
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **88/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-07-2021 ore 14:45

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

Custode Giudiziario: **Avv. Laura Sbrizzi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Appartamento al mare
con posto auto

Esperto alla stima: Arch. Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Studio in: Via del Castello n.1 - Venezia Portogruaro
Telefono: 0421 242567
Fax: /
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Bragadin PT - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Immobili ubicati a circa 5,3 km dal centro storico di Caorle, nelle immediate vicinanze del centro urbano della Località Porto Santa Margherita, lungo la via Bragadin posizionata a ridosso delle rive del Mare Adriatico, alla fine della Spiaggia di Ponente.

Lotto: 1 - Appartamento al mare con posto auto

Corpo: Appartamento al mare con posto auto ad uso esclusivo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] **foglio 40, particella 459, subalterno 164**, indirizzo via Bragadin, piano T, comune Caorle (VE), categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie /, rendita € 271,14 €

2. Possesso

Bene: Via Bragadin PT - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Appartamento al mare con posto auto

Corpo: Appartamento al mare con posto auto ad uso esclusivo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bragadin PT - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Appartamento al mare con posto auto

Corpo: Appartamento al mare con posto auto ad uso esclusivo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bragadin PT - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Appartamento al mare con posto auto

Corpo: Appartamento al mare con posto auto ad uso esclusivo

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Bragadin PT - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Appartamento al mare con posto auto

Corpo: Appartamento al mare con posto auto ad uso esclusivo

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Bragadin PT - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Appartamento al mare con posto auto

Corpo: Appartamento al mare con posto auto ad uso esclusivo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bragadin PT - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Appartamento al mare con posto auto

Corpo: Appartamento al mare con posto auto ad uso esclusivo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Bragadin PT - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Appartamento al mare con posto auto

Prezzo da libero: € 59.000,00

Prezzo da occupato: € 59.000,00



Premessa

Con ordinanza del 11 dicembre 2020, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.88/2020, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 21 luglio 2021.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, Arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 20 gennaio 2021, come stabilito con il Custode Giudiziario, Avv. Laura Sbrizzi e comunicato alle parti, alle ore 09:00 ha effettuato il sopralluogo fotografico esterno senza la presenza dell'esecutato.

Il 26 febbraio 2021, come stabilito con il Custode Giudiziario, Avv. Laura Sbrizzi e comunicato alle parti, alle ore 16:00 ha effettuato il secondo sopralluogo fotografico e metrico parziale senza la presenza dell'esecutato ma con l'ausilio del fabbro.

Alle ore 17:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.



Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Porto Santa Margherita**
Via Bragadin 171

Lotto: 1 - Appartamento al mare con posto auto

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: Appartamento al mare con posto auto ad uso esclusivo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Porto Santa Margherita, Via Bragadin PT

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Doc_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 40, particella 459, subalterno 164, indirizzo via Bragadin, piano T, Comune Caorle (VE), categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie / rendita € 271,14 €

Derivante da: Atto di Compravendita del Notaio Bredariol Silvia di San Biagio di Callalta Rep.874 del 02-12-2016.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 16,9200/1000.

Doc_02

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: L'immobile catastalmente è stato aggiornato allo stato di fatto.

Note generali: Il posto auto è ubicato di fronte all'immobile ed è individuato con il n.2.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobili ubicati a circa 5,3 km dal centro storico di Caorle, nella Località Porto Santa Margherita posta alla fine della Spiaggia di Ponente.

L'appartamento è collocato all'interno di un Fabbricato Condominiale posto lungo la via Bragadin avente l'affaccio verso le rive del Mare Adriatico.

Tale zona turistica residenziale, risulta ben servita dalla viabilità pubblica e vicina a tutti i principali servizi.

Caratteristiche zona: semicentrale Buona

Area urbanistica: Turistica a traffico locale 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: Turistico

Importanti centri limitrofi: Caorle, Jesolo, Bibione, Lignano Sabbiadoro, Concordia Sagittaria, Portogruaro, ecc.

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia di Caorle

Attrazioni storiche: Parrocchia Croce Gloriosa.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Garanzia di Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Silvia Bredariol in data 02/12/2016 ai nn. 875/749; Registrato a Treviso in data 14/12/2016 ai nn. 20293/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/2016 ai nn. 39958/7246; Importo ipoteca: € 216.000,00 €; Importo capitale: € 108.000,00 €.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 19/08/2020 ai nn. 23790/16545; Si specifica che la sopra citata Banca è procuratrice speciale di [REDACTED] società costituita ai sensi dell'art.3 Legge n.130/99 (società per la cartolarizzazione dei crediti), con sede legale a Milano (MI), via San Prospero n.4.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al mare con posto auto ad uso esclusivo

Doc_03

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Sistemazione strada: 203,04 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 6.805,00 €.

Esercizio Ordinario 2020/2021 = 505,00 €

Dipintura Fabbricato e sistemazione facciate, installazione plafoniere 2019/2020 = 4.005,00 €

Esercizio Ordinario 2019/2020 = 974,00 €

Esercizio Ordinario 2018/2019 = 1.065,00 €

Fondo Ammanchi 2018/2019 = 256,00 €.

Totale = 6.805,00 €.

Millesimi di proprietà: 16,9200/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'appartamento essendo al P.T. risulta accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica del 13-03-2015 a firma dell'Architetto [REDACTED]

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

Avvertenze ulteriori: /

Doc_04



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/12/1972 al 02/12/2016.

In forza di Compravendita per scrittura privata - a rogito di Notaio Arrigo Manavello, in data 18/12/1972, ai nn. 6946.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Silvia Bredariol, in data 02/12/2016, ai nn. 874/748; registrato a Treviso, in data 14/12/2016, ai nn. 20292/1T; trascritto a Venezia, in data 14/12/2016, ai nn. 39957/26695. (Acquistato con agevolazione 1a Casa)

Doc_03

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **210/70** e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Nulla Osta per esecuzione lavori edili**

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso appartamenti e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/07/1970 al n. di prot. 210/70

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1972 al n. di prot. 210/70 - 256/71 - 198/72

Numero pratica: **210/70** e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **voltura**

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso appartamenti e negozi

Oggetto: Voltura d'intestazione Licenza Edilizia

Rilascio in data 06/11/1970 al n. di prot. 210/70

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1972 al n. di prot. 210/70 - 256/71 - 198/72

Numero pratica: **256/71**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Nulla Osta per esecuzione lavori edili**

Per lavori: Variante del progetto approvato il 28-07-1970 n.210/70 per la copertura del fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/09/1971 al n. di prot. 256/71

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1972 al n. di prot. 210/70 - 256/71 - 198/72

Numero pratica: **198/72**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: Variante al progetto approvato in data 28-07-1970, n.210/70 e successivo del 10-09-1971, n.256/71 per la costruzione

Rilascio in data 04/08/1972 al n. di prot. 198/72

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1972 al n. di prot. 210/70 - 256/71 - 198/72

Numero pratica: **210/70 - 256/71 - 198/72**

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: **Abitabilita'**

Rilascio in data 05/12/1972 al n. di prot. 210/70 - 256/71 - 198/72

Numero pratica: **171/97**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione per l'esecuzione di opere**

Per lavori: Modifica con cambio di destinazione d'uso, da commerciale a residenza turistica, dei locali siti al piano terra del fabbricato

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 21/07/1997 al n. di prot. 171/97

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1998 al n. di prot. 171/97

NOTE: Si evidenzia che l'Abitabilità sopra riportata non è mai stata ritirata dalla Ditta richiedente.

Numero pratica: **171/97**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Abitabilita'**

Rilascio in data 28/10/1998 al n. di prot.

NOTE: Si evidenzia che l'Abitabilità sopra riportata non è mai stata ritirata dalla Ditta richiedente.

Doc_05

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Difformità interne ed esterne riguardanti i fori porta sia di accesso all'unità immobiliare che interni alla stessa;
- Due errori materiali di quotatura da rettificare riportati all'interno degli Elaborati Grafici allegati alla Variante in corso d'opera n.198/72.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Spese Tecniche: € 1.500,00

Sanzione amministrativa per abusi edilizi: € 1.000,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: La proprietà immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare non risulta conforme rispetto quanto autorizzato dal Comune di Caorle. In particolare si segnalano delle difformità interne ed esterne riguardanti i fori porta sia di accesso all'unità immobiliare che interni. Si sottolinea inoltre l'esistenza di due errori materiali di quotatura da rettificare riportati all'interno degli Elaborati Grafici allegati alla Variante in corso d'opera n.198/72.

