
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **213/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Dei Foscari 106 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: zona residenziale ad Ovest del Porto di Santa Margherita (Caorle Sud Ovest)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], [REDACTED];
[REDACTED], foglio 40,
particella 1010, subalterno 16, indirizzo via Gritti 106, piano T-1, comune Caorle,
categoria A2, classe 6, consistenza 5,5, superficie 129, rendita € 497,09

2. Possesso

Bene: via Dei Foscari 106 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Dei Foscari 106 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Dei Foscari 106 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena spa, Equitalia Nord spa

5. Comproprietari

Beni: via Dei Foscari 106 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Dei Foscari 106 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Dei Foscari 106 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Dei Foscari 106 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: 214.330,80 €

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Porto Santa Margherita**
via Dei Foscari 106

Lotto: 001 - Abitazione

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Porto Santa Margherita, via Dei Foscari 106

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione de beni - [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]. Si veda allegato 5.

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione de beni - [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]. Si veda allegato 5.

Eventuali comproprietari non esegutati: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], foglio 40, particella 1010, subalterno 16, indirizzo via Gritti 106, piano T-1, comune Caorle, categoria A2, classe 6, consistenza 5,5, superficie 129, rendita € 497,09

Derivante da: Variazione del 06/11/2019 protocollo n. VE0104818 - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni

Confini: a Nord, Est ed Ovest con altra unità, a sud-Ovest con strada a fondo cieco.

Note: Denuncia di variazione presentata dal sottoscritto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: Denuncia di variazione del 06/11/2019 protocollo n. VE0104818 presentata dal sottoscritto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale ad Ovest del Porto di Santa Margherita (Caorle Sud Ovest)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: stabilimenti balneari (normale), attività commerciali (normale), strutture ricettive, bar e ristoranti (normale), porto turistico (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: porto di Santa Margherita.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Caorle, i casoni.

Attrazioni storiche: centro storico di Caorle con il Duomo e le chiese.

Principali collegamenti pubblici: trasporto extraurbano ed urbano a 600 m, stazione ferroviaria di Portogruaro a 30 km, aeroporto di Venezia a 50 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Per l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti privati di alcun genere, ivi compresi contratti di locazione, per il fabbricato in questione. Si veda allegato 7.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord spa contro [REDACTED].

Derivante da: ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973); a rogito di Equitalia Nord spa in data 17/07/2015 ai nn. 596/11915; iscritto/trascritto a Venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20741/3458.

Importo ipoteca: € 76.651,54; Importo capitale: € 38.325,77.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [REDACTED], [REDACTED].

Derivante da: atto esecutivo o cautelare; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 02/08/2018 al n. 2155; iscritto/trascritto a Venezia in data 22/10/2018 ai nn. 35103/23865.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [REDACTED], [REDACTED].

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di Pubblico Ufficiale in data 30/12/2010 ai nn. 23168/10637; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/01/2011 ai nn. 396/99.

Importo ipoteca: € 310.000; Importo capitale: € 155.000.

Note: Si veda Allegato 6.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 165,54 kWh/mq anno
Note Indice di prestazione energetica: Ape redatto dal sottoscritto. Classe energetica F.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED],
[REDACTED], proprietari in comunione dei beni dal 23/09/1989 al 09/05/1997.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Ermete Buoso, in data 23/09/1989, ai nn. 14752; registrato a Portogruaro, in data 11/10/1989, ai nn. 524/2°V; trascritto a Venezia, in data 21/10/1989, ai nn. 20634/14184.

Titolare/Proprietario: [REDACTED],
proprietaria per 1000/1000 dal 09/05/1997 al 30/12/2010.
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sgorlon Maria, in data 09/05/1997, ai nn. 10021/2699; registrato a Portogruaro, in data 29/05/1997, ai nn. 207/1V; trascritto a Venezia, in data 16/05/1997, ai nn. 11899/8340.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED] e
[REDACTED], proprietari per 1/2 in comunione dei beni dal 30/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sirignano Pietro, in data 30/12/2010, ai nn. 23.167/10.636; registrato a Portogruaro, in data 03/01/2011, ai nn. 10/1T; trascritto a Venezia, in data 07/11/2011, ai nn. 395/297.

Note: Si veda Allegato 8

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 364/71
Intestazione:
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: di costruzione di tre gruppi di fabbricati per complessivi 34 appartamenti
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 30/12/1971
Abitabilità/agibilità in data 27/06/1973

NOTE: Si veda Allegato 9

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per il conseguimento della sanatoria il sottoscritto precisa che, essendo l'edificio esistente sottoposto a ristrutturazione importante, come definito dall'art. 2 del D. Lgs. 192/2005 (in questo caso di ristrutturazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento), le altezze minime dei locali di abitazione previste dal DM 05/07/1975 possono essere derogate fino ad un massimo di 10 cm, come riportato dal Decreto 26/06/2015, Allegato 1 punto 2.4.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) altezza del vano cucina inferiore a quella minima prevista per i locali abitabili

Regolarizzabili mediante: realizzazione di un collegamento del suddetto vano con il soggiorno (art. 123 R.E.: "sono ammesse cucinette o camere di cottura con una superficie inferiore a 9 mq e un'altezza minima di 2,40 m purché comunicanti con in locale soggiorno e munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli"). In alternativa si rende necessaria una variazione di destinazione da vano abitabile a vano accessorio.

Descrizione delle opere da sanare: altezza del vano cucina inferiore a quella minima prevista per i locali abitabili, nonostante la deroga prevista dal Decreto 26/06/2015. Cucina di 8,76 mq.

2) mancanza dei requisiti aereo-illuminanti del vano pranzo-soggiorno

Regolarizzabili mediante: Demolizione del muro portante tra il porticato originario e la zona pranzo-soggiorno con realizzazione di due portali in acciaio della luce di 2,80 m ciascuno. In alternativa si rende necessario lo spostamento dell'ingresso in corrispondenza del muro portante originario in modo da ripristinare il rapporto aereo-illuminante di 1/8 per il soggiorno. La cucina e la lavanderia dovranno essere messe in comunicazione diretta con il pranzo-soggiorno mediante la riapertura delle aperture preesistenti. Installazione di un impianto di aerazione meccanica nel bagno cieco del piano terra (art. 124 R.E.)

Descrizione delle opere da sanare: mancanza dei requisiti aereo-illuminanti del vano pranzo-soggiorno a seguito di chiusura del portico preesistente.

3) portico d'entrata eseguito in assenza di permesso

Regolarizzabili mediante: trasformazione del portico in pompeiana con eventuale copertura permeabile ombreggiante. Asportazione dell'attuale copertura impermeabile.

4) larghezza del corridoio al primo piano

Regolarizzabili mediante: realizzazione di opere interne

Descrizione delle opere da sanare: la larghezza del corridoio di accesso alla camera con terrazzo deve essere variata da 0.77 m a 1.00 m, come previsto dal Regolamento Edilizio Comunale (art. 130)

5): dimensione insufficiente della camera con terrazzo al primo piano

Regolarizzabili mediante: realizzazione di opere interne

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento della camera con terrazzo per dotare l'abitazione di almeno una stanza da letto di 14.00 mq, come previsto dal Regolamento Edilizio (art. 125) per le residenze stabili

6) uso del ripostiglio al primo piano come camera

Regolarizzabili mediante: ripristino del ripostiglio

Descrizione delle opere da sanare: il ripostiglio al primo piano è attualmente usato come camera. Il vano non ha i requisiti di locale abitabile (art. 122 R.E).

Note: Per eliminare le difformità al primo piano si consiglia di ripristinare la situazione originaria.

7) realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento senza coibentazione dell'involucro edilizio

Regolarizzabili mediante: isolamento involucro edilizio con presentazione SCIA

Descrizione delle opere da sanare: pareti e soffitto non coibentati

8) assenza di sanitari nel bagno principale
Regolarizzabili mediante: installazione sanitari
Descrizione delle opere da sanare: bagno principale al primo piano

Oneri per eliminazione difformità piano terra, incluse spese tecniche: € 11.000,00

Oneri per eliminazione difformità al primo, incluse spese tecniche: € 8.000,00

Oneri per isolamento pareti e soffitto, incluse spese tecniche: € 11.000,00

Oneri totali: € **30.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 52/2015
Zona omogenea:	C1- ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
Norme tecniche di attuazione:	N.T. art. 14
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 ml
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	L'unità immobiliare fa parte di un complesso di tre edifici facenti parte della stessa superficie fondiaria. In base ai dati acquisiti presso il Comune di Caorle, l'indice di utilizzazione fondiaria non è saturo
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione facente parte di un complesso edilizio residenziale a schiera di 14 unità immobiliari ed edificata su area di base e di pertinenza di 2110 mq. L'abitazione è identificata al Catasto del Comune di Caorle al Foglio 40 n. 1010 sub.16. L'immobile, con relativa corte esclusiva, confina con altre proprietà e con via dei Foscari.

L'accesso carrabile e quello pedonale sono da via Dei Foscari. L'area scoperta è pavimentata e l'area parte in ciotoli e parte in mattonelle autobloccanti. Nel cortile esiste una casetta da giardino in legno con superficie inferiore a 6 mq.

L'abitazione si sviluppa su due piani con zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano. Il piano terra si compone di cucina, un locale centrale termica/lavanderia, soggiorno, bagno e vano scale. La zona notte si compone di due camere, un bagno ed un ripostiglio, serviti da disimpegno. Una camera è dotata di terrazzo.

Esiste un portico d'ingresso realizzato con travi e pilastri in legno e copertura in membrana impermeabilizzante. Le strutture verticali sono in muratura di laterizio, ad esclusione delle pareti della facciata principale al piano terra che sono pareti di tamponamento in blocchi di calcestruzzo cellulare. Le strutture orizzontali sono in latero-cemento. Le pareti ed il solaio di copertura non sono coibentanti. L'abitazione è stata eseguita nel rispetto delle normative vigenti al momento dell'inizio lavori per residenze turistiche. La struttura non è antisismica.

L'immobile è stato costruito con Nulla Osta pratica n. 364/71 rilasciato il 30/12/1971. L'abitabilità è del 27/06/1973, pratica n. 364/71.

I pavimenti sono in laminato, ad esclusione di quelli del bagno e della cucina che sono in piastrelle. Il pavimento del locale tecnico/ lavanderia è in battuto di cemento. Gli intonaci interni ed esterni sono a liscio civile a tre mani. Le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in pvc e vetrocamera con avvolgibili in pvc (per il primo piano). I davanzali sono in marmo. Il manto di copertura è in tegole di cemento, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata. Il bagno al primo piano è privo di sanitari.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a condensazione a camera stagna a funzionamento a metano; al piano terra l'impianto di riscaldamento è a pavimento, mentre al primo piano i terminali sono del tipo a radiatori.

A servizio della zona notte è installato un climatizzatore da 3,30 kW. Le tubazioni dell'impianto di raffrescamento sono a vista.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: coniugato -
Regime Patrimoniale: comunione de beni - [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul
debitore: [REDACTED] [REDACTED]. Si veda allegato 5.

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile:
coniugato - Regime Patrimoniale: comunione de beni - [REDACTED] - Ulteriori
informazioni sul debitore: [REDACTED] [REDACTED]. Si veda allegato 5.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **140,01**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 106; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,62 m per il piano terra e 2,75 m per il primo piano.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sono in corso lavori di ristrutturazione, iniziati dall'attuale proprietario dopo l'acquisto. Alla data del sopralluogo i lavori non sono ultimati. Questi lavori hanno interessato l'impianto di riscaldamento (realizzazione di impianto a pavimento per il piano terra), l'impianto elettrico, quello idrico-sanitario e la sostituzione degli infissi. E' stata modificata la volumetria dell'immobile con la realizzazione di un ampliamento al piano terra attraverso il tamponamento del portico esistente e di un nuovo portico in legno. Inoltre, sono state apportate modifiche alla distribuzione interna dei vani, sia al piano terra che al primo piano. Gli infissi sostituiti sono di buona qualità. Il nuovo pavimento del piano terra presenta dei difetti di planarità in quanto le opere non sono state eseguite a regola d'arte ed il rivestimento in legno delle scale non è ultimato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici indicate in stima sono state ricavate dal rilievo dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	86,39	€ 2.100,00
primo piano	sup lorda di pavimento	1,00	49,45	€ 2.100,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,25	1,04	€ 2.100,00
			136,88	

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata un'analisi dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia applicando una riduzione al prezzo normale di mercato.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia: €. 2100,00 - 2500,00 (abitazioni civili in stato conservativo normale a Caorle, zona centrale/ balneare);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia: €. 2300,00 (abitazioni civili in stato conservativo normale a Caorle, zona centrale/ balneare);

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato con analisi dei prezzi correntemente applicati nelle compravendite.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 287.448,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	86,39	€ 2.100,00	€ 181.419,00
primo piano	49,45	€ 2.100,00	€ 103.845,00
terrazzo	1,04	€ 2.100,00	€ 2.184,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 287.448,00
Valore Corpo	€ 287.448,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 287.448,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 287.448,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	136,88	€ 287.448,00	€ 287.448,00

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%) € 43.117,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 30.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **214.330,80**

Data generazione:
10-12-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese

Elenco allegati

1. Ortofoto, estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Documentazione fotografica
4. Visure catastali
5. Certificato di residenza e stato civile
6. Visura servizio pubblicità immobiliare
7. Richiesta e dichiarazione Agenzia delle Entrate
8. Atti di provenienza
9. Titoli autorizzativi
10. Certificato provvedimenti sanzionatori
11. Conformità urbanistico-edilizia
12. Attestato di certificazione energetica