


**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

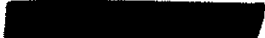
promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.**

contro: 

N° Gen. Rep. **232/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-02-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Lucio Baseotto  
**Codice fiscale:**   
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Garibaldi 27 - 33087 Pasiano di Pordenone  
**Telefono:** 0434610533  
**Fax:**  
**Email:** studio.lucibaseotto@virgilio.it  
**Pec:** lucio.baseotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** CALLE LUNGA N.19 - CAORLE - Caorle (Venezia) - 30021

**Descrizione zona:** CENTRO STORICO

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 IN  
REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 43, particella 132, subalterno 4, scheda cata-  
stale SI, indirizzo CALLE LUNGA 5, piano 2, comune CAORLE, categoria A/3, classe 7, con-  
sistenza 5, superficie 108, rendita € 318.91

### 2. Possesso

**Bene:** CALLE LUNGA N.19 - CAORLE - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** CALLE LUNGA N.19 - CAORLE - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** CALLE LUNGA N.19 - CAORLE - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

### 5. Comproprietari

**Beni:** CALLE LUNGA N.19 - CAORLE - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** CALLE LUNGA N.19 - CAORLE - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** CALLE LUNGA N.19 - CAORLE - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** CALLE LUNGA N.19 - CAORLE - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Caorle (Venezia)**  
Località/Frazione **CAORLE**  
**CALLE LUNGA N.19**

**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.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: CAORLE, CALLE LUNGA N.19**

Note: IL CLASSAMENTO NON RISPECCHIA LA QUALITA' E LA TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE, CHE E' TUTTALTRO CHE DI TIPO ECONOMICO, IL CIVICO RISULTA IL N.19 E NON IL N.5 RIPORTATO IN VISURA CATASTALE

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] PRIETA' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 43, particella 132, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo CALLE LUNGA 5, piano 2, comune CAORLE, categoria A/3, classe 7, consistenza 5, superficie 108, rendita € 318.91

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON ESISTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E NEMMENO TABELLE MILLESIMALI

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

ZONA CENTRALE DI GRAN PREGIO NEL CENTRO STORICO DI CAORLE

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi con disco orario.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** CAORLE CENTRO RIO TERA'.

**Attrazioni paesaggistiche:** CENTRO STORICO DI CAORLE.

**Attrazioni storiche:** MADONNA DELL'ANGELO.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]  
critto/trascritto a VENEZIA in data 31/12/2015 ai nn. 12.338/1.764.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** IL FABBRICATO E' SPROVVISTO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ED ALTRESI' DEI MILLESIMI DI PROPRIETA'

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUN VINCOLO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9908/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo edizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: PROGETTO DI SANATORIA DEL FABBRICATO DENOMINATO "PALAZZON"

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/03/1995 al n. di prot. 9908/95

Rilascio in data 23/01/1997 al n. di prot. 9908/95

Abitabilità/agibilità in data 23/01/1997 al n. di prot. 9908/95

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **NESSUNA IRREGOLARITA'**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat-tuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **NESSUNA IRREGOLARITA'**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

TRATTASI DI ELEGANTE APPARTAMENTO DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE, POSTO AL PIANO SECONDO NOBILE DELLA PALAZZINA CINQUECENTESCA DENOMINATA "PALAZZON" IN PIENO CENTRO STORICO A CAORLE, FORMATO DA ,CUCINA PRANZO SOGGIORNO, N.2 CAMERE E N.2 BAGNI E RIPOSTIGLIO

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  **Piena proprietà**



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1500

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30  
 L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

**SUPERFICE LORDA IMMOBILE**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	1,00	116,00	€ 3.900,00
			<b>116,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2016

Zona: caorle centro storico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 3000

Valore di mercato max (€/mq): 4500

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:****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 MERCATO IMMOBILIARE.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	116,00	€ 3.900,00	€ 452.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 452.400,00
Valore corpo	€ 452.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 452.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 452.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	116,00	€ 452.400,00	€ 452.400,00

**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% )

€ 90.480,00

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: € 361.920,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

**Allegati**

A-VISURA CATASTALE  
B-ESTRATTO DI MAPPA 1:2000  
C-PLANIMETRIE CATASTALI  
D-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATO DI ABITABILITA'  
E-ELABORATI GRAFICI APPROVATI  
F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
G-CERTIFICATO ANAGRAFICO E DI STATO CIVILE  
H-ORTOFOTO  
I-NOTA DI TRASCRIZIONE  
ALL.-L-CENNISTORICI EDIFICIO

Data generazione:  
18-01-2017 17:01:26

L'Esperto alla stima  
**Geom. Lucio Baseotto**