

**STUDIO TECNICO GAMMASEI**

**Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON**

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

---

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro: 

N° Gen. Rep. **37/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Bruno Tomè  
**Codice fiscale:** TMOBRN54R27C991F  
**Partita IVA:** 00221140932  
**Studio in:** Via Montello 63 - 33084 Cordenons  
**Telefono:** 0434 931348  
**Fax:** 0434 581624  
**Email:** [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)  
**Pec:** [bruno.tome@geopec.it](mailto:bruno.tome@geopec.it)

Beni in Caorle (VE)  
Capoluogo  
Calle del Doge n. 3-5

**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:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1

Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 43, particella 224, indirizzo Calle del Doge, piano T-1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 7, superficie 106, rendita € 307.29. Il mappale n. 224 corrisponde al sedime dell'edificio.

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico vietato (zona pedonale)

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

Aggiornamento al 12/02/2019

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Venezia in data 26/04/2012 rep.n. 255/2012 trascritto a Venezia in data 18/05/2012 ai nn. 14165/10081.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.; a rogito di Tribunale di Treviso in data 24-10-2014 rep.n. 5151/2014; Iscritta a Venezia in data 29/10/2014 ai nn. 26692/4044; Importo ipoteca: € 3.500.000,00; Importo capitale: € 3.452.319,84;

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.; a rogito di Tribunale di Treviso in data 24-10-2014 rep.n. 5151/2014; Iscritta a Venezia in data 29/10/2014 ai nn. 26692/4045; Importo ipoteca: € 15000,00; Importo capitale: € 10.052,00;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop.; a rogito di Tribunale di Treviso in data 22/01/2018 rep.n. 501/2018 trascritto a Venezia in data 14/02/2018 ai nn. 5055/3544.

Nell'elenco dell'aggiornamento ipotecario è indicata una trascrizione del 2018 che non riguarda il bene oggetto della presente relazione.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

## 6. ATTUALE PROPRIETARIO:

**Proprietario:** [REDACTED] dal 21/12/2005 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Tattolo, in data 21/12/2005, rep.n. 1694/554; registrato a Castelfranco Veneto, in data 30/12/2005, ai nn. 2217/1T; trascritto a Venezia, in data 05/01/2006, ai nn. 754/531.

## 7. PRATICHE EDILIZIE RISCOstrate IN SEDE DI ACCESSO ATTI:

Per lavori: Edificio costruito precedentemente il 1° settembre 1967

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di restauro

Rilascio in data 22/09/1970 al n. di prot. 273/70

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di modifica interna ed esterna

Rilascio in data 03/05/1983 al n. di prot. 79/83

NOTE: riferita alla variante n. 1

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne ed esterne

Rilascio in data 03/03/1984 al n. di prot. 35/84

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 28/05/1984 al n. di prot. 35/84

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: manutenzione facciata e tetto

Presentazione in data 17/05/2010 al n. di prot. 199

### 7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare non corrisponde a quanto autorizzato per le seguenti modifiche: piano terra modifica fori esterni sul retro, difformità parete interna, ricavo bagno nel sottoscala; primo piano modifiche alle pareti interne dei vani e ricavo bagno; secondo piano modifiche alle pareti interne e al corridoio scale.

Oneri Totali: € 7.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: nel rogito rep. 1694 notaio Tattolo con cui la società [REDACTED] ha acquistato l'immobile oggetto di valutazione, viene indicato come titolo edilizio una autorizzazione edilizia (n. 177/c prot. 23373 del 23-09-1996) che non è stata reperita in sede di accesso agli atti al Comune di Caorle, omettendo le altre precedenti e sopra elencate. Le considerazioni sulla conformità edilizia operate dal sottoscritto si intendono riferite ai titoli edilizi reperiti, sul cui esito non assumo alcuna responsabilità, dato che non si possono conoscere le

norme in vigore al momento di richiesta della eventuale sanatoria, che è richiedibile dall'acquirente la procedura forzata.

Si informa che l'immobile è soggetto al vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004

### Descrizione

Trattasi di una abitazione in linea con altre unità, di vecchia costruzione, sviluppato su tre piani fuori terra, in zona pedonale e viabilità di dimensioni molto ristrette, nei pressi del campanile e del duomo nel centro storico. Il fabbricato è realizzato in muratura, con solai in laterocemento, con muri e soffitti intonacati, tetto ultimo piano in pendenza a vista in legno, pavimenti in piastrelle, scala interna di collegamento tra i piani in legno, serramenti in legno verniciato con vetrocamera e scuri in legno, impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia stagna nel bagno al primo piano con alimentazione a gas di rete, impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico, impianto di condizionamento con gruppo esterno e 2 split interni, impianto elettrico. Esternamente il fabbricato sul fronte principale è intonacato e tinteggiato, mentre sui due lati liberi è solamente intonacato ma privo di tinteggiatura. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici, in quanto manca qualsiasi documento di conformità. Non risulta alcun certificato di collaudo statico e pertanto l'edificio non è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile è meglio evidenziato nelle allegate fotografie.

L'immobile non dispone dell'APE (attestato prestazione energetica).

### DATI TECNICI

desunti dalla planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	36,40	€ 4.000,00
Alloggio piani primo e secondo	sup lorda di pavimento	1,00	69,68	€ 4.000,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia Entrate anno 2018 1° sem. Caorle zona B1 centro storico abitazioni civili stato ottimo valori unitari mq 3000 - 4500, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 4000/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

**8.2 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano terra	36,40	€ 4.000,00	€ 145.600,00
Alloggio piani primo e secondo	69,68	€ 4.000,00	€ 278.720,00
Sommano			

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 63.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 7.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 354.000,00
---	--------------

Data generazione:  
13-02-2019 11:02:51

L'Esperto alla stima  
**Geom. Bruno Tomè**

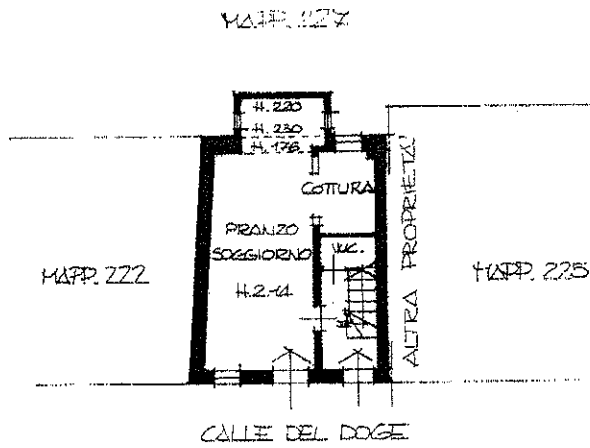
MINISTERO DELLE FINANZE  
11/07/1996 487



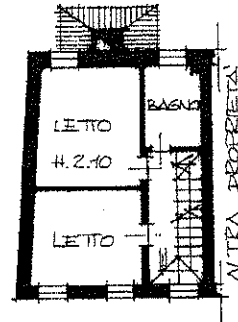
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

1/RT  
500

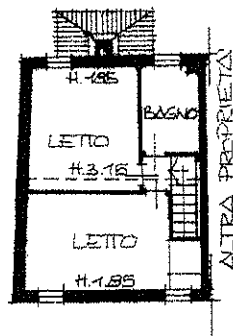
Planimetria di u.c.u. in Comune di CAORLE via CALLE DEL DOGE civ. ....



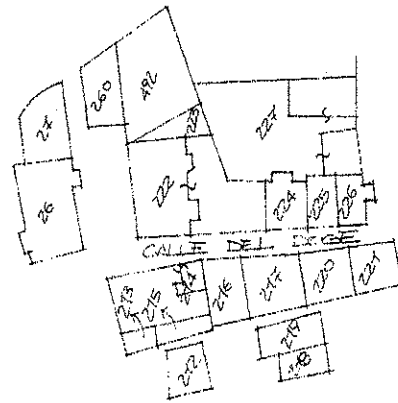
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000  
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal GEOMETRA  
PADOVESE RENZO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in attuazione

Data presentazione: 11/07/1996 - Data: 30/10/2018 - n. T122408 - Richiedente: TMOBRN54R27C991F

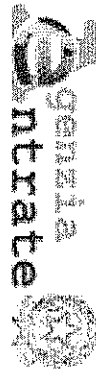
Totale schede: 15 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 224 sub

data GIUGNO '96

6152

Catasto nei Fabbricati - Situazione al 30/10/2018 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 43 - Particella: 224 - Subalterno: 0 >  
CALLE DEL DOGE piano: T-1-2;



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2018

Data: 30/10/2018 - Ora: 10.39.36  
Visura n.: T99316 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione:</b> [REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA</b> [REDACTED] con sede in [REDACTED]

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAORLE(Codice B642) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		43	224				A/4	3	7 vani	Totale: 106 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 106 m <sup>2</sup>	Euro 307,29 L. 595.000	Dati derivanti da CALLE DEL DOGE piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie.	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (PARTICOLARE PUBBLICO) del 08/03/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/03/2016 Repertorio n.: 208902 Rogante: FORTE GIANLUCA Sede: TREVISO			
Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 5626.1/2016)			







Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/10/2018

Data: 30/10/2018 - Ora: 10.45.25 Fine

Visura n.: T103351 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CAORLE ( Codice: B642) Provincia di VENEZIA	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 43 Particella: 224	

### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario		
1	43	224		-	ENTE URBANO	00 43				Impianto meccanografico del 01/09/1976
Notifica						Partita	1			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica