

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **265/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-05-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via del Crmine 23 – 33085 Maniago (PN)
Telefono: 0427730237
Fax: 0427730237
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Veglia n. 57 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 38, particella 134,
subalterno 3, indirizzo Viale Cherso, Via Veglia, piano T-1, comune Caorle , categoria A/2,
classe 5, consistenza 7 vani, superficie 104, rendita € 535,05

2. Possesso

Bene: Via Veglia n. 57 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Veglia n. 57 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Veglia n. 57 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Creditori Iscritti: [REDACTED], BANCA PADOVANA CREDITO COOPERATIVO S.c.,
BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Veglia n. 57 - Duna Verde - Caorle (VE) – 30021

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Comproprietari: ██████████

6. Misure Penali

Beni: Via Veglia n. 57 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Veglia n. 57 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Veglia n. 57 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Prezzo: € 101.000,00

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Caorle (VE), fissavo la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 11.02.2020 alle ore 9,30 presso gli stessi siti in comune di Caorle (VE) Via Veglia n. 57. .-

Al sopralluogo era presente la parte esecutata signor ██████████ ██████████ (vedi verbali di sopralluogo allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di 1 unico lotto .-

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Duna Verde**
Via Veglia n. 57

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 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Duna Verde, Via Veglia n. 57

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 38, particella 134, subalterno 3, indirizzo Viale Cherso, Via Veglia, piano T-1, comune Caorle, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 104, rendita € 535,05

Derivante da: atto notaio Gabriele CORCIULO di Padova Repertorio n. 21307 in data 30.10.1989 (vedi allegato 5)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 83,33

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra quanto in essere e le planimetrie catastali:

- al piano primo è stata eliminata la copertura esistente (evidenziata in rosso nella tavola di progetto allegato 9) con conseguente ampliamento delle terrazze esistenti formando una unica ampia terrazza

Inoltre sul sedime di pertinenza insisteva un modesto manufatto, presumibilmente per ricovero auto, costituito da intelaiatura metallica e copertura in lastre (vedi foto 3.1, 3.21).-

Considerato la consistenza e lo stato di conservazione dello stesso si ritiene opportuna la sua rimozione.-

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento terrazza al piano primo

variazione catastale : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile residenziale del tipo a schiera inserito in un complesso denominato "Villaggio Las Cuevas" ubicato nella località Duna Verde in comune di Caorle (VE) in frangia alla pubblica Via Veglia.-

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Caorle - Venezia

Attrazioni paesaggistiche: arenile

Attrazioni storiche: Caorle

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA PADOVANA CREDITO COOPERATIVO S.c. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Padova; A rogito di Tribunale di Padova in data 08/05/2013 ai nn. 4432/2013; Iscritto/trascritto a Padova in data 17/05/2013 ai nn. 13831/1868; Importo ipoteca: € 118.000,00; Importo capitale: € 90.381,87.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA PADOVANA CREDITO COOPERATIVO S.c. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Padova; A rogito di Tribunale di Padova in data 08/05/2013 ai nn. 4431/2013; Iscritto/trascritto a Padova in data 17/05/2013 ai nn. 13837/1870; Importo ipoteca: € 590.000,00; Importo capitale: € 1.739.591,87.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA PADOVANA CREDITO COOPERATIVO S.c. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Padova; A rogito di Tribunale di Padova in data 13/05/2013 ai nn. 4728/2013; Iscritto/trascritto a Padova in data 22/05/2013 ai nn. 14274/1929; Importo ipoteca: € 77.600,00; Importo capitale: € 55.658,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA PADOVANA CREDITO COOPERATIVO S.c. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Padova; A rogito di Tribunale di Padova in data 13/05/2013 ai nn. 4729/2013; Iscritto/trascritto a Padova in data 22/05/2013 ai nn. 14275/1930; Importo ipoteca: € 81.150,00; Importo capitale: € 62.771,59.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA PADOVANA CREDITO COOPERATIVO S.c. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Padova; A rogito di Tribunale di Padova in data 13/05/2013 ai nn. 4730/2013; Iscritto/trascritto a Padova in data 22/05/2013 ai nn. 14276/1931; Importo ipoteca: € 51.000,00; Importo capitale: € 35.320,87.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Padova; A rogito di Tribunale di Padova in data 23/01/2014 ai nn. 259/2014; Iscritto/trascritto a Padova in data 10/02/2014 ai nn. 3441/425; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 93.182,53.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Padova; A rogito di Tribunale di Padova in data 07/03/2014 ai nn. 2105; Iscritto/trascritto a Padova in data 19/03/2014 ai nn. 6681/909; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.463.810,32.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova in data 24/10/2018 ai nn. 7336/2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 28/12/2018 ai nn. 43826/29754.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi allegato 7

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi allegato 7.

Millesimi di proprietà: 83,33

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Perito Industriale DE BIASIO Tommaso, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 6)-

Si specifica che l'A.P.E. in oggetto risulta priva di codice identificativo in quanto l'impianto è privo del relativo libretto e quindi non inserito nel catasto della Regione Veneto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni per la quota indivisa di un mezzo ciascuno **proprietari ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gabriele CORCIULO di Padova, in data 30/10/1989, ai nn. 213070/3682; registrato a Padova, in data 14/11/1989, ai nn. 8471/1V; trascritto a Verona, in data 22/11/1989, ai nn. 22929/15745.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 296/76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Note tipo pratica: vedi allegato 4.2

Per lavori: costruzione di un gruppo di fabbricati di civile abitazione per complessivi 12 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/11/1976

Abitabilità/agibilità in data 04/11/1981 (vedi allegato 4.3)

NOTE: in data 10.02.2020 l'ufficio competente del comune di Caorle (VE) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 4.4).-

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento della terrazza al piano primo
 Regularizzabili mediante: da verificare previa debita istruttoria dell'ufficio Tecnico Comunale

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento terrazza piano primo

Note: Alla data del sopralluogo sul sedime di pertinenza insisteva un modesto manufatto, presumibilmente per ricovero auto, costituito da intelaiatura metallica e copertura in lastre (vedi foto 3.1, 3.21).- Considerato la consistenza e lo stato di conservazione dello stesso si ritiene opportuna la sua rimozione.-

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	Giunta Provinciale n. 7/2014 del 17.01.2014
Zona omogenea:	Area di Urbanizzazione Consolidata - Zone di Espansione Residenziale (Z.T.O. C1)
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,3 mq/mq (vedi allegato 4.1)
Rapporto di copertura:	(vedi allegato 4.1)
Altezza massima ammessa:	10 metri (vedi allegato 4.1)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE**

(vedi planimetria catastale allegato 2, documentazione fotografica allegato 3)

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione dedicato a soggiorni marini facente parte di un complesso immobiliare denominato "Villaggio Las Cuevas" composto da dodici unità abitative del tipo a schiera, dotato di area a verde e piscina (vedi veduta aerea allegato 3), insistente su un lotto di pertinenza pari a 4790 metri quadri catastali, ubicato nella località Duna Verde, al limite est del territorio comunale di Caorle (VE), in frangia alla strada comunale denominata Via Veglia.-

Il complesso, da quanto deducibile dalla relazione di collaudo e da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da fondazioni in c.a. del tipo a platea, murature portanti in bimattoni laterizi con pilastri in c.a., solai di interpiano in laterocemento e copertura a falde inclinate con manto in tegole cementizie.-

I muri esterni del fabbricato sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi foto 3.1, 3.2).- L'immobile oggetto di esecuzione ha due lati in adiacenza ad altra unità immobiliare e due lati prospicienti pertinenza a giardino ad uso esclusivo (vedi planimetria catastale allegato 2) delimitati da muretto in calcestruzzo e ringhiera o rete metallica, con accesso pedonale, vialetti e marciapiedi pavimentati in cemento o ghiaino lavato.-

I serramenti esterni sono in legno con vetro semidoppio ante di oscuro con portone di ingresso finestrato (vedi foto 3.4, 3.5), mentre le porte interne sono in legno tamburato; i bagni sono dotati di sanitari e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte.-

Le finiture interne sono del tipo economico, con pavimenti in piastrelle di gres e rivestimento delle pareti del vano cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati; la scala di accesso al piano terra è costituita da struttura in c.a con rivestimento in piastrelle di cotto (vedi foto 3.11).-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 2):

PIANO TERRA

- ingresso-sala (foto 3.4)
- ingresso retro (foto 3.5)
- angolo cottura (foto 3.6)
- soggiorno (foto 3.7)
- camera (foto 3.8)
- camera (foto 3.9)
- bagno (foto 3.10)

PIANO PRIMO

- bagno (foto 3.12)
- camera (foto 3.13)
- disimpegno (foto 3.14)
- terrazza (foto 3.15)

L'accesso carraio e pedonale dotato di cancello in metallo, avviene dalla pubblica Via Veglia (vedi foto 3.1).-

Gli impianti tecnologici (elettrico e idraulico) sono, per quanto visibile, in discrete condizioni risalenti all'epoca di costruzione del complesso immobiliare e agli atti non esistono di certificazione di conformità.-

L'unità immobiliare è dotata di impianto di raffrescamento-riscaldamento HP elettrica aria-aria installato nel 2010 con unità esterna posizionata sulla terrazza al piano primo (vedi foto 3.16) e unità interne al piano terra e primo (vedi foto 3.17).-

L'acqua calda sanitaria viene garantita da boiler elettrico.-

E' stato redatto dal perito industriale DE BIASIO Tommaso, tecnico abilitato, l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile oggetto di esecuzione risultato di classe E (vedi allegato 6).-

L'unità immobiliare sopra descritta strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta; presenta invece tracce di scrostamenti della pittura delle pareti e dei serramenti esterni (vedi foto 3.18, 3.19, 3.20), pertanto bisognevole di manutenzione.-

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

██████████ - ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8

Eventuali comproprietari: ██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 57; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata netta con misure in loco e verifica su tavole di progetto e scheda catastale.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	Superficie commerciale omogeneizzata	1,00	120,00	€ 2.000,00
			120,00	

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

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di

manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Ufficio tecnico di Caorle ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. - F.i.M.A.A..

8.2 Valutazione corpi:**A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 240.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	120,00	€ 2.000,00	€ 240.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 240.000,00
Valore complessivo intero			€ 240.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	120,00	€ 240.000,00	€ 120.000,00

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%)

€ 18.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore diritto di quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 101.000,00

Data generazione:

18-03-2020

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan