
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **76/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Via Mores di Sotto 32/9 - Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434647394

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Calle Gallo n.6 - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Centro storico di Caorle

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED], foglio 43, particella 114, subalterno 11, indirizzo Calle Gallo, piano t-1-2, comune Caorle, categoria A/3, classe 7, consistenza 10, superficie 241, rendita € 637.82

2. Possesso

Bene: Calle Gallo n.6 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Calle Gallo n.6 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Calle Gallo n.6 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED], Banca Valsabbina, Banca di Credito Cooperativo di Brescia Soc Coop, Bcc Agrobresciano soc.coop., [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Calle Gallo n.6 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Calle Gallo n.6 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Calle Gallo n.6 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Calle Gallo n.6 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 423.000,00

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione
Calle Gallo n.6

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 Calle Gallo n.6

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 43, particella 114, subalterno 11, indirizzo Calle Gallo, piano t-1-2, comune Caorle, categoria A/3, classe 7, consistenza 10, superficie 241, rendita € 637.82

Confini: a nord con i subalterni 3 e 6 del mappale 114 a sud con i mappali 116 e 117 a est con calle Gallo a ovest con campo Cadorna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

L'esecuzione immobiliare ha colpito gli immobili identificati catastalmente con i subalterni 7-8-9-10, censiti tre come abitazioni e uno come negozio. Durante il sopralluogo si è riscontrata una situazione catastale difforme a quella depositata presso l'agenzia del territorio, in quanto c'era un'unica unità immobiliare con tutti i locali comunicanti e non suddivisi in 4 subalterni. Inoltre, la mappa dei terreni non corrispondeva alla sagoma dell'edificio. La sottoscritta ha quindi provveduto ad un nuovo accatastamento con le pratiche prege e docfa per fornire alla procedura una corretta individuazione del bene.(All.7)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un'abitazione posta su tre livelli all'interno di una cortina di edifici facente parte della zona storica e centrale di Caorle

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali-turistiche

Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: località balneare.
Attrazioni storiche: centro storico di Caorle.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile non è abitabile e si presenta completamente da ristrutturare con lavori recenti di tamponamento verso le proprietà limitrofe. Tutte le murature presentano fenomeni di umidità di risalita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Valsabbina contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Zampiglione Luigi in data 08/09/2008 ai nn. 81783/22996; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/09/2008 ai nn. 33237/7268; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Valsabbina contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Zampiglione Luigi in data 09/03/2009 ai nn. 84063/24179; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/03/2009 ai nn. 8684/1797; Importo ipoteca: € 262.500,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di banca di credito Cooperativo di Brescia Soc Coop contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Grasso Biondi Luigi in data 25/10/2011 ai nn. 107586/24144; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/10/2011 ai nn. 34604/6776; Importo ipoteca: € 1.640.000,00; Importo capitale: € 820.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Bcc Agrobresciano soc.coop. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Brescia in data 24/05/2012 ai nn. 4407/2012; Importo capitale: € 170.541,64.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Valsabbina contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Brescia in data 21/12/2013 ai nn. 10082/2013; Iscritto/trascritto a Venezia in data 31/01/2014 ai nn. 2597/295; Importo capitale: € 30.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Esecuzione in forma specifica; A rogito di tribunale di Roma in data 13/11/2014 ai nn. 9148; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/12/2014 ai nn. 29819/21439; Note: Questa formalità colpisce solo l'ex. subalterno 5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Brescia in data 19/02/2019 ai nn. 1865/2019 iscritto/trascritto a Venezia in data 07/03/2019 ai nn. 7534/5242.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto non presente.(All.6)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] dal 03/05/2002 al 18/10/2004. In forza di sentenza di usucapione - a rogito di tribunale di Venezia, in data 03/05/2002

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] dal 18/10/2004 al 27/02/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Zampiglione Luigi, in data 18/10/2004, ai nn. 61398.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Zampiglione Luigi, in data 27/02/2006, ai nn. 70369/16508.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 269

Intestazione: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: CIL per interventi di edilizia libera

