

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Veneto Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **392/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Luigi Lenarduzzi
Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in Caorle (Venezia)
Darsena dell'orologio
Viale dei tropici 101

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:

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/2 di piena proprietà a

Comproprietaria:

- Quota: 1/2 di piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 42, particella 1560, subalterno 186, indirizzo Viale dei tropici, categoria D/8, rendita € 123.95

Note: All'unità immobiliare oggetto della procedura competono le quote condominiali sui beni comuni non censibili identificati in catasto come foglio 42 mappale 1560 sub 173 (banchina di ormeggio) e sub 204 (specchio d'acqua di manovra).

Note: L'unità immobiliare oggetto di stima corrisponde alla planimetria catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa; A rogito di Tribunale Vicenza in data 03/08/2016 rep.n. 2739; Iscritta a Venezia in data 14/09/2016 ai nn. 29264/5224; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 177186.25.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Preliminare di compravendita a favore di di notaio Muraro Giuseppe in data 18/08/2015 rep. 74143 trascritto a Venezia in data 19/08/2015 ai nn. 24481/16944.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa a rogito Tribunale Pordenone in data 25/11/2016 rep.n. 4426 trascritto a Venezia in data 14/12/2016 ai nn. 39809/26852.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vi sono spese condominiali insolute a carico dell'esecutato, come da dichiarazione dell'amministrazione condominiale allegata pari a € 459,94

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari:

[REDACTED] per ½

e

[REDACTED] per ½

dal 05/11/1992 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Bordieri, in data 05/11/1992, rep.n. 52771; trascritta a Venezia, in data 27/11/1992, ai nn. 24449/17502.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione dilizia

Per lavori: Costruzione darsena

Rilascio in data 13/05/1986 al n. di prot. 204/83

Tipo pratica: Autorizzazione agibilità

in data 04/05/1992 al n. di pratica 204/83

7.1 Conformità edilizia:

Si ritiene l'immobile oggetto di esecuzione conforme agli atti edilizi rilasciati

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

NB è onere dell'acquirente ogni e qualsiasi accertamento sulla effettiva proprietà privata del posto barca, come indicato nel rogito di acquisto del medesimo, fatti sui quali in sottoscritto non assume alcuna responsabilità.

Descrizione

Trattasi di posto barca nella Darsena dell'orologio in Comune di Caorle. Il posto barca ha dimensioni di circa metri 4.00x12, come risulta dalla planimetria catastale ed è in proprietà privata. Vi sono parti comuni quali banchina di ormeggio e specchi d'acqua di manovra. La darsena è raggiungibile dal mare aperto tramite canale navigabile. La darsena dispone di servizi a disposizione dei clienti, come da planimetria allegata.

Per ogni servitù/diritto si fa riferimento al rogito notarile di acquisto del bene immobile rep. 52771 notaio Bordieri, allegato alla relazione di stima.

DATI TECNICI DESUNTI DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
posto barca	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	€ 60.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, operatori del settore, ufficio darsena; valore assunto a corpo pari a € 60.000,00 in rapporto alla tipologia del bene, dimensioni, posizione nel comune, proprietà privata e attuale mercato per immobili similari.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto barca con valutazione a corpo			€ 60.000,00
Valore della quota spettante all'esecutato = $1/2 =$			€ 30.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. € 7.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.500,00

INDIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

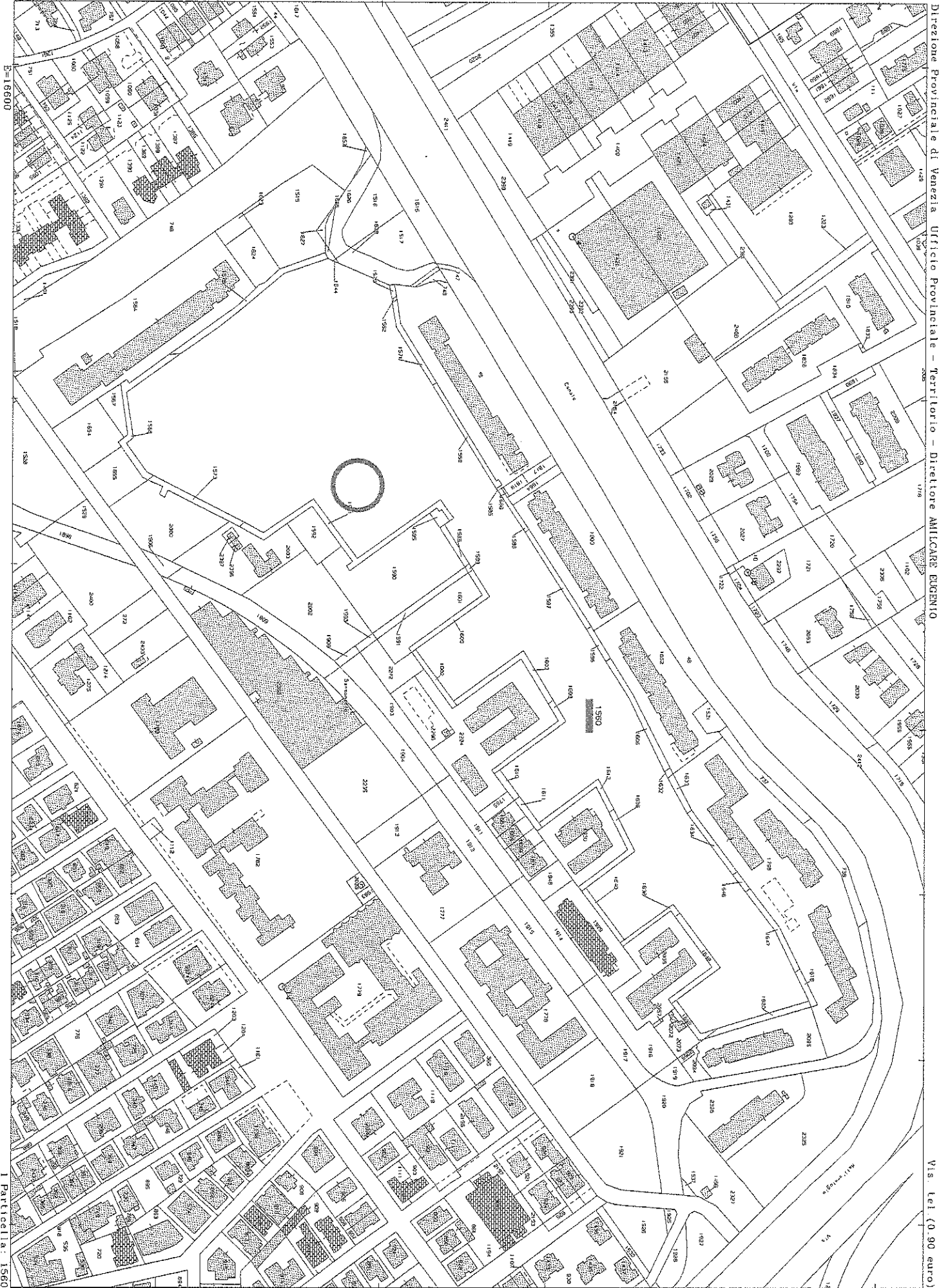
L'immobile oggetto di stima è costituito da un posto barca e pertanto è intrinsecamente indivisibile, ai sensi dell'art. 720 del CC, comportando impossibilità tecnica di divisibilità senza compromettere (nel nostro caso) del tutto il valore economico del bene.

SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

L'esecutato, al momento dell'acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione era celibe, ed allo stato attuale è coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Asiago.

Data generazione:
16-10-2017 11:10:47

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi



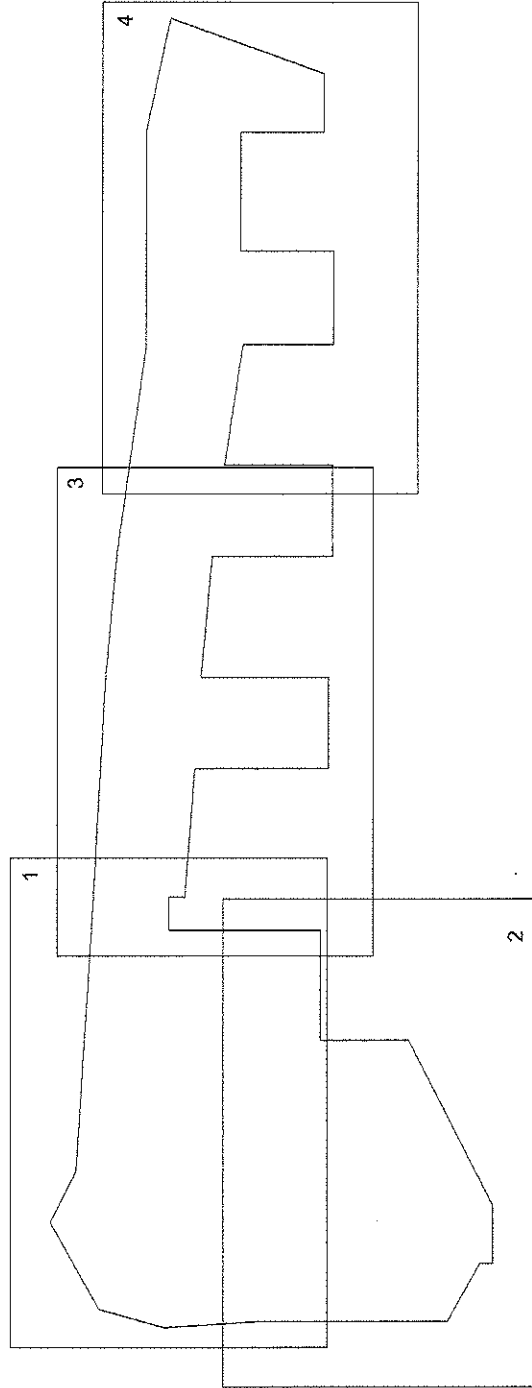
ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Impallomeni Guido	Ischitto all'albo: Archibetti	Prov. Venezia	N. 00273
Comune di Caorle	Sezione: Foglio: 42	Particella: 1560	Pratibonfiges n. 07/05/2014	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 2000

agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Venezia

Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2017 - n. T243616 - Richiedente: Telematico

Totale schede: - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



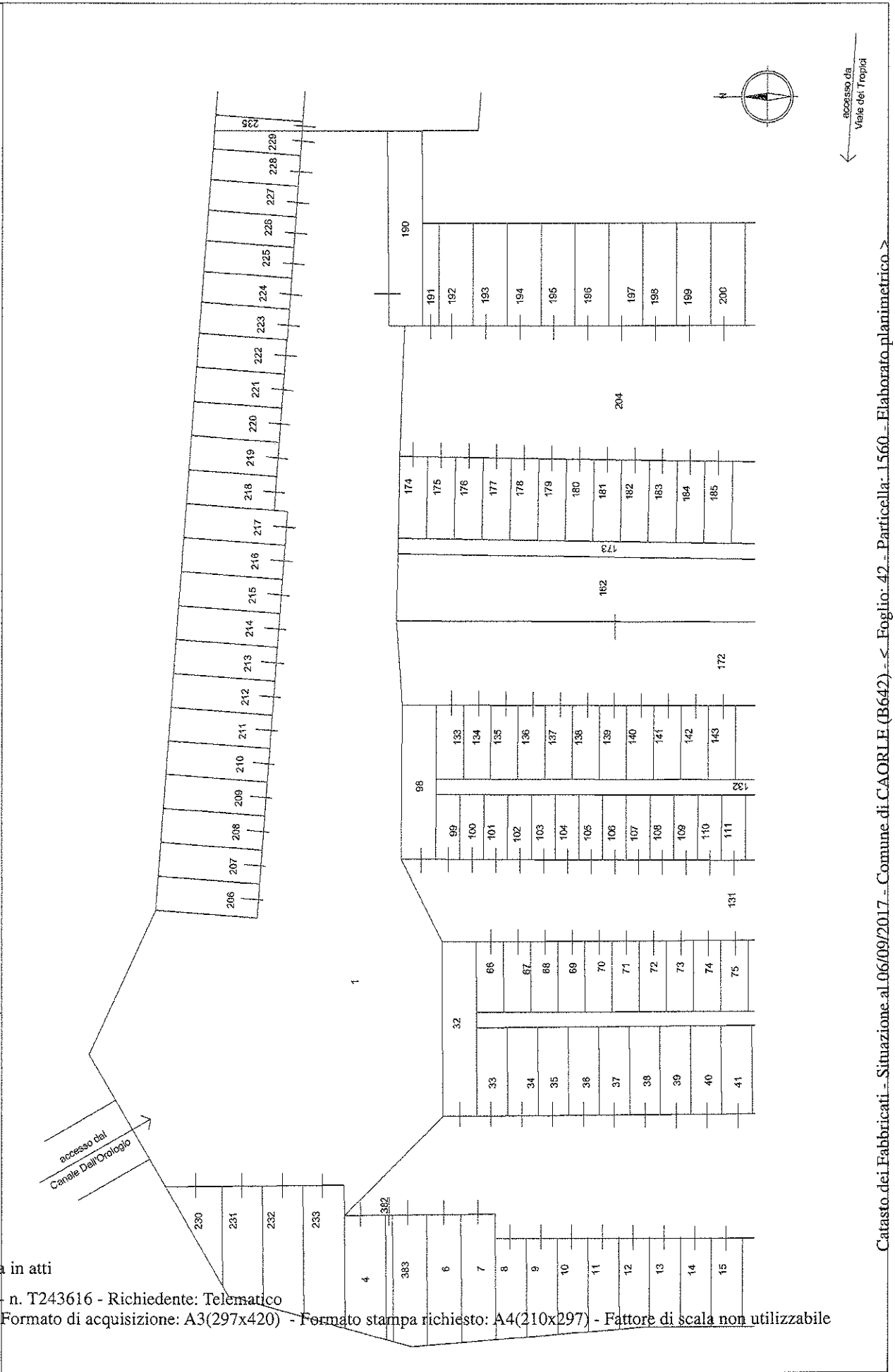
ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Impallomeni Guido Iscritto all'albo: Architetti Prov. Venezia N. 00273
 Comune di Caorle Sezione: Foglio: 42 Particella: 1560 del Prof. 8811965 p. 07/05/2014 del
 Dimostrazione grafica dei subaltermi Tipo Mappale n. dal Scala 1 : 500

Uffizio per la
AGENZIA delle Entrate
CAPIFASIO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Venezia

Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2017 n. T243616 - Richiedente: Telematico

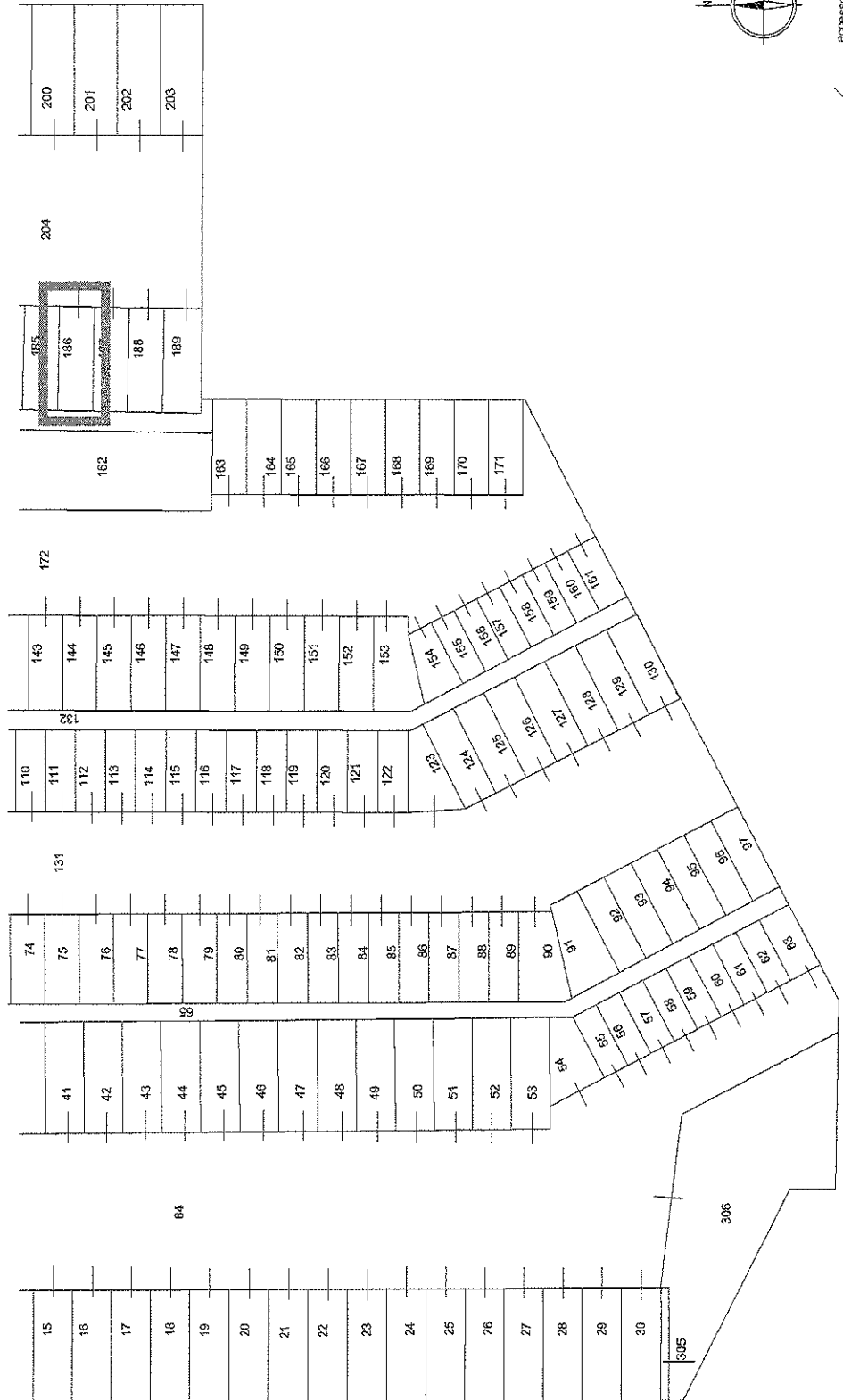
Totale schede: 15 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Impalomeni Guido Iscritto all'albo: Archibetti Prov. Venezia N. 00273
Comune di Caorle Sezione: Foglio: 42 Particella: 1560 del 07/03/2014 del
Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. dal Scala 1 : 500

agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

accesso dal
Canale Dell'Orlogio



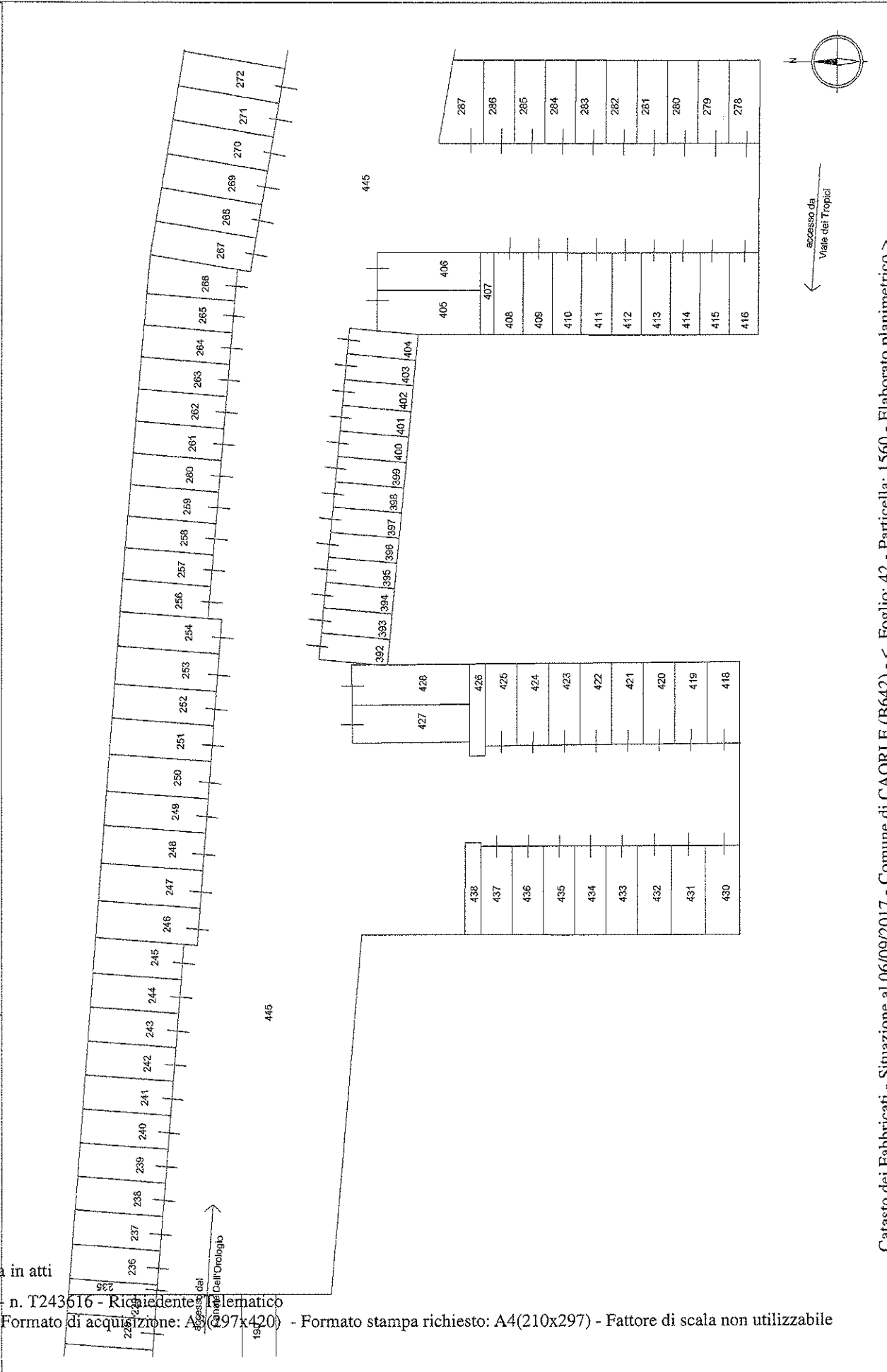
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Venezia

Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2017 - n. T243616 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Impallomeni Guido Iscritto all'albo: Archibetti Prov. Venezia N. 00273
 Comune di Caorle Foglio: 42 Particella: 1560 del 07/05/2014 del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2017 - Comune di CAORLE (B642) - Foglio: 42 - Particella: 1560 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

Data: 06/09/2017 - n. T243616 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

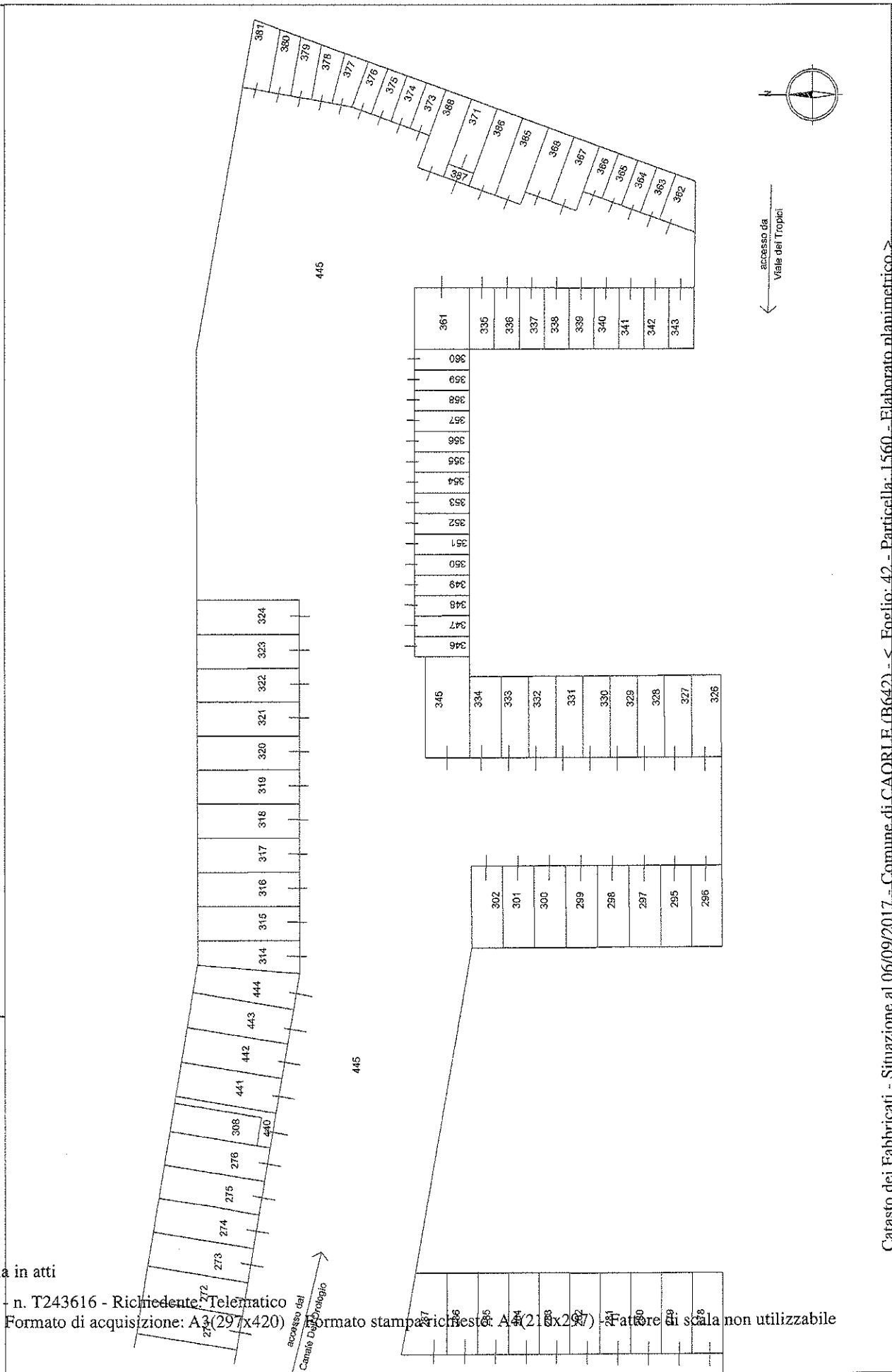
Formato stampato richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO
Comune di Caorle
Dimostrazione grafica dei subaltermi

Compilato da: Impallomeni Guido
Foglio: 42
Sezione: 1560

Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 1560
Tipo Mappale n.

Prov. Venezia
07/05/2014 del
Scala 1 : 500



MODULARIO
F. rig. rend. 497



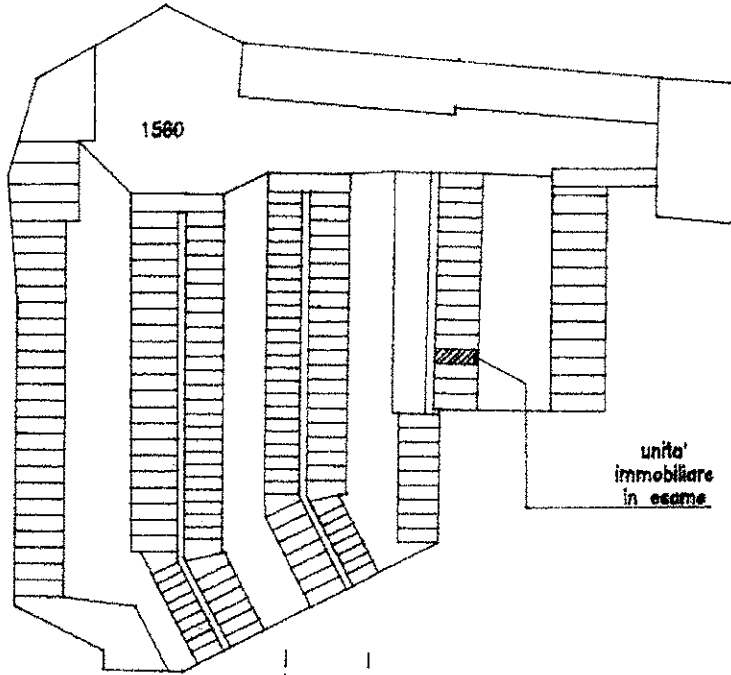
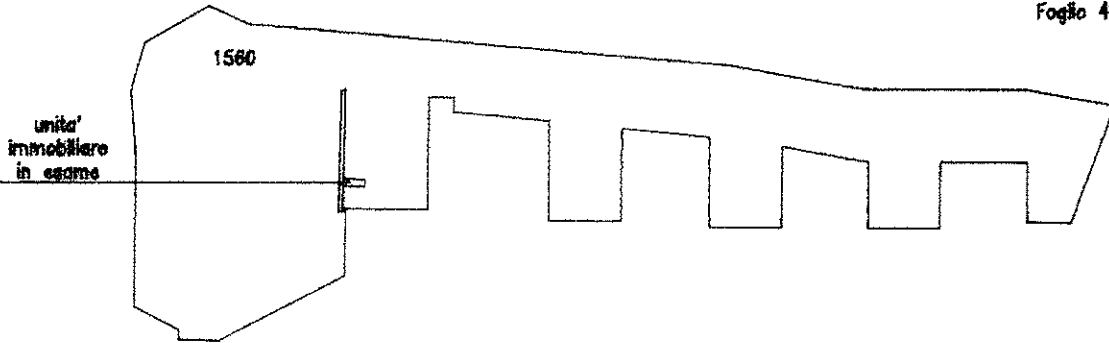
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE (VE) via DARSENA DELL'OROLOGIO civ.

COMUNE DI CAORLE (VE)
Estratto di mappa sc. 1:4000
Foglio 42, mappale 1560



PLANIMETRIA SC. 1:2000

unita' immobiliare in esame

portile accesso posti barca
comune al sub. 162, 163
e dal 174 al 189

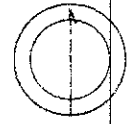
altra u.i.

posto barca

altra u.i.

specchio acqueo comune
di sub. dal 174 al 203

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

num. 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 1560 - Subalterno: 186 >
VIALE DEI TROPICI piano: T;

Ultima planimetria in data
Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal Arch. [redacted]
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 25/05/1992 - Data: 06/09/2017 - n. T274407 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P
Totale schede: 147 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di di VENEZIA

n. 1560 sub. 186

data 18.05.92 Firma [redacted]

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.