

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **287/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Lucio Baseotto
Codice fiscale: BSTLCU59L15G353D
Partita IVA:
Studio in: Via Garibaldi 27 - 33087 Pasiano di Pordenone
Telefono: 0434610533
Fax:
Email: studio.lucibaseotto@virgilio.it
Pec: lucio.baseotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIALE LEPANTO 86 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: BALNEARE

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: , foglio 40, particella 64, subalterno 57, scheda catastale SI, indirizzo VIALE LEPANTO, piano TERRA, comune CAORLE, categoria C/1, classe 7, superficie 277, rendita € 2.602,94

2. Possesso

Bene: VIALE LEPANTO 86 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2002 per l'importo di euro 13.000,00 Registrato a SAN DONA' DI PIAVE il 19/12/2002 ai nn.1.220 S 12 Tipologia contratto: 3+3 RINNOVABILE SALVO DIDETTA Data di rilascio: 31/08/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIALE LEPANTO 86 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIALE LEPANTO 86 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Condominio Astro

5. Comproprietari

Beni: VIALE LEPANTO 86 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: VIALE LEPANTO 86 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: VIALE LEPANTO 86 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: VIALE LEPANTO 86 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **PORTO SANTA MARGHERITA**
VIALE LEPANTO 86

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.

sito in frazione: PORTO SANTA MARGHERITA, VIALE LEPANTO 86

Note: RISTORANTE PIZZERIA POSTO AL PIANO TERRA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 40, particella 64, subalterno 57, scheda catastale SI, indirizzo VIALE LEPANTO, piano TERRA, comune CAORLE, categoria C/1, classe 7, superficie 277, rendita € 2.602,94

Millesimi di proprietà di parti comuni: 111,18

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ZONA TURISTICA BALNEARE

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: CAORLE.

Attrazioni paesaggistiche: CAORLE CENTRO STORICO,SPIAGGE,LAGUNA DI CAORLE.

Attrazioni storiche: CAORLE VECCHIA.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ , con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2002 per l'importo di euro 13.000,00
Registrato a SAN DONA' DI PIAVE il 19/12/2002 ai nn.1.220 S 12
Tipologia contratto: 3+3 RINNOVABILE SALVO DIDETTA
Data di rilascio: 31/08/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: L'AFFITTO TOTALE E' DI €.13.000,00 DI CUI SI PUO' CONSIDERARE €.12.000 DI MERA LOCAZIONE DEI MURI E 1.000 PER AFFITTO DI AZIENDA piche' tutto l'interno sia come finiture che attrezzature e' stato rinnovato a spese dall'attuare gestore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Condominio Astro iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/11/2015 ai nn. 31608/21813.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.700

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 7.487.33.

Millesimi di proprietà: 111.18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C VEDI ALLEGATO

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3276/2016

Intestazione: S.C.I.A. PER SANATORIA DA ESEGUIRSI PRESSO L'UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE ALL' INSEGNA

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCIA IN SANATORIA

Per lavori: VARIAZIONI OPERE INTERNE

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/02/2016 al n. di prot. 3276

Abitabilità/agibilità in data 05/04/2016 al n. di prot. 11.340

Numero pratica: 178/69

Intestazione: detto

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO APPARTAMENTI E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/05/1969 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1971 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA''

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

TRATTASI ELEGANTE RISTORANTE PIZZERIA POSTO A CIRCA 100 METRI DALLA SPIAGGIA A PORTO SANTA MARGHERITA, L'AMPIO LOCALE E' POSTO AL PIANO TERRA ED E' FACILMENTE ACCESSIBILE ANCHE ALLE PERSONE DISABILI, E' PRESENTE ALL'INTERNO AMPIA ZONA TAVOLI ED ALTRETTANTO ALL'ESTERNO DA USUFRUIRSI IN ESTATE

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **331,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: BUONE

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RISTORAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	331,00	€ 1.900,00

331,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2018

Zona: balneare

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: ristorante pizzeria

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 2700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

OSSERVATORIO OMI E VALORI DI MERCATO IN ZONA

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di CAORLE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: VENEZIA CAORLE.

8.2 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 628.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RISTORAZIONE	331,00	€ 1.900,00	€ 628.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 628.900,00
Valore corpo	€ 628.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 628.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 628.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		331,00	€ 628.900,00	€ 628.900,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 157.225,00
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:	€ 471.675,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

E.I.-287.2015 ALL.-A-VISURA CATASTALE
 E.I. 287.2015 -ALL.B-ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
 E.I. 287.2015-ALL.C-PLANIMETRIE CATASTALI
 E.I. 287.2015-ALL.D.1-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATO DI ABITABILITA' INIZIALI
 E.I.-287.2015-ALL.D.2-PROVVEDIMENTO IN SANATORIA E RELATIVA AGIBILITA'
 E.I. 287.2015-ALL.E-ELABORATI GRAFICI APPROVATI DEFINITIVI
 E.I. 287.2015-ALL.F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 E.I. 287.2015-ALL.G-CERTIFICATO ANAGRAFICO E DI STATO CIVILE
 E.I. 287.2015-ALL.H-ORTOFOTO
 E.I. 287.2015-ALL.I-NOTA DI TRASCRIZIONE
 E.I.-287.2015-ALL.L- ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Data generazione:
27-02-2019 18:02:24

L'Esperto alla stima
Geom. Lucio Baseotto