
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **44/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-07-2021 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – APPARTAMENTO
COMUNE DI CAORLE
Località Duna Verde

Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E
Partita IVA: 01136720933
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110
Email: studiotaiariol@gmail.com
Pec: antonio.taiariol@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Rovigno - Condominio Santa Fe' - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: L'immobile si trova in Comune di Caorle, località turistica sul litorale veneto posto a nord del Mar Adriatico. La zona residenziale è provvista di bar, ristoranti, negozi, discoteche e di tutti i servizi principali.

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A-APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

2. Possesso

Bene: Corso Rovigno - Condominio Santa Fe' - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A-APPARTAMENTO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Rovigno - Condominio Santa Fe' - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A-APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Rovigno - Condominio Santa Fe' - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

5. Comproprietari

Beni: Corso Rovigno - Condominio Santa Fe' - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A-APPARTAMENTO

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Corso Rovigno - Condominio Santa Fe' - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A-APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Rovigno - Condominio Santa Fe' - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A-APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Rovigno - Condominio Santa Fe' - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Valore di stima: € 104.490,00

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico.

Dopo aver ispezionato gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti sottoposti, è stata redatta la presente relazione peritali.

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Duna Verde**
Corso Rovigno - Condominio Santa Fe'

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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-APPARTAMENTO.**

Abitazione di tipo economico [A3]

sito in frazione: **Duna Verde, Corso Rovigno -Condominio Santa Fe'**

Note: Appartamento residenziale al piano terzo.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Nuda proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: Dall'atto di acquisto si rileva che l'esecutato è con il coniuge in separazione dei beni. Successivamente dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non si rilevano trascrizioni che variano lo stato.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

[REDACTED] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]

Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

[REDACTED]
Usufrutto per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED]
Usufrutto per 1/2 [REDACTED]

Foglio 38, Particella 311, Subalterno 40, indirizzo Corso Rovigno, piano 3,
comune CAORLE, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5, superficie 45, rendita € 187,99

Derivante da:

Atto Notaio [REDACTED] notaio in Treviso Rep.147811 - Racc.20094 Registrato a
Treviso il 11.02.2005 n.1808

Confini:

Proprietà di terzi, corridoio comune, muri perimetrali esterni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Condomino Santa Fe' è una struttura residenziale/commerciale con negozi, appartamenti e posti auto condominiali nella località DUNA VERDE, frazione delle località turistica di Caorle.

Il complesso dista circa 200 metri dalla spiaggia e la zona d'insediamento è provvista di tutti i principali servizi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi, Bar, Ristoranti, Spiaggia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Zona Turistica.

Attrazioni storiche: Centro storico di Caorle.

Principali collegamenti pubblici: Servizio Corriera

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al sopralluogo l'immobile era libero.

E' stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate dalla quale si rileva che non sono in corso contratti di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2020 ai nn. 6700/3289.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-----

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

L'amministrazione condominiale è affidata allo Studio Amministrazioni Grisotto - tel. 0421/299741 - fax 0421/298091 - Orari di apertura: dal lunedì al sabato dalle 9:15 alle 12:30 il sabato pomeriggio su appuntamento

DEBITI VERSO IL CONDOMINIO:

Consuntivo 2018/2019 € 284,91 - Consuntivo 2019/2020 € 516,67 -Preventivo 2020/2021 € 506,28 - Totale € 1.307,86 (l'esercizio del Condominio Santa Fè inizia il 01/04 e termina il 31/03)

La Sig.ra [REDACTED] ha sottoscritto un piano di rientro per il saldo delle spese condominiali e delle spese legali (addebitate a seguito di decreto ingiuntivo e successivo atto di precetto) che si allega alla presente.

SI EVIDENZIA CHE LE SPESE CONDOMINIALI SONO A CARICO DEGLI USUFRUTTUARI

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi regolamento di condominio allegato

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:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/06/1993 .

