
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Marcon Venezia Soc. Coop.**

contro:

N° Gen. Rep. **146/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-06-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali:

Foglio 34, particella 760, sub.84, scheda catastale T185913, indirizzo Via Strada Traghete n.118, comune Caorle, categoria C/3, classe 7, consistenza mq.102, rendita € 221,25

, foglio 34, particella 760, sub.
86, scheda catastale T185911, indirizzo Via Strada Traghete snc, comune Caorle, categoria C/6, classe 9, consistenza mq.12, rendita € 31,61

2. Possesso

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo di Marcon Venezia Soc. Coop., Catto Srl, Idrosanitaria Piave Spa

5. Comproprietari

Beni: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 54.600,00

Prezzo da occupato: € 54.600,00

Beni in Caorle (Venezia)
Località/Frazione

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.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

· Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 34, particella 760, subalterno 84, scheda catastale T185913, indirizzo Via Strada Traghete n.118, comune Caorle, categoria C/3, classe 7, consistenza mq.102, rendita € 221,25

Derivante da: Atto di compravendita del 19.05.2006 Notaio Sirignano Pietro di Portogruaro rep.21227

Confini: Nord-Ovest sub.96, Nord-Est sub.83, Sud-Est sub.99, Sud-Ovest sub.85

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 34, particella 760, subalterno 86, scheda catastale T185911, indirizzo Via Strada

Traghete snc, comune Caorle, categoria C/6, classe 9, consistenza mq.12, rendita € 31,61

Derivante da: Atto di compravendita del 19.05.2006 Notaio Sirignano Pietro di Portogruaro rep.21227

Confini: Nord-Ovest e Sud-Ovest con il sub.99, Nord-Est con il sub.87, Sud-Est con il mappale 495

Note: Posto auto scoperto

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'immobile Fg.34 mapp.760 sub.84 non risultano accatastate le tramezzature abusivamente realizzate per il ricavo dei depositi al piano e conseguente soppalco al primo piano.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon Venezia Soc. Coop. contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili n.1200/2015 del 26-05-2015; iscritto/trascritto a Venezia in data 17/06/2015 ai nn. 16700/11767;

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 attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon Venezia Soc. Coop. contro ; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di Notaio Sirignano Pietro in data 19/05/2006 ai nn. 21228/8877; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/06/2006 ai nn. 24822/6163

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Catto Srl contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo n.2774 del 27-05-2014; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 29.319,11 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/06/2014 ai nn. 14697/2112

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Idrosanitaria Piave Spa contro Derivante da: Decreto ingiuntivo n.10844 del 09-01-2015; Importo ipoteca: € 41.091,05; Importo capitale: € 37.837,55 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/03/2015 ai nn. 8078/1168

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna a conoscenza dello scrivente.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna a conoscenza dello scrivente

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: MARGHERITA S.R.L. proprietario/i ante ventennio al 03/08/1994 . In forza

di atto di compravendita a rogito di Notaio Pietro Sirignano in data 03/08/1994 ai nn. 11995 - trascritto a Venezia in data 12/08/1994 ai nn. 17509/12247.

Titolare/Proprietario: dal 19/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pietro Sirignano in data 19/05/2006 ai nn. 21227 - registrato a Venezia in data 30/05/2006 ai nn. 912/1T - trascritto a Venezia in data 31/05/2006 ai nn. 24045/13765.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.203/2002
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: di realizzazione di un fabbricato
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 03/07/2002 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 12/03/2004 al n. di prot. 10047
 NOTE: Vedi allegati

7.1 *Conformità edilizia:*

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è constatato in sopralluogo che, in difformità alla C.E. n.2003/2002 del 03.07.2002, sono state abusivamente realizzate delle tramezzature e soprastante solaio in legno così da ricavare due vani ad uso deposito ed un soppalco accessibile con scala "alla marinara".

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Non si ritiene conveniente praticare la sanatoria dell'abuso perpetrato in considerazione della precarietà strutturale delle opere abusivamente realizzate (il solaio in legno è ancorato mediante staffe in ferro alla parete divisoria e semplicemente appoggiato sulla parete di mattone forato che a sua volta è semplicemente appoggiata al pavimento (quindi priva di fondazione); è inoltre sconosciuta la capacità di carico del solaio. Non sono rispettate le condizioni di sicurezza in relazione all'accessibilità del soppalco. Si considera pertanto più opportuno ricondurre l'unità immobiliare allo stato originariamente autorizzato mediante la rimozione/demolizione di quanto abusivamente realizzato.

Demolizione: € 2.800,00

Oneri Totali: € 2.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2 Zona per attività commerciali, direzionali e per artigianato di servizio

Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto di vincolo
Estremi delle convenzioni:	Notaio P.Sirignano rep.18501 del 31.07.2002
Obblighi derivanti:	Vincolo di inedificabilità (vedi allegato)
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:	Vedi normativa allegata
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto A**

Trattasi di porzione di un capannone artigianale, comprendente altre unità immobiliari destinate allo stesso uso, e di un posto auto scoperto.

L'intero capannone è contrassegnato con la lettera G all'interno della lottizzazione, ha struttura in cemento armato costituita da pilastri e travi; i tamponamenti sono in pannelli di cemento e la copertura realizzata con tegole in cemento ed in parte con materiale plastico traslucido su travi in cemento armato, non è praticabile.

La porzione oggetto di perizia è un unico vano, di forma regolare, comprendente all'interno il servizio igienico con anti wc; ed inoltre, come si è constatato in sopralluogo, in difformità alla C.E. n.2003/2002 del 03.07.2002, sono state abusivamente realizzate delle tramezzature e soprastante solaio in legno così da ricavare due vani ad uso deposito ed un soppalco in legno accessibile con scala "alla marinara" in legno.

Il solo fronte ingresso è dotato di finestra e porta di ingresso pedonale dotate di grate di protezione in ferro e sopra luce, ed ampio portone carraio.

Lo spazio antistante, delimitato dai muretti, è uno scoperto di uso esclusivo mentre il subalterno 86 identifica il posto auto scoperto, posto di fronte alla porzione di capannone anzidescritta della superficie catastale di mq.12.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 d Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **129,33**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza interna di circa: mt.5,40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a volta** materiale: **c.a. prefabbricato** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **cemento** coibentazione: **nessuna** condizioni: **buone**
- Note: Con prese di luce in materiale plastico traslucido

Pareti esterne materiale: **pannelli prefabbricati di cemento** coibentazione: **nessuna** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **alluminio** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **non rilevabili** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte del 22.12.2003 redatto dalla ditta [REDACTED] con sede in Caorle (allegato)

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Certificato di conformità dell'impianto alla regola dell'arte del 02.03.2004 a firma ditta [REDACTED] con sede in Caorle (allegato)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Artigianale, mapp.760 sub.84	sup lorda di pavimento	108,08	1,00	108,08	€ 750,00
Spazio esterno esclusivo	sup lorda di pavimento	21,25	1,00	21,25	€ 200,00

129,33

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Accessori:

A.1 Posto auto Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq
 Valore a corpo: € 3000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono stete desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone/Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**A. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Artigianale, mapp.760 sub.84	108,08	€ 750,00	€ 81.060,00
Spazio esterno esclusivo	21,25	€ 200,00	€ 4.250,00

Valore corpo	€ 85.310,00
Valore accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 88.310,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 88.310,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Posto auto	129,33	€ 88.310,00	€ 88.310,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (

€ 30.908,50

min.15%)	
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.601,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 54.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 54.600,00

Data generazione:
17-04-2016 09:04:57

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni