
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condomino** [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **238/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
14-01-2015

Giudice delle **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Tiziano Dainese**
Codice fiscale: DNSTZN64C19C241R
Partita IVA: 01367740931
Studio in: Via Molino 14/D - 33080 Bannia di Fiume Veneto
Telefono: 330.665439

Email: dainese.architetto@gmail.com
Pec: tiziano.dainese@archiworldpec.it

Beni in **Caorle (Venezia)**
Località/Frazione **Duna Verde**
via Selva Rosata 33

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 Caorle (Venezia) CAP: 30021 frazione:Duna verde, via Selva Rosata 33

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1 in separazione dei beni foglio 38, particella 685, subalterno 145, indirizzo via Selva Rosada , piano terra, categoria C6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € € 9,40
Derivante da:Variazione toponomastica del 15/10/2013 n 36465.1/2013 in atti dal 15/10/2013 (protocollo VE0128180)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1 in separazione dei beni foglio 38, particella 685, subalterno 77, indirizzo via Selva Rosada , interno C11, piano 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita € € 187,99
Derivante da:Variazione toponomastica del 15/10/2013 n 36465.1/2013 in atti dal 15/10/2013 (protocollo VE0128180)

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:centrale normale

Area urbanistica:residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi:la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti centri limitrofi: Caorle.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia attrezzata di Duna Verde.

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:Fermata autobus

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
sito in Caorle (Venezia), via Selva Rosata 33
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca SPA
Veneto banca SPA contro ██████████ - Importo
ipoteca: € 324000 - Importo capitale: € 180000
iscritto/trascritto a Venezia in data 18/05/2010 ai nn. 16922 3718

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit SPA contro
██████████ - Importo ipoteca: € 25000 - Importo
capitale: € 25000

iscritto/trascritto a Venezia in data 22/04/2013 ai nn. 11360 1519
Note: Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n 137/13
emesso dal Tribunale di Venezia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare
Friuladria SPA contro ██████████ - Importo ipoteca: €
110000 - Importo capitale: € 75879,09

iscritto/trascritto a Venezia in data 02/09/2013 ai nn. 23598 3448

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Condominio ██████████ contro
██████████
iscritto/trascritto a Venezia in data 10/12/2013 ai nn. 32297 22463

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Caorle (Venezia), via Selva Rosata 33

Spese medie annue 950

Spese scadute: 4126,86

Millesimi di proprietà: 9,60

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile soddisfa i requisiti di adattabilità previsti per legge.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile condominiale gode di una convenzione venticinquennale di usufrutto della piscina comunale situata in via Brazza censita al foglio 38/53 mapp 683 (porzione)

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica:

Avvertenze ulteriori: Spese per esecuzione immobiliare in corso € 5422,78

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal **15/11/1993 al 19/07/1994** In forza di costituzione registrato Venezia in data 27/07/1993 ai nn. 8977.1/1993

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal **20/07/1994 al 16/04/2007** In forza di atto di compravendita trascritto a Treviso in data 19/07/1994 ai nn. 15460 10812

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal **30/04/2007 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a Treviso in data 30/04/2007 ai nn. 17648 9965

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Caorle (Venezia) CAP: 30021 frazione: Duna verde, via Selva Rosata 33**

Identificativo: Concessione per opere edilizie

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note	tipo	pratica:	concessione	edilizia	137/92
------	------	----------	-------------	----------	--------

variante 75/93

Per lavori: opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/06/1992 al n. di prot. 137/92

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1993 al n. di prot. 137/92 75/93

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: C2-1
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	atto di lottizzazione inerente il terreno su cui sorge l'edificio
Estremi delle convenzioni:	stipula in data 20/06/1981 n. 15168 notaio Bordieri trascritto a Venezia il 16/07/1981 ai nn.ri 13008/10601
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	20%
Altezza massima ammessa:	13,5 mt
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Indici desunti dal Piano di lottizzazione

Valle Altaena comparto B1 come
specificato in art 42 del 10-04-1981

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione :di cui al punto **A**

L'immobile è collocato all'entrata della frazione di Duna Verde. La palazzina è compresa in un lotto di 10 costruzioni organizzate all'interno di un ambito perimetrato da strade di quartiere.

La costruzione denominata [REDACTED] compresa in una lottizzazione del 1992 è stata terminata e resa agibile nel 1993 si presenta in buono stato di conservazione.

L'edificio è disposto su tre livelli fuori terra con una buona dotazione di verde condominiale e spazio di parcheggio.

La spiaggia si trova a circa 700 metri e a 500 metri dal centro del paese. L'appartamento in esame è collocato al secondo piano, orientato a nord ovest ed è composto da un locale cucina/ soggiorno con una camera da letto e due piccole stanze più il bagno con lucernario.

E' presente inoltre una terrazza che percorre tutto il prospetto dell'appartamento sormontata da una travatura in legno per rampicanti e dotata di caminetto. L'appartamento nonostante sia stato costruito secondo la dotazione tipica delle residenze estive è dotato di impianto di riscaldamento ed è completo di arredamento con una cucina con tavolo pranzo e due divani in tessuto. Nelle camere sono presenti un letto matrimoniale con armadio e due letti singoli con un armadiatura. Non si evidenziano problemi tecnici o infiltrazioni dal tetto. Nel lotto è compreso un posto auto collocato in via Rosata angolo via Rab

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **59.78**

è posto al piano sec

L'edificio è stato costruito nel 1992 ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero C11 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,72 mt

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Costruzione in buono stato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale:**acciaio** condizioni:**buone**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: inferna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti - Note:Necessaria ridipintura
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone - Note:vetrocamera con inglesina
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanic condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: buone - Note:Piastrelle colorate

Derivante da: Variazione toponomastica del 15-10-2013 n. 36465.1/2013 in atti dal 15-10-2013 prot. n. VE128180 identificato al n. posto al piano - Sviluppa una superficie complessiva di 12,50 - Destinazione urbanistica: C2
 Valore a corpo: € **3500**
 Note: Terrazzo con travatura lignea tipo pompeiana e caminetto

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti, oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato filtrati attraverso le considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare che notoriamente sta attraversando una difficilissima fase di stagnazione delle dinamiche commerciali

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Caorle, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIMAA ed osservazione diretta del mercato., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2.500
 € mq

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con annesso Terrazzo Posto auto	59,78	59,78	177.950,00	177.950,00
				177.950,00	177.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti, oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato filtrati attraverso le considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare che notoriamente sta attraversando una difficilissima fase di stagnazione delle dinamiche commerciali. Sulla base delle osservazioni reperite sul mercato si è desunto tuttavia che le stime immobiliari per l'area balneare di Caorle preservano una relativa tenuta rispetto al ribasso generalizzato riscontrabile nelle aree urbane e periferiche. Lo stato dell'immobile e la sua dotazione seppur minima di verde condominiale fanno ritenere congruo un valore di € 2400,00 / mq anche in considerazione dell'ottima capacità reddituale fornita dagli introiti per affitto nei mesi estivi.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:


Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€
26.692,50

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.126,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 147.131,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 147.131,50

Data generazione:
24-11-2014 20:11:28

L'Esperto alla stima
Tiziano Dainese

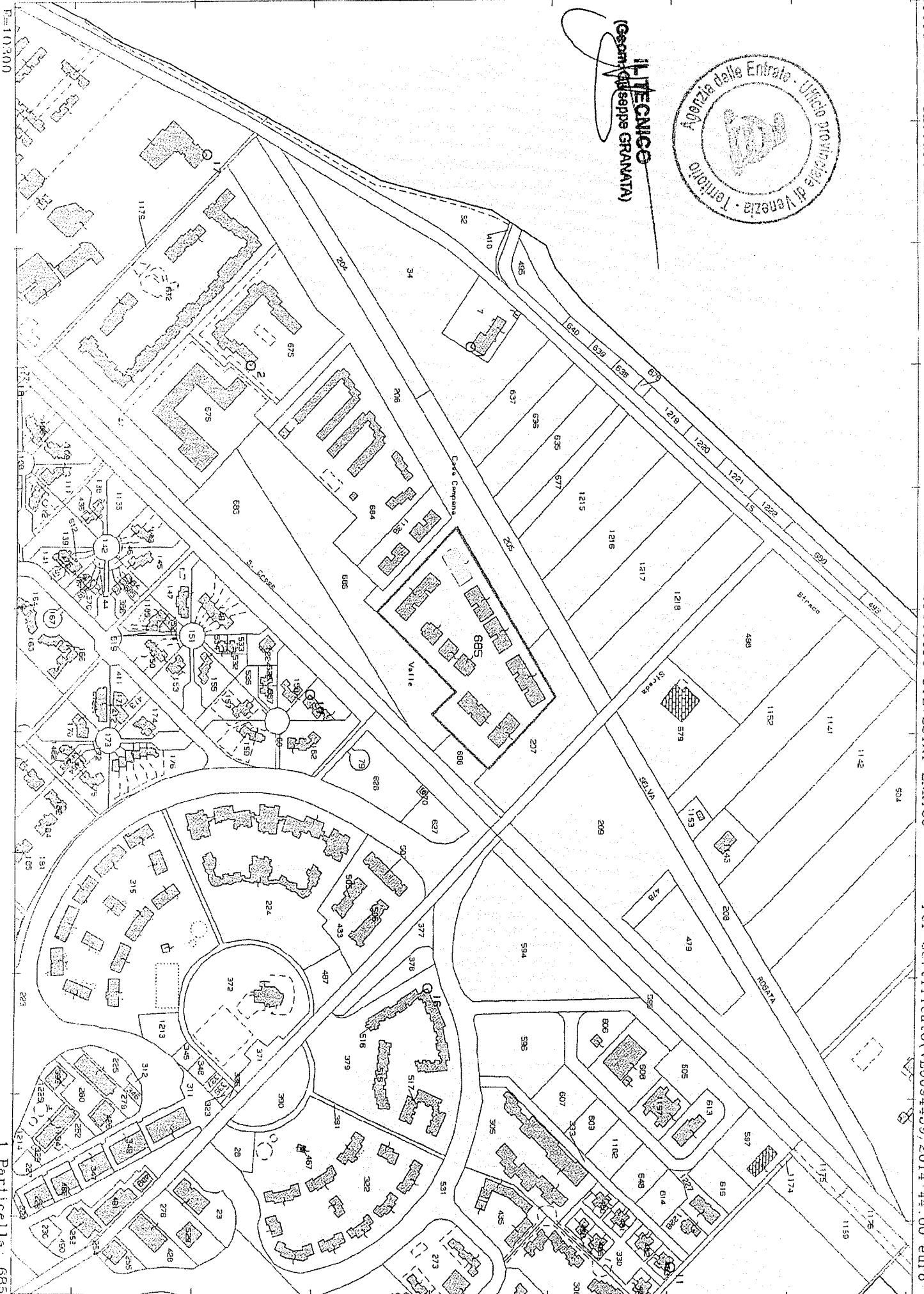
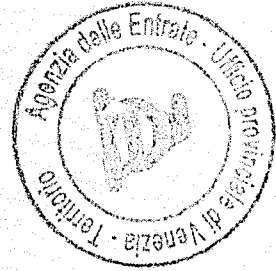


ordine degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
Pordenone

Albo sezione A
numero 320
architetto

Albo degli architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
Pordenone

IL TECNICO
(Geom. Giuseppe GRAMATA)



1 Particella: 689

