Tribunale di Pordenone PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **31/2021** data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ROBERTA BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Geom. Angelo Franco Bortolus

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394 Fax: 0434424654

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Dandolo n. 17 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Descrizione zona: L'immobile si trova nella località balneare di Porto Santa

Margherita all'intero di un complesso di abitazioni a schiera di simili caratteristiche

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

-foglio 40, particella 1280, subalterno 64, indirizzo via Dandolo n. 17, piano T-1, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 5.5, superficie 104, rendita

€ 497.09

2. Possesso

Bene: via Dandolo n. 17 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato da famiglia senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Dandolo n. 17 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Dandolo n. 17 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: , Unicredit Banca spa

5. Comproprietari

Beni: via Dandolo n. 17 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Dandolo n. 17 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Dandolo n. 17 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Dandolo n. 17 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 163.000,00

Beni in **Caorle (VE)** Località **Porto Santa Margherita**

via Dandolo n. 17

Lotto: 001 - Abitazione

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Porto Santa Margherita, via Dandolo n. 17

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 40, particella 1280, subalterno 64, indirizzo via Dandolo n. 17, piano T-1, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 5.5, superficie 104, rendita € 497.09

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Al piano terra è stato indicato un locale dispensa ma nello stato dei luoghi è presente un wc. Ai fini catastali non cambia la rendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella zona centrale di Porto Santa Margherita

Caratteristiche zona: centrale 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.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: centro storico di Caorle.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Banca spa contro ;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Rocco Giusi in data 21/07/2006 ai nn. 14925/1480; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/07/2006 ai nn. 34470/8518; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Venezia in data 23/04/2021 ai nn. 13922/10052.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: il certificato è stato redatto il 04/04/2022, codice identificativo 32559/2022 con validità fino sino al 04/04/2032, è stato depositato nel portale della Regione Veneto-chiave c83bdb3aac. (All.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 16/12/1991 al 17/02/2004. In forza di a rogito di notaio De Mezzo Piero Maria, in data 16/09/1991, ai nn. 175279; trascritto a Venezia, in data 02/01/1992, ai nn. 150/109.

Titolare/Proprietario: dal 17/02/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di tribunale di Venezia, in data 17/02/2004, ai nn. 566; trascritto a Venezia, in data 04/03/2004, ai nn. 8543/5432.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 28/72

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un gruppo di fabbricati ad uso civile abitazione e negozi,

denominato "Residence Europa"
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 03/03/1972

Abitabilità/agibilità in data 27/11/1973

NOTE: Variante al progetto con nulla osta n. 220/73 del 13-09-1973

Numero pratica: 343/98

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sanatoria opere interne ed esterne e frazionamento per ricavo di due alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/1998 al n. di prot. 17114/2129

Rilascio in data 03/08/2000

NOTE: Variante in corso d'opera del 19/11/2001 prot. 45044

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Al piano terra è stato autorizzato un locale dispensa che nello stato dei luoghi è presente un wc, non può essere sanato in quanto è privo di antebagno, va ripristinato lo stato autorizzato.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

tondarone di nee ettile [1.2]					
Piano regolatore generale					
dcc n. 52/2015 (variante 1.5)					
B4 "residenziale estensive"					
vedi All.1					
NO					
NO					
NO					
0.40 mq/mq					
10					

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa ma 114,50

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Descrizione e Consistenza:

Trattasi di un immobile a schiera posto su tre livelli. L'accesso avviene dalla corte esclusiva prospiciente via Dandolo (foto 1) con un ingresso retrostante (foto 2).

<u>Distribuzione interna:</u> Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: Il piano terra dell'altezza utile di mt. 2.78, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 47,00 destinati alla residenza. Si accede direttamente alla cucina (foto 3-4-5) con annesso un servizio igienico (foto 6) e il soggiorno (foto 7-8-9), tramite il vano scale (foto 10) si accede alla zona notte, che sviluppa una superficie lorda di mq. 42,00, ove trovano ubicazione una camera matrimoniale (foto 15-

16) con prospiciente un terrazzo (foto 17), una camera singola (foto 12) con prospiciente un terrazzo e un bagno (foto 13-14). Sempre dal vano scale (foto 18) si accede alla soffitta che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 18,00, ove si trova un'unica stanza (foto 19-20-21-22) con prospiciente un terrazzo.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo economico:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto e intelaiatura con pilastri in calcestruzzo armato;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio:

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno con doppi vetri in alluminio, con persiane;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- Davanzali in marmo:
- Marciapiedi in piastrelle;
- Manto di copertura in tegole;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento non è presente. C'è un scaldabagno a gas per l'acqua sanitaria, una stufa a pellet in soggiorno e uno split nella camera matrimoniale;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano Terra	sup reale lorda	1,00	47,00	€ 2.000,00
Piano Primo	sup reale lorda	1,00	39,00	€ 2.000,00
Piano secondo	sup reale lorda	0,40	6,80	€ 2.000,00
Terrazzo piano primo	sup reale lorda	0,33	1,82	€ 2.000,00
Terrazzo piano secondo	sup reale lorda	0,25	1,50	€ 2.000,00

96,12

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.), Borsinoimmobiliare.it.

Operatori della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

min. \in 2.100,00 / max \in 2.450,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo-zona balneare min. \in 1.812,00 / max \in 2.174,00 (Borsinoimmobiliare.it) abitazioni di 2° fascia.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 192.240,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Terra	47,00	€ 2.000,00	€ 94.000,00
Piano Primo	39,00	€ 2.000,00	€ 78.000,00
Piano secondo	6,80	€ 2.000,00	€ 13.600,00
Terrazzo piano primo	1,82	€ 2.000,00	€ 3.640,00
Terrazzo piano secondo	1,50	€ 2.000,00	€ 3.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo \in 192.240,00 Valore Corpo \in 192.240,00 Valore Accessori \in 0,00 Valore complessivo intero € 192.240,00 Valore complessivo diritto e quota € 192.240,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Abitazione di tipo civile [A2]	96,12	€ 192.240,00	€ 192.240,00

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%)

€ 28.836,00

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:

€ 163.404,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "Libero":

€ 163.000,00

<u>Allegati</u>

- **ALL. 1 –** Documentazione catastale, estratto del P.R.G. e n.t.a.;
- **ALL. 2 –** Insussistenza contratti di affitto in corso e certificazione di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;
- ALL. 3 Pratiche Edilizie;
- ALL. 4 Documentazione fotografica;
- ALL. 5 Attestato di prestazione energetica;

Azzano Decimo, 07-04-2022

L'Esperto alla stima

Geom. Angelo Franco Bortolus