Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

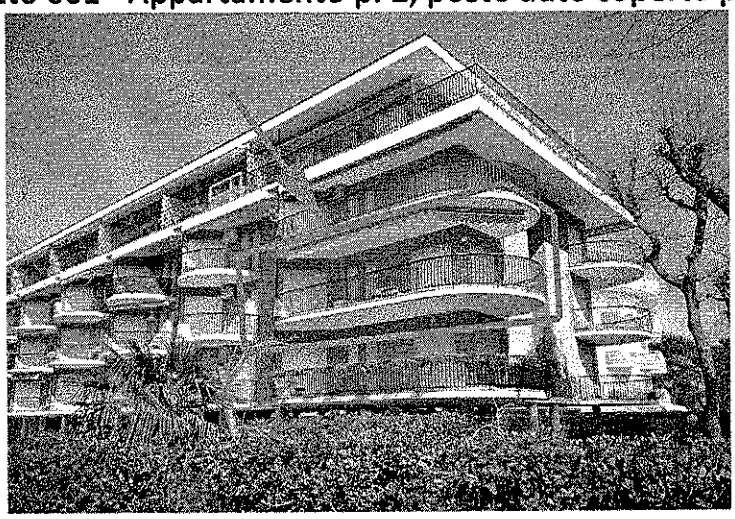
promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **244/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/07 22 686
Fax:
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Viale Cherso - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Corpo: Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] - Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 239, subalterno 22, scheda catastale presente, indirizzo Via Trau, interno 22, piano 2, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 61 mq, rendita € 406,71,
[redacted] - Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 239, subalterno 85, scheda catastale presente, indirizzo Via Trau, piano T, comune Caorle, categoria C/6, classe 7, consistenza 7 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 13,38

2. **Possesso**

Bene: Viale Cherso - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Corpo: Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Possesso: Libero

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: Viale Cherso - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Corpo: Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Viale Cherso - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Corpo: Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Creditori Iscritti: [redacted] con riferimento al pignormento trascritto il 22.10.2018 ai nn. 35082/23862), Banca di Treviso S.P.A. (con riferimento alle ipoteche volontarie iscritte il 24.12.2005 ai nn. 53903/14037 e il 04.11.2018 ai nn. 39654/8580), Banca Sella Nord est - Bovio Calderari S.P.A. (con riferimento alle ipoteche volontarie iscritte il 22.09.2010 ai nn. 31509/7045 e il 22.09.2010 ai nn. 31510/7046).

5. Comproprietari

Beni: Viale Cherso - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T

Corpo: Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Cherso - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Corpo: Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Cherso - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Corpo: Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Cherso - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 127.169,00 al netto di adeguamenti e correzioni.

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Duna Verde**
Viale Cherso

Lotto: 001 - Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T

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 (*all. nn. 02-03*):**

Identificativo corpo: Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Duna Verde, Viale Cherso

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 239, subalterno 22, scheda catastale presente, indirizzo Via Trau, interno 22, piano 2, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 61 mq, rendita € 406,71
Derivante da: variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini: nord-est: corridoio condominiale ed esterno
nord-ovest: appartamento di terzi
sud-est: esterno
sud-ovest: esterno
Note: l'indirizzo indicato è stato desunto dalla visura catastale agli atti. L'esatto indirizzo è viale Cherso n. 78, Caorle.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] - Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 239, subalterno 85, scheda catastale presente, indirizzo Via Trau, piano T, comune Caorle, categoria C/6, classe 7, consistenza 7 mq, superficie 8 mq, rendita € 13,38
Derivante da: variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Confini: nord-est: corridoio esterno condominiale
nord-ovest: posto auto coperto di terzi
sud-est: ingresso condominiale
sud-ovest: area esterna condominiale
Note: l'indirizzo indicato è stato desunto dalla visura catastale agli atti. L'esatto indirizzo è viale Cherso n. 78, Caorle.

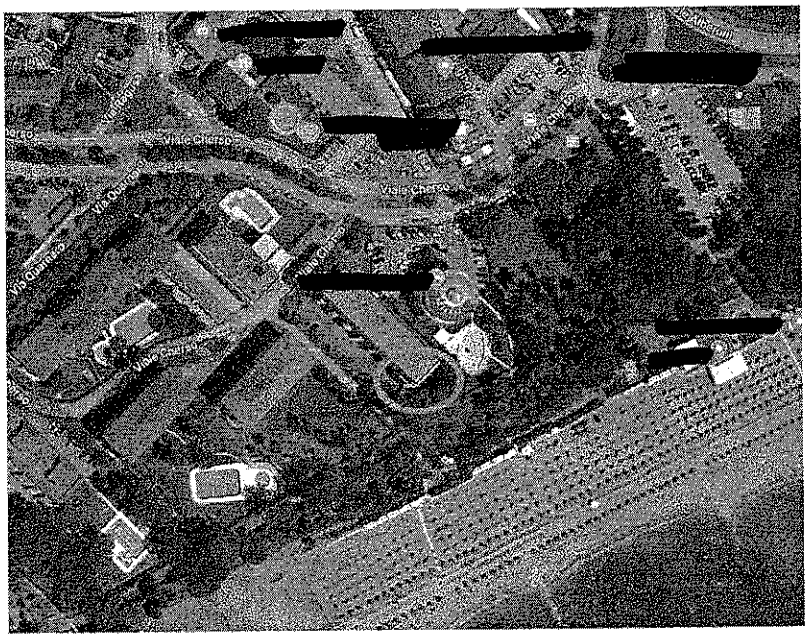
Conformità catastale (***all. n. 01.2***):
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in sede di rilievo si è rilevata l'assenza della tramezza interna a dividere il corridoio con la zona cottura, rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale agli atti.
Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (procedura Docfa)
variazione docfa: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Le planimetrie agli atti risultano coerenti con quanto rilevato in loco, salvo la differenza nell'appartamento (sub 22) relativa alla tramezza tra il disimpegno e la zona cottura (rappresentata in planimetria ma non rilevata). Tale difformità, anche alla luce di quanto indicato al punto 14) dell'incarico ricevuto, non rappresenta a parere dello scrivente una "difformità essenziale" tale da incidere sulla consistenza e sulla rendita catastale. Non si è provveduto, pertanto, ad alcun aggiornamento catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento posto al piano secondo comprensivo di posto auto coperto al piano terra facente parte del condominio "Playa" in località Duna Verde di Caorle.
Il contesto è quello della zona residenziale vacanziera, in posizione esclusiva essendo la spiaggia a poche decine di metri dall'edificio de quo (trattasi con molta probabilità del condominio più a ridosso della spiaggia del circondario).
Caratteristiche zona: periferica esclusiva
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Città di Caorle, Venezia.
Attrazioni paesaggistiche: arenile di Caorle (poche decine di metri).
Attrazioni storiche: Centro storico di Caorle e di Venezia.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero
Note: trattasi di una "seconda casa" che si presta ad un continuo utilizzo durante il solo periodo estivo.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Treviso S.P.A. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio dott. Vitantonio Laterza in data 28/11/2005 ai nn. 20161/2864; Iscritta a Venezia in data 24/12/2015 ai nn. 53903/14037; Importo ipoteca: € 1.125.000,00; Importo capitale: € 750.000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Treviso S.P.A. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio dott. Pasquale Santomauro in data 21/10/2008 ai nn. 140604/20029; Iscritta a Venezia in data 04/11/2008 ai nn. 39654/8580; Importo ipoteca: € 975.000,00; Importo capitale: € 650.000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Sella Nord est - Bovio Calderari S.P.A. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio dott. Maurizio Bianconi in data 17/09/2010 ai nn. 100393/28508; Iscritta a Venezia in data 22/09/2010 ai nn. 31509/7045; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Sella Nord est - Bovio Calderari S.P.A. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio dott. Maurizio Bianconi in data 17/09/2010 ai nn. 100394/28509; Iscritta a Venezia in data 22/09/2010 ai nn. 31510/7046; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 30.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 24/09/2018 ai nn. 2470 trascritto a Venezia in data 22/10/2018 ai nn. 35082/23862.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale (*all. n. 08*):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 1.000,00 ca
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 5.854,88
Millesimi di proprietà: 25,76 (appartamento piano 2°)
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. In assenza di libretto di impianto aggiornato, non è stato possibile redarre e depositare l'attestato di prestazione energetica.
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Arrigo Manavello in data 03.03.1995, ai nn. 86207; trascritto a Venezia, in data 23.03.1995, ai nn. 6086/4153.

Titolare/Proprietario: [redacted] **oprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Enrico Fumo, in data 12/01/1998, ai nn. 78462/24233; trascritto a Venezia, in data 19/01/1998, ai nn. 1270/881.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta del 18.11.1971 (***all. n. 05.1***)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili
Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 18/11/1971 al n. di prot. 324/71

Numero pratica: Nulla Osta del 27.12.1971 (***all. n. 05.2***)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili
Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione
Oggetto: voltura
Rilascio in data 27/12/1971 al n. di prot. 324/71
NOTE: La pratica allegata comprende:

- relazione tecnica (***all. n. 05.2***);
- elaborati grafici (***all. n. 05.2***);
- verbale di inizio lavori (inizio: 29.12.1971) (***all. n. 05.2***);
- comunicazione di termine lavori (termine: 23.11.1972) (***all. n. 05.2***);
- decreto prefettizio per l'uso delle opere in cemento armato (***all. n. 05.3***).

Numero pratica: Abitabilità (***all. n. 05.4***)
Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 12/12/1972 al n. di prot. 324/71

7.1 *Conformità edilizia (all. n. 01.2):*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tramezza rappresentata negli elaborati grafici assentiti dal comune di Caorle non presente in loco. Nello specifico: trattasi di tramezza divisoria disegnata tra la zona cottura ed il disimpegno di ingresso
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria
Pratica di sanatoria: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di assetto del territorio (PAT), adeguato alla conferenza di servizi dell'11/11/2013
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 142 primo comma, lett. c del D.Lgs. n.42/2004
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo comprensivo di posto auto coperto al piano terra facente parte del condominio "Playa" in località Duna Verde di Caorle.
Il contesto è quello della zona residenziale vacanziera, in posizione esclusiva essendo la spiaggia a poche decine di metri dall'edificio de quo (trattasi con molta probabilità del condominio più a ridosso della spiaggia del circondario). L'appartamento è articolato internamente come segue:

- disimpegno di ingresso, pranzo-soggiorno con zona cottura, n. 2 camere e bagno.

Le camere ed il soggiorno sono dotate ciascuna di porta-finestra per l'accesso all'ampio terrazzo coperto, dotato di tendaggi di protezione solare.
Altezza utile interna pari a ml 2,75.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,60**
E' posto al piano: 2 (appartamento), T (posto auto coperto)
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22 (appartamento), 85 (posto auto coperto); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75.
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5.

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: discrete.

o --- o --- o --- o --- o

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	condizioni: **buone** Note: pavimento terrazzo in piastrelle
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** Note: dotato di blindatura interna
Rivestimento	ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	condizioni: **sufficienti** conformità: **informazione non disponibile** Note: l'edificio condominiale è dotato di n. 2 ascensori (posti in posizione centrale) ed una scala esterna (posta all'estremità nord-ovest)
Citofonico	tipologia: **audio** conformità: **informazione non disponibile**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **informazione non disponibile** conformità: **informazione non disponibile**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **informazione non disponibile** conformità: **informazione non disponibile**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **informazione non disponibile** conformità: **informazione non disponibile**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **informazione non disponibile** Note: presenza di scaldasalviette nel bagno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano 2° (NCEU fg 38 part 239 sub 22)	superf. esterna lorda	54,00	1,00	54,00	€ 2.200,00
Terrazzo coperto piano 2° (NCEU fg 38 part 239 sub 22)	superf. esterna lorda	28,00	0,30	8,40	€ 2.200,00
Posto auto coperto piano terra (NCEU fg 38 part 239 sub 85)	superf. esterna lorda	12,60	0,50	6,30	€ 2.200,00
		94,60		**68,70**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Fascia: Centrale/ZONA BALNEARE, valori secondo semestre 2018

Abitazioni civili, stato conservativo NORMALE
MIN € 2.100,00/mq
MAX € 2.500,00/mq

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:
a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
b) l'unità presenta delle difformità edilizio - catastali da da sanare a cura dell'aggiudicatario;
c) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
d) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato nei primi anni 70: lo stato generale di conservazione appare discreto;
e) l'immobile è libero: trattasi di abitazione utilizza per vacanze estive;
f) l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo;
g) sono presenti n. 2 ascensori condominiali;
h) la posizione è ottimale: la spiaggia è posta a poche decine di metri e risulta ben visibile dalla terrazza;
i) la presenza del posto auto coperto contribuisce ad incrementare sensibilmente l'appetibilità dell'appartamento, alla luce della nota carenza di parcheggio nei mesi estivi.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia
Uffici del registro di Venezia
Ufficio tecnico di Caorle
Altre fonti di informazione: Annunci in rete.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.140,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Alloggio piano 2° (NCEU fg 38 part 239 sub 22)	54,00	€ 2.200,00	€ 118.800,00
Terrazzo coperto piano 2° (NCEU fg 38 part 239 sub 22)	8,40	€ 2.200,00	€ 18.480,00
Posto auto coperto piano terra (NCEU fg 38 part 239 sub 85)	6,30	€ 2.200,00	€ 13.860,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 151.140,00
Valore corpo	€ 151.140,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 151.140,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 151.140,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento p. 2, posto auto coperto p. T	Abitazione di tipo civile [A2]	68,70	€ 151.140,00	€ 151.140,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 22.671,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.300,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 127.169,00**

Allegati

ALLEGATO N. 00 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N. 01.1 - Schema di rilievo

ALLEGATO N. 01.2 - Schema di rilievo con verifica conformità edilizia e catastale

ALLEGATO N. 02 - Estratto di mappa e visure catastali

ALLEGATO N. 03 - Planimetrie catastali

ALLEGATO N. 04 - Contratto di compravendita del 12.01.1998, rep. n. 78462, notaio dott. Enrico Fumo

ALLEGATO N. 05 - Pratiche edilizie:
nulla osta prot. n. 324/71 del 18.11.1971 (***all. n. 05.1***);
nulla osta di voltura prot. n. 324/71 del 27.12.1971, completo di relazione tecnica, elaboratigrafici, verbale di inizio e termine lavori (***all. n. 05.***2);
decreto prefettizio prot. n. 5735/71 del 08.11.1972 per uso opere ca (***all. n. 05.3***);
autorizzazione di abitabilità del 12.12.1972 (***all. n. 05.4***);
attestazione del sindaco di Caorle del 12.01.1987 (***all. n. 05.5***).

ALLEGATO N. 06 - Comunicazione Agenzia delle entrate in merito alla sussitenza di contratti locativi

ALLEGATO N. 07 - Certificato anagrafico dell'esecutato

ALLEGATO N. 08 - Informazioni sulle pendenze condominiali

ALLEGATO N. 09 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 15.05.2019

ALLEGATO N. 10 - Dichiarazione comunale sui provvedimenti sanzionatori ricevuto il 08.05.2019

ALLEGATO N. 11 - Verbale di accesso

Data generazione:
16-05-2019 09:05:27

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi