

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **141/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-10-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
appartamento con posto
auto**

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V

Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)

Telefono: 042172522

Fax: 042172522

Email: arch.mariofabretti@gmail.com

Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale dei Gabbiani n. 10 - Altanea - Caorle (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con posto auto

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 39, particella 251, subalterno 97, indirizzo vl. S. Margherita, scala b, piano 3, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, consistenza 3.5, superficie 65, rendita € 187.99, foglio 39, particella 251, subalterno 188, indirizzo vl. S. Margherita, piano T, comune Caorle, categoria C/6, classe 7, consistenza 12, superficie 12, rendita € 22.93

2. Possesso

Bene: Viale dei Gabbiani n. 10 - Altanea - Caorle (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con posto auto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale dei Gabbiani n. 10 - Altanea - Caorle (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale dei Gabbiani n. 10 - Altanea - Caorle (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con posto auto

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., unicredit, banca san Biagio del Veneto Orientale

5. Comproprietari

Beni: Viale dei Gabbiani n. 10 - Altanea - Caorle (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con posto auto

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Iovisotto Giuliano

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Vidotto Christiane

6. Misure Penali

Beni: Viale dei Gabbiani n. 10 - Altanea - Caorle (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale dei Gabbiani n. 10 - Altanea - Caorle (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale dei Gabbiani n. 10 - Altanea - Caorle (VE) - 30020

Lotto: 001 - appartamento con posto auto

Prezzo da libero: € 145.500,00

Prezzo da occupato: non è occupato

Premessa

Con ordinanza del 15/05/2019, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 141/2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 30/10/2019 ore 9.30.

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Altanea**
Viale dei Gabbiani n. 10

Lotto: 001 - appartamento con posto auto

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: Appartamento con posto auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Altanea, Viale dei Gabbiani n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 39, particella 251, subalterno 97, indirizzo vl. S. Margherita, scala b, piano 3, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, consistenza 3.5, superficie 65, rendita € 187.99
Derivante da: atto di Compravendita rogito notaio Carlo Bordieri rep.78770 racc. 29659 del 01/03/2004

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11.180 millesimi di proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 39, particella 251, subalterno 188, indirizzo vl. S. Margherita, piano T, comune Caorle, categoria C/6, classe 7, consistenza 12, superficie 12, rendita € 22.93
Derivante da: atto di Compravendita rogito notaio Carlo Bordieri rep.78770 racc. 29659 del

01/03/2004

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0.43 millesimi di proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

VEDI ALL. n. 1 DOC. 1-2

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto di esecuzione è ubicato in comune di Caorle località Altanea. Questa località è l'ultima zona residenziale-turistica di Caorle realizzata intorno gli anni 2000. L'appartamento fa parte del Residence ai Salici composto da 90 U.I. e presenta una piscina comune posta nella corte centrale del residence. Il mare è posto ad una distanza di circa 500 metri dal residence. Nella zona sono presenti negozi e uffici.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: spiaggia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: laguna della Valle Vecchia.

Attrazioni storiche: Portogruaro .

Principali collegamenti pubblici: autobus 300 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di uncredit contro _____ ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/06/2014 ai nn. 14291/2040; Importo ipoteca: € 125000; Importo capitale: € 100617.24.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di banca san Biagio del Veneto Orientale contro _____ ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 31/07/2015 ai nn. 22278/3712; Importo ipoteca: € 200000.00; Importo capitale: € 144728.45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro _____ ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/04/2016 ai nn. 10243/1751; Importo ipoteca: € 200000.00; Importo capitale: € 184763.07.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro _____ ; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 05/06/2017 ai nn. 17757/11672.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con posto auto

VEDI ALL. n. 1 DOC. 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1700 euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute pari ad euro 1397.00

Millesimi di proprietà: appartamento millesimi 11.180 , posto auto millesimi 0.430

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il complesso possiede la piscina condominiale e ascensore che conduce ai piani.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica E

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

VEDI ALL. n. 1 DOC. 6-8

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di complesso edilizio per complessivi 94 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/03/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 309/2003

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/09/2003 al n. di prot.

Numero pratica: 45620

Intestazione:

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: agibilità

Abitabilità/agibilità in data 13/11/2003 al n. di prot. 45620

VEDI ALL. n. 1 DOC. 4

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 48 del 15/09/2010
Zona omogenea:	C2/3 zona residenziale e turistica di nuova formazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

VEDI ALL. n. 1 DOC. 3

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con posto auto**

L'immobile in oggetto di perizia fa parte del complesso condominiale denominato residence ai Gigli sito in località Altanea. Per raggiungere all'appartamento bisogna accedere alla scala B dove è presente l'ascensore che conduce al piano terzo. L'appartamento identificato con l'interno 619 ed è così composto ingresso-soggiorno e angolo cottura, ampia terrazza, disimpegno, ripostiglio, una camera, ampio guardaroba trasformato in camera e un bagno. Le rifiniture interne sono di normale fattura, ceramica in tutti i locali, pareti intonacate e tinteggiate porte interne tamburate, finestre in legno e alluminio con vetrocamere e persiane in plastica, impianto di condizionamento, non presente impianto di riscaldamento. Al piano terra è presente posto auto coperto identificato con il n. 17.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per il calcolo della consistenza si fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile in oggetto di esecuzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	62,00	€ 2.550,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,33	5,28	€ 2.550,00
posto auto	sup lorda di pavimento	0,40	4,80	€ 2.550,00
			72,08	

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

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona ..

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento con posto auto. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 183.804,00.

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	62,00	€ 2.550,00	€ 158.100,00
terrazza	5,28	€ 2.550,00	€13.464,00
posto auto	4,80	€ 2.550,00	€ 12.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 183.804,00
Valore Corpo	€ 183.804,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 183.804,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 183.804,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con posto auto	Abitazione di tipo economico [A3]	72,08	€ 183.804,00	€ 183.804,00

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%)	€ 36.760,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.397,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamenti	€ -146,20

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 145.500,00
---	---------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Note finali dell'esperto:

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

ALL. N.1 DOCUMENTI
ALL. N2 DOC. FOTOGRAFICA

Data generazione:
22-07-2019 09:07:58

L'Esperto alla stima
Mario Fabretti