione	*Superficie commerciale*	*Valore a m²*	*Valore Complessivo*
Appartamento P.T.	39,20	€ 2.400,00	€ 94.080,00
Portico P.T.	1,90	€ 2.400,00	€ 4.560,00
Appartamento P.1°	40,50	€ 2.400,00	€ 97.200,00
Terrazze P.1°	1,85	€ 2.400,00	€ 4.440,00
		Valore totale del corpo	€ 200.280,00
		Che si arrotonda ad	**€ 200.000,00**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Valore corpo*	*Valore diritto e quota*	*Adeguamenti stima -25% circa*
001-A	Abitazione in villini [A7]	**€ 200.000,00**	**€ 200.000,00**	**€ 150.000,00**

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 150.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 150.000,00**

Riepilogo dei quesiti:

1) La documentazione di cui all' art. 567 2° comma c.p.c., la documentazione catastale ed i titoli di provenienza sono completi.

2) La descrizione del bene è completa.

3) E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale e quella del pignoramento.

4) E' stato riportato l' elenco dei vincoli pregiudizievoli.

5) Dagli atti depositati risulta che i signori [redacted] sono coniugati in regime di comunione dei beni.

6) Il bene è vendibile in unico lotto.

7) Il bene è libero.

8) Secondo il vigente strumento urbanistico comunale il bene ricade in zona residenziale.

9) Il bene è conforme, dal punto di vista edilizio, alle autorizzazioni rilasciate.

10) Non è presente l'attestato di prestazione energetica per l'immobile oggetto di stima.

11) L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono in buone condizioni.

12) Il bene non è interessato da vincoli di carattere urbanistico, artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità e diritti demaniali.

13) Il bene fa parte di un complesso residenziale turistico con spazi comuni, ed è gravato da insoluti di circa 1.000 € il cui saldo è a carico dell'acquirente.

14) Le risultanze catastali corrispondono con lo stato di fatto.

15) Il bene è pignorato per l'intera quota del signor [redacted] unico proprietario del bene in regime di comunione con la signora [redacted] e non è divisibile.

16) E' stato determinato il valore totale del bene pignorato.

Data generazione:
04-01-2019 11:12:23

L'Esperto alla stima
Claudio Turchet

ALLEGATI

- Estratto mappa catastale
- Estratto dal P.R.G.C.
- Estratto dalla C.T.R.
- Visure catastali
- Planimetria catastale
- Copia nulla osta per esecuzione lavori edili n. 393/69 del 25-11-1969
- Copia autorizzazione di abitabilità n. 24/71 del 24-03-1971
- Fotografie impaginate e loro descrizione

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel.(0.90 euro)