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:	B1/2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Caorle.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mq/mq
Altezza massima ammessa:	14 ml

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Doc_06

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento al mare con posto auto ad uso esclusivo

Immobili ubicati a circa 5,3 km dal centro storico di Caorle, nella Località Porto Santa Margherita posta alla fine della Spiaggia di Ponente.

L'appartamento è collocato al piano terra del Fabbricato Condominiale denominato "Condominio Apollo XI" posto lungo la via Bragadin e avente l'affaccio verso le rive del Mare Adriatico.

Tale zona turistica a prevalente carattere residenziale, risulta ben servita dalla viabilità pubblica e vicina a tutti i principali servizi.

L'intero fabbricato condominiale è dislocato su n.6 piani fuori terra oltre al sottotetto rappresentato per la maggior parte da locali accessori ad uso magazzino.

All'unità oggetto di e.i. compete la comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'intero edificio e il diritto di uso esclusivo sul posto auto scoperto identificato al n.2 (ex n.73) come da planimetria allegata all'atto di compravendita a firma del Notaio Silvia Bredariol, Rep.874 del 02-12-2016.

L'unità immobiliare oggetto di e.i. è accessibile dall'ingresso A posto lungo il lato sud del fabbricato, attraversando lo scoperto comune (Sub.185) direttamente collegato alla via pubblica Bragadin. Originariamente era un negozio con magazzino e presentava vetrine su due lati ad angolo chiuso da saracinesche in ferro.

L'appartamento è composto da soggiorno, angolo cottura, camera, ripostiglio e w.c.

Le porte interne sono in legno tamburato, ampie vetrate in legno che trovano affaccio verso i lati sud ed est del fabbricato, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze, gli impianti sono sottotraccia e l'acqua calda dell'immobile è garantita dal boiler ubicato in bagno, l'acqua è condominiale.

L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in sufficiente stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,02**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997



L'unità immobiliare è identificata con il numero: 164; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.27 m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **appena sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in sufficiente stato manutentivo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ripostiglio (P.T. - H=3,28 m)	sup lorda di pavimento	0,50	10,72	€ 1.100,00
Posto Auto scoperto (n.2)	sup lorda di pavimento	0,20	2,40	€ 1.100,00
Appartamento (P.T. - H=3,27 m)	sup lorda di pavimento	1,00	52,14	€ 1.100,00
Bagno (P.T. - H=4,22 m)	sup lorda di pavimento	1,00	5,44	€ 1.100,00

70,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Centrale/ZONA BALNEARE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2100,00 €/mq

Valore di mercato max (€/mq): 2500,00 €/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:



Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE);

Uffici del registro di Venezia (VE);

Ufficio tecnico di Caorle (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - da 2100,00 €/mq a 2500,00 €/mq per Abitazioni civili in stato conservativo Normale.

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento al mare con posto auto ad uso esclusivo. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio (P.T. - H=3,28 m)	10,72	€ 1.100,00	€ 11.792,00
Posto Auto scoperto (n.2)	2,40	€ 1.100,00	€ 2.640,00
Appartamento (P.T. - H=3,27 m)	52,14	€ 1.100,00	€ 57.354,00
Bagno (P.T. - H=4,22 m)	5,44	€ 1.100,00	€ 5.984,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.770,00
Valore corpo			€ 77.770,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.770,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al mare con posto auto scoperto in uso esclusivo	Abitazione di tipo civile [A2]	70,70	€ 77.770,00	€ 77.770,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.554,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.216,00
Valore immobile arrotondato:	€ 59.000,00

Note finali dell'esperto:**CONCLUSIONI**

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Tonon per la fiducia accordatami e rassegnò la presente relazione.

Allegati

Documenti 88_2020
Foto 88_2020

Data generazione:
30-04-2021 12:04:12

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto

