
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **195/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Iacopo Chiaruttini
Codice fiscale: CHRCPI85E22E889V
Partita IVA: 01658690936
Studio in: via Paolo Sarpi 32 - San Vito al Tagliamento
Telefono: 0434317822

Email: geom.i.chiaruttini@gmail.com
Pec: iacopo.chiaruttini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Nuova, 30 - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Quartiere centrale in zona residenziale con influenza turistica nel periodo stagionale, nelle immediate vicinanze del centro storico di Caorle (VE).

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 42, particella 197, subalterno 23, indirizzo Strada Nuova n. 30, piano S1, comune Caorle, categoria C/6, classe 9, consistenza 15, superficie 15, rendita € 39.51

2. Possesso

Bene: Strada Nuova, 30 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Nuova, 30 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Nuova, 30 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Strada Nuova, 30 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Nuova, 30 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Nuova, 30 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Vedasi documentazione ipo-catastale depositata

8. Prezzo

Bene: Strada Nuova, 30 - Caorle (VE) - 30021 - Fg. 42 mapp. 197 sub. 23

Lotto: 001

Prezzo a base d'asta: 17.850 €

Premessa

Il sottoscritto Geom. Iacopo Chiaruttini, libero professionista con studio in San Vito al Tagliamento, via Paolo Sarpi, 32, iscritto con il n. 1303 al Collegio Geometri della Provincia di Pordenone, in data 04.03.2020 è stato nominato dal G.E. dott. Roberta Bolzoni, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 06.03.2020.

In evasione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione depositata;
- visure catastali con planimetrie tramite il servizio dell'agenzia delle entrate;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- richiesta all'amministratore del condominio di una dichiarazione dalla quale risulti l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese non pagate negli ultimi tempi;
- accesso agli atti presso il comune di Caorle;
- ricerca di eventuali contratti di comodato e locazione presso l'agenzia delle entrate;
- sopralluogo del bene per la verifica delle sue caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità urbanistica-edilizia;
- produzione di documentazione fotografica;

Beni in Caorle (VE)
Località/Frazione
Strada Nuova, 30

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.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caorle (VE) CAP: 30021, Strada Nuova, 30

Note: Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 42, particella 197, subalterno 23, indirizzo Strada Nuova n. 30, piano S1, comune Caorle, categoria C/6, classe 9, consistenza 15, superficie 15, rendita € 39.51

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere centrale in zona residenziale con influenza turistica nel periodo stagionale, nelle immediate vicinanze del centro storico di Caorle (VE).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buona), Pronto Soccorso (Buona), Supermercati (Ottima), Farmacie (Buona), Scuola Materna (Buona), Ambulatorio veterinario (Sufficiente), Hotel, alberghi, B&B (Ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: PalaExpoMar Caorle, Luna Park, Aquafollie.

Attrazioni storiche: Chiesa, Duomo, Laguna, Scogliera Viva.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 29 Km, ATVO autostazione 1 Km, Aeroporto 54 Km, Porto 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione e/o comodatato registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/10/2019 ai nn. 32557/22533.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/07/2011 ai nn. 23406/4683; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 19266,31.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2011 ai nn. 5074/866; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 147159,35.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 35 Euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 343,16 Euro.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente e non necessario

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:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione; registrato a Agenzia delle Entrate Portogruaro, in data , ai nn. 23/209; trascritto a Agenzia delle Entrate Venezia, in data 06/08/1977, ai nn. 11778/9620.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Buoso Ermete, in data 19/05/1980, ai nn. 798; trascritto a Agenzia delle Entrate Venezia, in data 13/06/1980, ai nn. 11530/9349.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Maria Sgorlon, in data 13/02/2002, ai nn. 16580; trascritto a Agenzia delle Entrate Venezia, in data 22/02/2002, ai nn. 6180-6181/4485-4486.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio Sgorlon Maria, in data 01/12/2004, ai nn. 19579; trascritto a Agenzia delle Entrate Venezia, in data 20/12/2014, ai nn. 46819/29186.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 433/2001 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE DEL FABBRICATO AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE TURISTICO E RESIDENZIALE

Oggetto: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Presentazione in data 16/07/2001 al n. di prot. 28010

Rilascio in data 05/02/2002 al n. di prot. 433/2001

Numero pratica: 149/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE DEL FABBRICATO AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE TURISTICO E RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/05/2004 al n. di prot. 149/2004

Numero pratica: 374/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DA RESIDENZA STABILE A DIREZIONALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/06/2004 al n. di prot. 25715

Rilascio in data 18/11/2004 al n. di prot. 374/2004

Numero pratica: 42791

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: AGIBILITA'

Presentazione in data 28/08/2004 al n. di prot. 35745

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2004 al n. di prot. 42791

Numero pratica: 49069

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: AGIBILITA'

Presentazione in data 29/11/2004 al n. di prot. 48152

Abitabilità/agibilità in data 07/12/2004 al n. di prot. 49069

7.1 Conformità edilizia:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A

Il bene immobiliare in oggetto è composto da un posto auto scoperto ad uso esclusivo, facente parte del condominio denominato "Esso", ubicato in una corte interna privata rispetto alla viabilità principale di Strada Nuova. L'accesso è consentito tramite l'apertura di una sbarra automatizzata. L'area si trova ad una quota più bassa rispetto al livello stradale, è formata da una pavimentazione in calcestruzzo, il posto auto è individuato attraverso una segnaletica orizzontale a strisce bianche ed una numerazione (23). L'area ad uso posti auto risulta definita da una recinzione esistente con muretto in c.a. e rete metallica plastificata. Alcuni posti auto risultano essere a servizio delle unità immobiliari presenti nel condominio adiacente; il posto auto in oggetto invece risulta svincolato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 14,00

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna

materiale: calcestruzzo condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup reale lorda	0,50	7,00	€ 3.000,00
			7,00	

7,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2019

Zona: B1/Centrale/CENTRO STORICO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 3000

Valore di mercato max (€/mq): 4500

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Elenco fonti:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Posto auto scoperto - valori medi da 3.000 a 4.500 €/mq..

8.2 Valutazione corpi:**A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	7,00	€ 3.000,00	€ 21.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.000,00
Valore corpo	€ 21.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	7,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00

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%) € 3.150,00

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: € 17.850,00

Allegati

E.I. 195/2019_ALLEGATO 1 -
E.I. 195/2019_ALLEGATO 2 -
E.I. 195/2019_ALLEGATO 3 -
E.I. 195/2019_ALLEGATO 4 -
E.I. 195/2019_ALLEGATO 5 -
E.I. 195/2019_ALLEGATO 5.1
E.I. 195/2019_ALLEGATO 6 -
E.I. 195/2019_ALLEGATO 6.1
E.I. 195/2019_ALLEGATO 6.2
E.I. 195/2019_ALLEGATO 7 -
E.I. 195/2019_ALLEGATO 7.1
E.I. 195/2019_ALLEGATO 8 -
E.I. 195/2019_ALLEGATO 9 -
E.I. 195/2019_ALLEGATO 10
E.I. 195/2019_ALLEGATO 11
E.I. 195/2019_ALLEGATO 12
E.I. 195/2019_ALLEGATO 13
E.I. 195/2019_ALLEGATO 14
E.I. 195/2019_ALLEGATO 15
E.I. 195/2019_ALLEGATO 16
E.I. 195/2019_ALLEGATO 17
E.I. 195/2019_ALLEGATO 18
E.I. 195/2019_ALLEGATO 19
E.I. 195/2019_ALLEGATO 20

Data generazione:
21-10-2020 18:10:29

L'Esperto alla stima
Geom. Iacopo Chiaruttini