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario/i dal 03/06/1993 al 02/11/1999 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fumo di Treviso , in data 03/06/1999, ai nn. 66458.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario/i da 02/11/1999 al 31/01/2005 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fumo di Treviso , in data 02/11/1999, ai nn. 82489.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Nuda proprieta` per 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] dal 31.01.2005 ad oggi

[REDACTED] Usufrutto per 1/2 in [REDACTED]

[REDACTED] dal 31.01.2005 ad oggi

[REDACTED] Usufrutto per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] dal 31.01.2005 ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dall'Armi di Treviso , in data 31/05/2005, ai nn. 147811.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 307/73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione Fabbricato ad uso negozi e civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/12/1973 al n. di prot.

Numero pratica: 2006-00025025

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: Sanatoria art.31 Legge 28/05/1985 N.47

Oggetto: Sanatoria

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1991 al n. di prot. 2006-00025025

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note:

CERTIFICATO ASSENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORIO

Il Comune di Caorle ha rilasciato il certificato n.4934 del 11 febbraio 2021 che si allega.

ACCESSO AGLI ATTI

Lo scrivente, causa restrizioni COVID, non ha potuto eseguire personalmente l'accesso diretto presso il comune per la visione degli atti.

Il Comune di Caorle, a seguito di richiesta, ha trasmesso con mail i progetti e la documentazione che si allega.

Non sono stati trasmessi e non è stato possibile visionare il collaudo statico delle strutture e le attestazioni sugli impianti tecnologici.

CONFORMITA' EDILIZIA

La verifica sulla conformità edilizia riguarda esclusivamente l'appartamento stimato e non le altre unità o le parti condominiali riportate nelle concessioni edilizie.

crizioni che variano lo stato.

Comproprietari:

██████████ - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: **usufrutto**

██████████ - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: **usufrutto**

Superficie complessiva di circa mq **49,80**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'intero fabbricato è composto da quattro piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: discreta

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Lo scrivente, causa restrizioni COVID, non ha potuto eseguire personalmente l'accesso diretto presso il comune per la visione degli atti.

Il Comune di Caorle non ha trasmesso le attestazioni sugli impianti tecnologici.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e ma funzionamenti.

AVVERTENZA

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli e rilevarne la consistenza attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili presso i pubblici uffici.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **non rilevabili** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

Solai tipologia: **laterocemento** condizioni: **non rilevabili**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **non rilevabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **avvolgibili** materiale: **Pvc** protezione: **avvolgibili pvc** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **normali**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

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

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non rilevabili** conformità: **Non rilevata**

Fognatura tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. I muri in comune al 50% e le terrazze al 25%. Il valore unitario attribuito comprende anche il diritto ad un posto auto scoperto nell'area a nord ed a ovest del fabbricato. Il prezzo unitario tiene in conto ai millesimi in proprietà nonché della parti comuni e delle servitù riportate nell'atto di ultima provenienza, degli elaborati catastali e nel regolamento di condomino allegati alla relazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	45,00	€ 2.250,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,30	1,44	€ 2.250,00

46,44

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

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie Immobiliari di Caorle e Valori OMI (Agenzia delle Entrate);

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

Valori medi rilevati compresi tra Euro 2.000 e 2.500.**8.2 Valutazione corpi:****A-APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.490,00.

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	45,00	€ 2.250,00	€ 101.250,00
Terrazzo	1,44	€ 2.250,00	€ 3.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.490,00
Valore corpo			€ 104.490,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.490,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore</i>
A- APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	46,44	€ 104.490,00	€ 104.490,00

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%)

€ 15.673,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Detratto valore usufrutto 25% - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

€ -26.122,50

8.4 Prezzo base d'asta del lotto NUDA PROPRIETA'

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **62.694,00****8.5 Regime fiscale della vendita**

Tassa di registro

* * * * *

Allegati

Copia atto provenienza.

Aggiornamento visure ipotecarie.

Aggiornamento visure catastali.

Estratti e planimetrie catastali.

Regolamento Condominiale.

Certificato non sanzionatorio.

Permessi Edilizi, Agibilità, Elaborati grafici.

Fotografie degli immobili.

Data generazione:

07-06-2021 12:06:25

L'Esperto alla stima

Geom. Antonio Taiariol