Comune: CAORLE
Foglio: 40

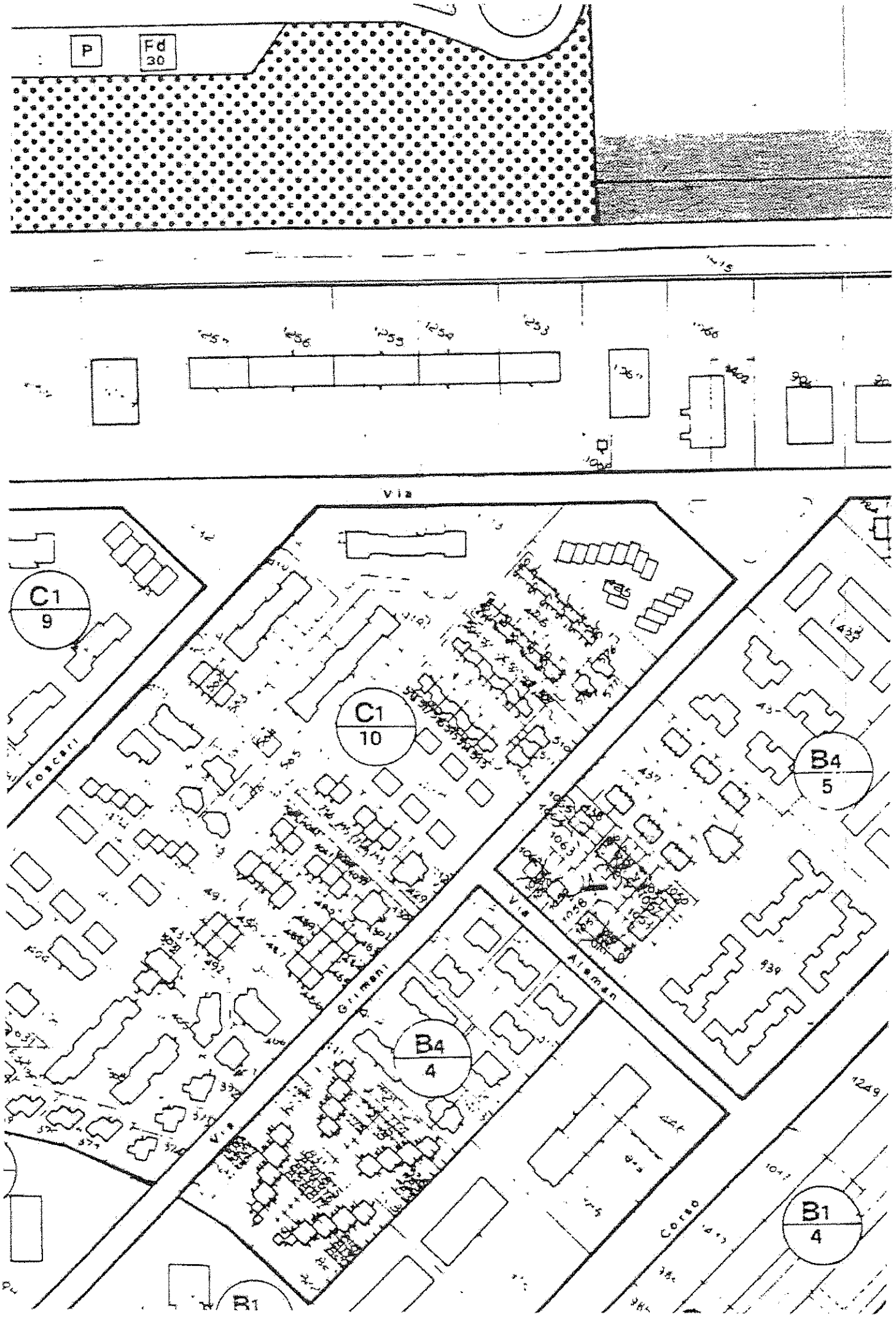
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 758.000 metri

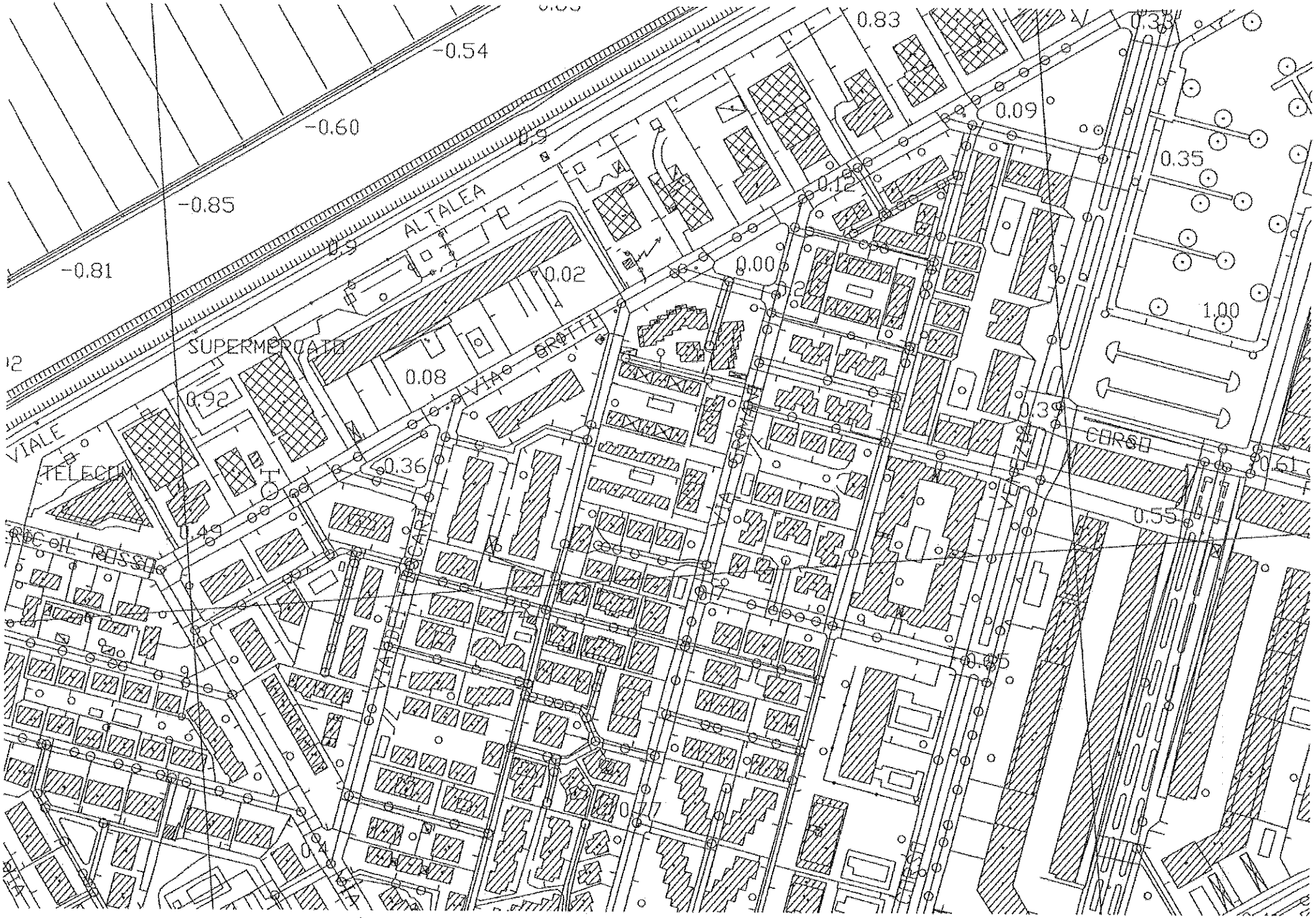
18-Ago-2017 18:5:46
Prot. n. T354646/2017

N=-41000

E=14300

1 Particella: 505


P
Fd
30
Via
C1
9
C1
10
Foscari
B4
5
Via
Alman
Grimani
B4
4
Via
Corso
B1
4
B1


-0.54
-0.60
-0.85
-0.81
0.83
0.09
0.35
0.12
0.00
0.02
1.00
ALTALEA
SUPERMERCATO
0.08
0.92
VIA GROTTI
VIALE
TELECOM
0.36
0.49
0.39
CORSO
0.61
0.55
0.05
0.07
0.04

Data presentazione:01/01/0001 - Data: 18/05/2017 - n. T355540 - Richiedente [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X523) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

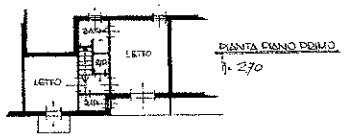
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

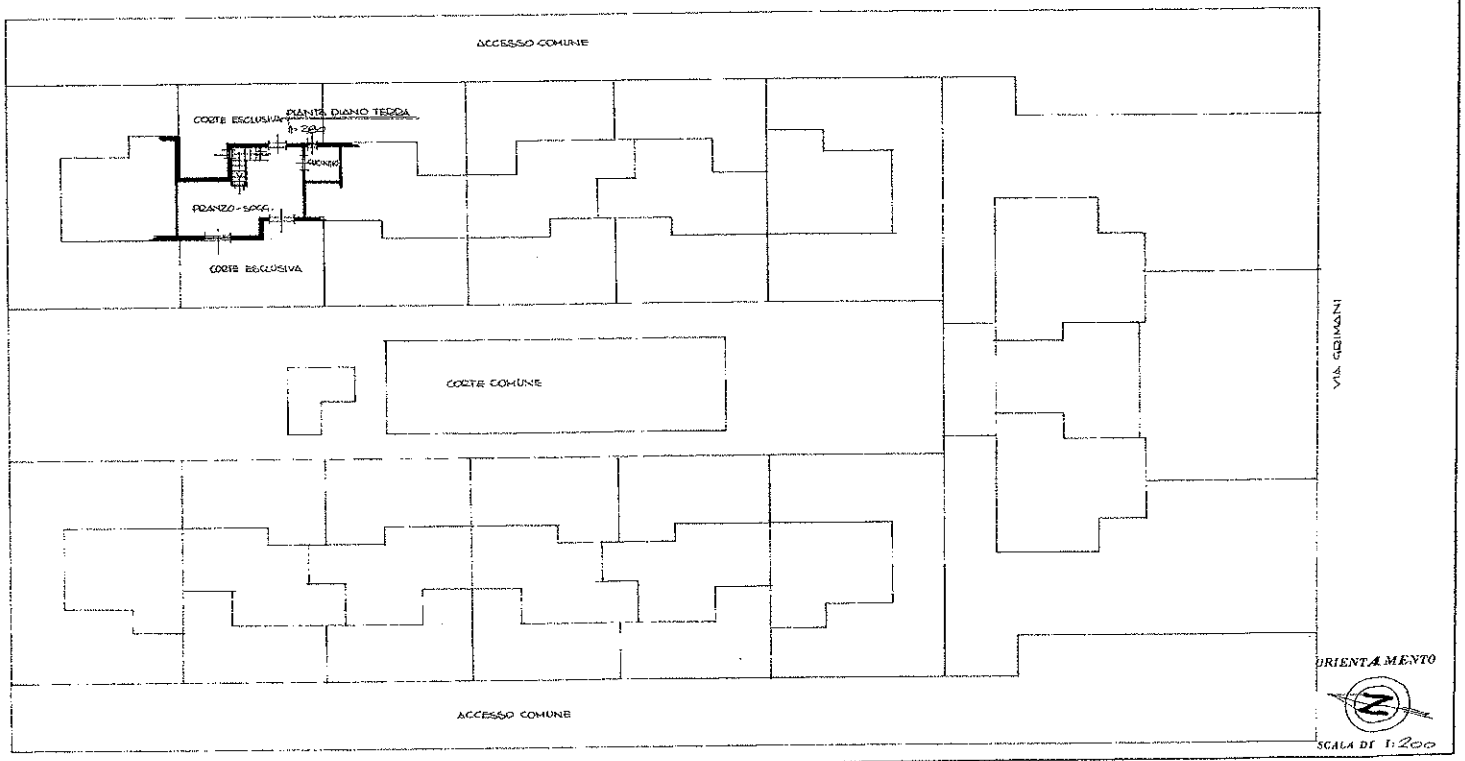
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAORLE Via GRIMANI

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]





SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.

Comune [redacted]

Iscritto all'Albo de[redacted]

della Provincia di [redacted]

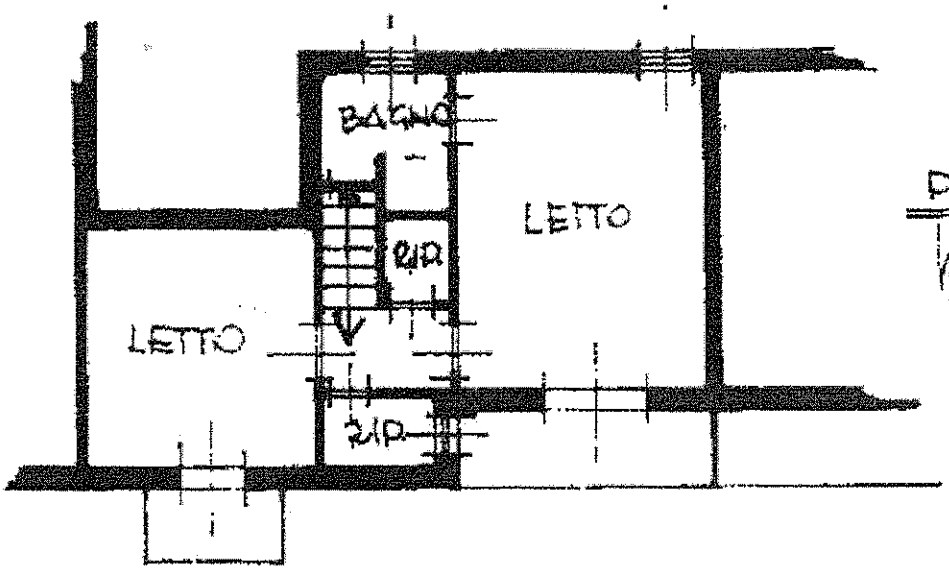
DATA [redacted]

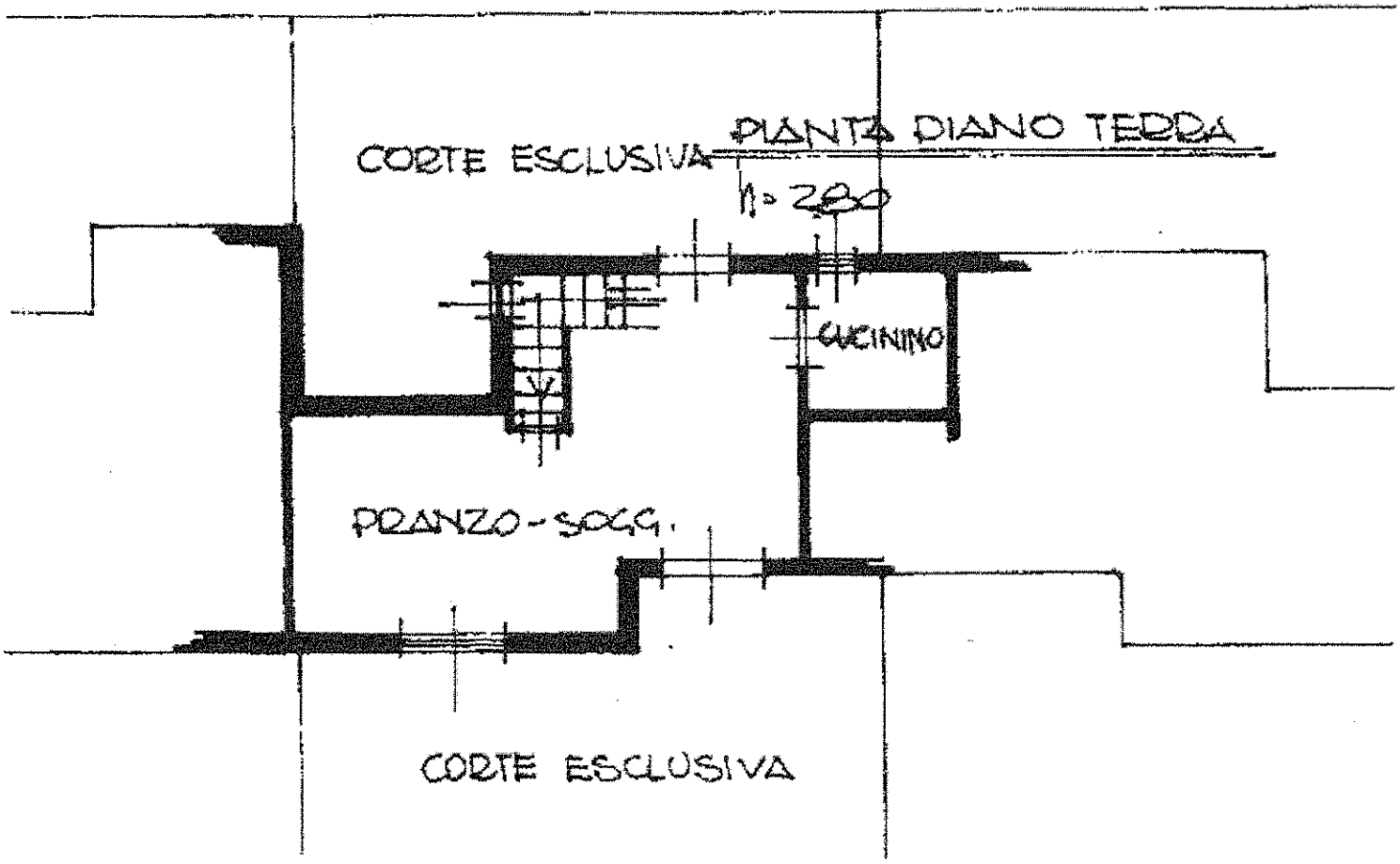
Firma [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 40 - Particella: 505 - Subalterno: 0 >
VIA GRIMANI piano: T-1;

Data presentazione:01/01/0001 - Data: 18/05/2017 - n. T355540 - Richiedente [redacted]

Planimetria scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO

h= 2,70