Per lavori: Attività edilizia libera in sanatoria di tre immobili residenziali

Presentazione in data 30/05/2016 al n. di prot. 17818

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Lo stato di fatto non corrisponde a quanto depositato in comune, soprattutto al piano primo è stato indicato un terrazzo che in realtà non esiste (foto 38). Dovrà essere presentata una sanatoria e una domanda alla Sovrintendenza dei Beni Ambientali di Venezia. Si stimano per le pratiche necessarie a sanare la situazione esistente del fabbricato € 4.000,00 comprensivo delle sanzioni.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
Zona omogenea:	Cod.2 (Edifici di valore storico e artistico) Cod. 3a (Edifici di valore storico e artistico e/o ambientale)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Il lotto è saturo L'involucro edilizio non dovrà essere modificato, come anche i fori di prospetto, il restauro dovrà prevedere l'uso di materiali tipici del luogo. Potranno essere sostituiti i solai di interpiano, in quanto di forte degrado, se necessario si potrà utilizzare la deroga sulle altezze nel rispetto dell'art. 59 del regolamento edilizio.

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

L'immobile è situato nel centro storico di Caorle, facente parte di una schiera di fabbricati prospicienti calle Gallo e campo Cadorna (foto 1-2-3-4). L'unità è posta su tre piani collegati internamente con una scala e all'esterno presenta una piccola corte esclusiva in cui si aveva accesso all'unico servizio igienico (foto 5-6). L'abitazione non risulta abitabile e necessità di un'importante ristrutturazione. Nei locali confinanti con i subalterno 3 e 6 sono stati realizzati recentemente lavori di tamponamento e di irrigidimento dei solai, lasciando presenti nei locali i puntelli di sostegno (foto 18-19-20-21). Al piano terra, con accesso da calle Gallo si presentano un ingresso (foto 9-10-11), un salotto (foto 12-13), un disimpegno (foto 14-17-18), una cucina con accesso da campo Cadorna (foto 19-20-21), un ripostiglio (foto 15-16) con accesso all'area esterna esclusiva. Al piano primo (foto 24-25-26-27-28), come anche al piano secondo (foto 29-30-31-32-33-34-35), trovano ubicazione tre camere e un disimpegno. E' presente una soffitta con accesso da una botola (foto 36-37). Le due camere prospicienti campo Cadorna sono di difficile accesso in quanto sono presenti i lavori citati verso i subalterni 3 e 6.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **260,00**

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne, ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato, in forte stato di deperimento:

STRUTTURE

- Muratura portante in mattoni pieni;
- Orizzontamenti costituiti da solai in legno;
- La copertura con struttura in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile ammalorati ;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro, ammalorati.
- Portoncino d'ingresso in legno;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile;
- I pavimenti sono in marmette, mentre nella zona notte sono in tavole di legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- L'impianto elettrico non è funzionante;
- L'impianto di riscaldamento non è presente;
- L'impianto idrico-igienico-sanitario non è funzionante.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra	sup reale lorda	1,00	99,00	€ 2.000,00
Abitazione piano primo	sup reale lorda	1,00	73,00	€ 2.000,00
Abitazione piano secondo	sup reale lorda	1,00	73,00	€ 2.000,00
Corte esclusiva piano terra	sup reale lorda	0,25	3,75	€ 2.000,00

248,75**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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 del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.),
Borsinoimmobiliare.it, Operatori della zona.

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

min. € 3.000,00 / max € 4.500,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo.

min. € 2.687,00 / max € 4.031,00 (Borsinoimmobiliare.it) in normale stato conservativo..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 497.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano terra	99,00	€ 2.000,00	€ 198.000,00
Abitazione piano primo	73,00	€ 2.000,00	€ 146.000,00
Abitazione piano secondo	73,00	€ 2.000,00	€ 146.000,00
Corte esclusiva piano terra	3,75	€ 2.000,00	€ 7.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 497.500,00

Valore Corpo € 497.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 497.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 497.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	248,75	€ 497.500,00	€ 497.500,00

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%)

€ 74.625,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Pag. 9 di 10

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 422.875,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 423.000,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale e piano degli interventi;
- ALL. 2 – Insussistenza di contratti d'affitto in corso, certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza;
- ALL. 6 – Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 7 – Pratiche catastali Pregeo e Docfa;

Azzano Decimo il 03-07-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo