
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **209/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-12-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Lucio Baseotto
Codice fiscale: BSTLCU59L15G353D
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: CORSO PISA 17 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (Venezia) - 30021

Descrizione zona: SEMICENTRALE

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] USUFRUTTO PER 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] NUDA PROPRIETA' PER 1/3 [REDACTED]
[REDACTED] USUFRUTTO PER 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] NUDA PROPRIETA' PER 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] NUDA PROPRIETA' PER 1/3, foglio 40, particella 886, subal-
terno 28, scheda catastale SI, indirizzo CORSO PISA 17, piano 2, comune CAORLE, catego-
ria A/2, classe 6, consistenza 5, superficie 76, rendita € 451,90

2. Possesso

Bene: CORSO PISA 17 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: CORSO PISA 17 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: CORSO PISA 17 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: CORSO PISA 17 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione DEI BENI

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: CORSO PISA 17 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: CORSO PISA 17 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: CORSO PISA 17 - PORTO SANTA MARGHERITA - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Caorle (Venezia)
Località/Frazione PORTO SANTA MARGHERITA
CORSO PISA 17

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 civile [A2] sito in frazione: PORTO SANTA MARGHERITA,
CORSO PISA 17

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda
Proprietà

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usu-
frutto

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda
Proprietà

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usu-
frutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] USUFRUTTO PER 1/2 [redacted]

[redacted] NUDA PROPRIETA' PER 1/3 [redacted]

[redacted] USUFRUTTO PER 1/2 [redacted]

NUDA PROPRIETA' PER 1/3 [redacted] NUDA PROPRIE-
TA' PER 1/3, foglio 40, particella 886, subalterno 28, scheda catastale SI, indirizzo CORSO PISA
17, piano 2, comune CAORLE, categoria A/2, classe 6, consistenza 5, superficie 76, rendita €
451,90

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19,36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: portuali

Importanti centri limitrofi: CAORLE.

Attrazioni paesaggistiche: CENTRO STORICO DI CAORLE.

Attrazioni storiche: CENTRO STORICO DI CAORLE.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 08/08/2014 ai nn. 20966/15112.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800,00 €

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

Millesimi di proprietà: 19,36

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 291/71

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ULTIMA VARIANTE COSTRUZIONE DI FABBRICATO DENOMINATO "LA GOLETTA"

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/11/1971 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/06/1972 al n. di prot. 291/71

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

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'

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

TRATTASI APPARTAMENTO AD USO STAGIONALE IN BUONE CONDIZIONI FORMATO DA INGRESSO-PRNZO SOGGIORNO-CUCINA -N.2 CAMERE-BAGNO E RIPOSTIGLIO

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Nuda proprietà

TO - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 17-06-2000

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto
 [REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
 [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto
 [REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
 [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: **SECONDO**

L'edificio è stato costruito nel: **1972**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2.70**

L'intero fabbricato è composto da n. **5** piani complessivi di cui fuori terra n. **5**

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: **BUONE**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	80,00	€ 2.100,00

80,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2100.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	80,00	€ 2.100,00	€ 168.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 168.000,00
Valore corpo	€ 168.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 168.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.400,00

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 civile [A2]	80,00	€ 168.000,00	€ 50.400,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.560,00
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: € 42.840,00

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

Allegati

E. I.209.2014-A-VISURA CATASTALE

E.I. 209.2014 -B-ESTRATTO DI MAPPA 1:2000

E.I. 209.2014-C-PLANIMETRIE CATASTALI

E.I. 209.2014-D-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATO DI ABITABILITA'

E.I. 209.2014-E-ELABORATI GRAFICI APPROVATI

E.I. 209.2014-F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

E.I. 209.2014-G-CERTIFICATO ANAGRAFICO E DI STATO CIVILE

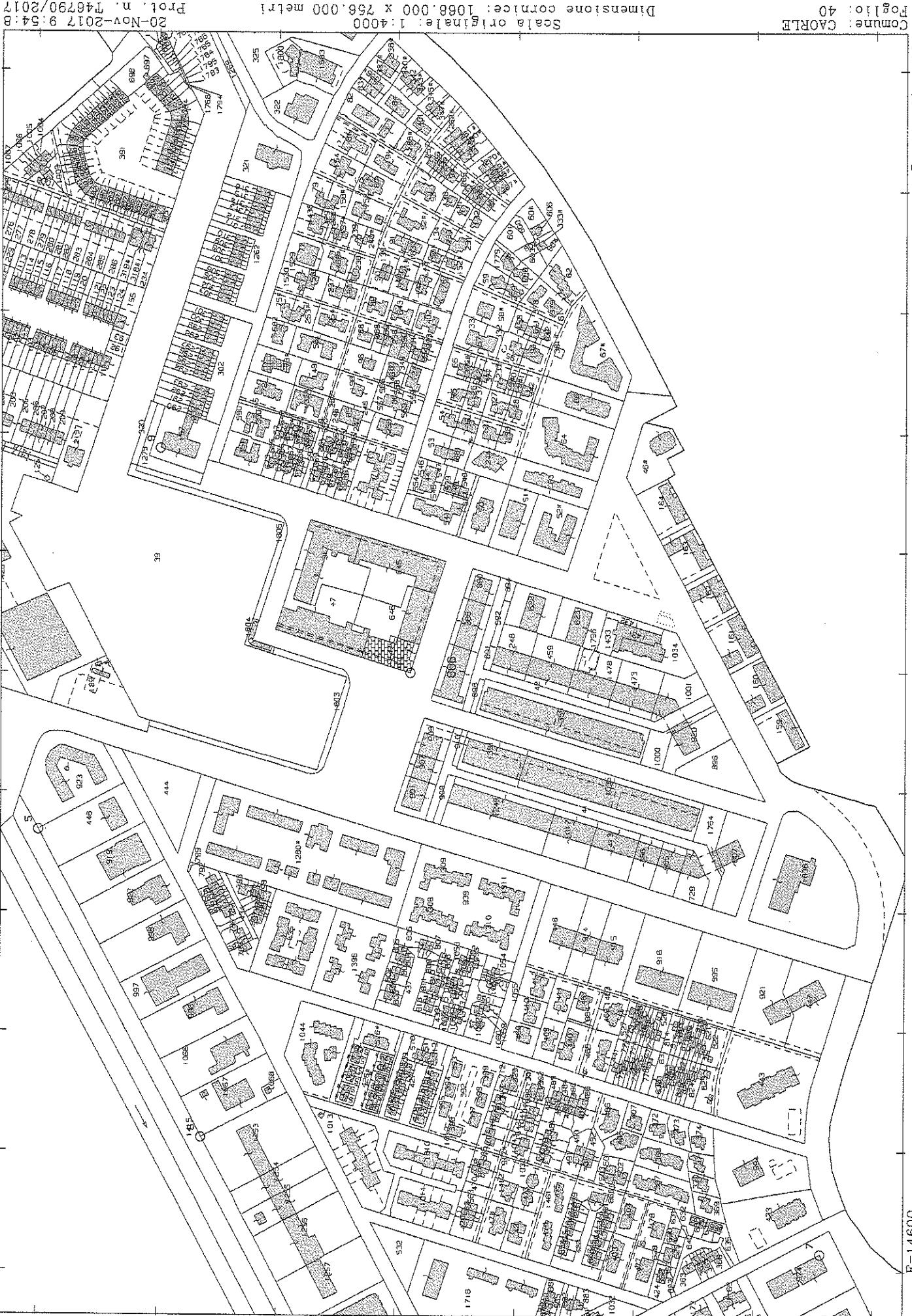
E.I. 209.2014-H-ORTOFOTO

E.I. 209.2014-I-NOTA DI TRASCRIZIONE

Data generazione:

21-11-2017 11:11:32

L'Esperto alla stima
Geom. Lucio Baseotto



MOD. AN (CEU)
LINE
800

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

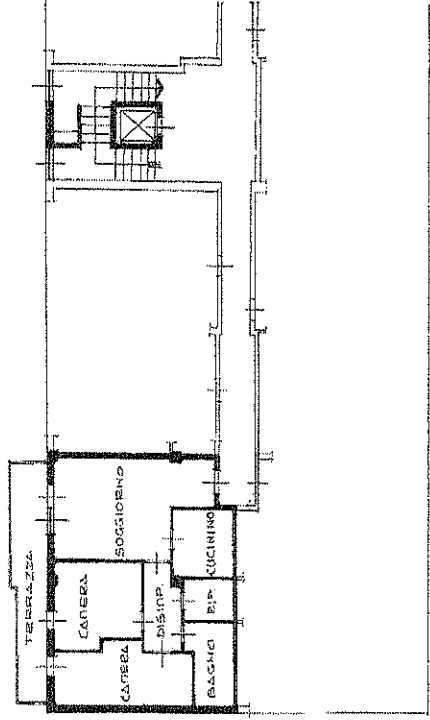


MUNICIPIO
F. 18 - 10000 - 000

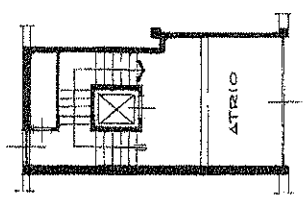
Planimetria di u.i.u. in Comune di **CAORLE** via **CORSO PISA** civ. **17**

Calcolo dei fabbricati - Situazione al 18/03/2015 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 40 Particelle: 886 - Subalterno: 28 >
CORSO PISA n. 17 piano: 2;
Ultima Planimetria in atti

PIANO SECONDO

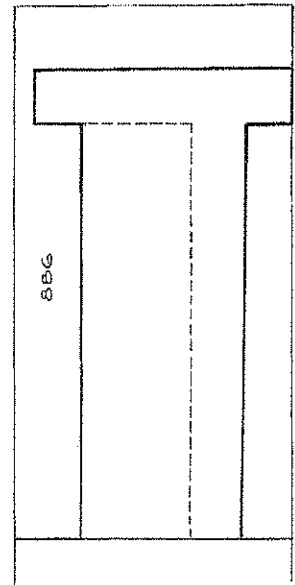


PIANO TERRA PARTI COMUNI



PORTICATO

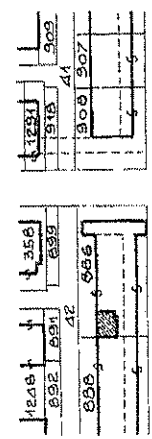
PLANIMETRIA con scoperto comune



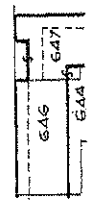
CORSO PISA

ESTRATTO DI MAPPA

FOGLIO 40
SCALA 1:2000



CORSO PISA



1275

ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 200

RISERVA ALL'UFFICIO



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Compilata dal **GEOD.**
Ufficio cartografo
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
per la provincia di **RODENONE** n. **392**
A.A.C. n. **24**

5416