
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **167/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2021 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Geom. Iacopo Chiaruttini

Codice fiscale: CHRCPI85E22E889V

Partita IVA:

Studio in: via Paolo Sarpi 32 - San Vito al Tagliamento

Telefono: 0434317822

Fax:

Email: geom.i.chiaruttini@gmail.com

Pec: iacopo.chiaruttini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Pisa, 17 int. 5 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Quartiere semicentrale in zona residenziale con influenza turistica nel periodo stagionale, nelle immediate vicinanze del porto della località Santa Margherita

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 40, particella 886, subalterno 5, indirizzo Corso Pisa 17, interno 5, piano 2, comune Caorle, categoria A2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 74, rendita € 451,90

2. Possesso

Bene: Corso Pisa, 17 int. 5 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato da figlio di parte esecutata senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Pisa, 17 int. 5 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Pisa, 17 int. 5 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., BANCA ANTONVENETA S.P.A., EQUITALIA NORD S.P.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A., AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: Corso Pisa, 17 int. 5 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Corso Pisa, 17 int. 5 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Pisa, 17 int. 5 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Corso Pisa, 17 int. 5 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

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 21.10.2020 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 22.10.2020.

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Porto Santa Margherita**
Corso Pisa, 17 int. 5

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caorle (VE) CAP: 30021 frazione: Porto Santa Margherita, Corso Pisa, 17 interno 5

Note: Quartiere semicentrale in zona residenziale con influenza turistica nel periodo stagionale, nelle immediate vicinanze del porto della località Santa Margherita

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 886, subalterno 5, indirizzo Corso Pisa 17, interno 5, piano 2, comune Caorle, categoria A2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 74, rendita € 451,90

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,44

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi modifiche nelle partizioni interne e demolizione della paretina divisoria tra soggiorno e cucina,

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale

Docfa di variazione, inclusi oneri fiscali: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere semicentrale in zona residenziale con influenza turistica nel periodo stagionale, nelle immediate vicinanze del porto della località Santa Margherita

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 Caorle.

Attrazioni storiche: Centro Storico Caorle.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da figlio di parte eseguita senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contr

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 22/05/2006 ai nn. 22494/5578;

Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 90.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contr

Derivante da:

RUOLO in data 21/05/2015 ai nn. 13832/2201; Importo ipoteca: € 118.876,64; Importo capitale:

€ 59.438,32.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. contro

Derivante da: RUOLO in data 10/02/2017 ai nn. 4470/727; Importo ipoteca: €

194.210,48; Importo capitale: € 97.105,24.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. contr

Derivante da: RUOLO in data 21/04/2017 ai nn. 12901/2152; Importo ipoteca: €

170.209,46; Importo capitale: € 85.104,73.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contr

Derivante da: RUOLO in data 23/05/2019 ai nn. 17386/2878; Importo ipoteca: €

1.056.513,22; Importo capitale: € 528.256,61.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
iscritto/trascritto a in data 27/08/0019 ai nn. 29367/20401.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 900,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1.340,00

Millesimi di proprietà: 18,44

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 è stata fornita la documentazione utile a redigere l'APE

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

usufrutto per 1/2,

usufrutto per 1/2,

nuda proprietà dal 08/04/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In
forza di donazione - a rogito di notaio BRUNO LEPRE, in data 08/04/1992, ai nn. 68875/25338;
registrato a TOLMEZZO, in data 28/04/1992, ai nn. 318/1/V; trascritto a , in data 27/04/1992, ai
nn. 10183/7531.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 436-69

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione di un fabbricato ad uso negozi ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/12/1969 al n. di prot.

Numero pratica: 42/70

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione di copertura del fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/02/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 11/02/1971 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne da sanare (paretina demolita e chiusura di una porta interna)

Regolarizzabili mediante: Riduzione a conformità con pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne

sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
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.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica

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

trattasi di un appartamento posto al secondo piano in buone condizioni formato da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, ampio terrazzo e con posto auto ad uso esclusivo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17 int. 5; 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
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera 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**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

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

Idrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	78,00	€ 2.200,00
			78,00	

Criteria 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:**

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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2200.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	78,00	€ 2.200,00	€ 171.600,00

Valore corpo	€ 171.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 171.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 145.860,00

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]	78,00	€ 171.600,00	€ 145.860,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 21.879,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.340,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.100,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.541,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

Allegati

- E.I. 167/2019_ALLEGATO 1 - Visura catastale, fg. 40, part. 886, sub. 5
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 2 - Planimetria catastale, fg. 40 , part. 886, sub. 5
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 3 - Mappa catastale, fg. 40, part. 886
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 4 - Richiesta accesso agli atti
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 4.1 - Risposta Comune di Caorle alla richiesta accesso agli atti
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 5 - Permessi di Costruire 439/1969
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 5.1 - Tavole da 1 a 14, Permesso di Costruire 439/1969
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 6 - Permesso di Costruire 42/1970
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 6.1 - Tavola U, Permesso di Costruire 42/1970
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 7 - Rinnovo Permessi di Costruire 439/1969_42/1970
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 8 - Autorizzazione di Abitabilità 11-02-1971
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 9 - Piano Regolatore Generale Comunale
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 10 - Norme Tecniche di Attuazione
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 11 - Atto di provenienza
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 12 - Certificazione di insussistenza di contratti di locazione in corso
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 13 - Relazione ventennale notarile
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 14 - Oneri condominiali
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 15 - Estratto atto matrimonio
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 16 - Documentazione fotografica
- E.I. 167/2019_ALLEGATO 17 - Insussistenza provvedimenti sanzionatori

Data generazione:
24-05-2021 18:05:35

L'Esperto alla stima
Geom. Iacopo Chiaruttini

