

**STUDIO TECNICO GAMMASEI**

**Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'**

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

---

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **PENELOPE SPV SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **75/2021**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - NEGOZIO SUB 193**  
**Lotto 002 - NEGOZIO SUB 194**

**Esperto alla stima:** Geom. Bruno Tomè  
**Codice fiscale:** TMOBRN54R27C991F  
**Partita IVA:** 00221140932  
**Studio in:** Via Montello 63 - 33084 Cordenons  
**Telefono:** 0434 931348  
**Email:** bruno.tome@hotmail.it  
**Pec:** bruno.tome@geopec.it

**Lotto: 001 - NEGOZIO SUB 193**

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:**

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà per 1/1 a** -

Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 42, particella 72, subalterno 193, indirizzo Viale Santa Margherita, piano T, categoria C/1, classe 10, consistenza mq 66, superficie catast. Mq 62, rendita € 988.50

Note: L'unità è porzione dell'originaria fg.42 n. 72 sub 10 a seguito frazionamento del 2018.

**Conformità catastale:**

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto accatastato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2018, scadenza 30/04/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Il contratto è stato registrato a Vicenza il 08-06-2018 al n. 4981 mod. 3T, come da allegato. Il contratto è stato stipulato dal "Trust Erika" con sede in Vicenza, che non è il proprietario. Non si è in grado, vista la complessità giuridica che travalica le competenze tecniche del sottoscritto, di affermare o meno l'opponibilità alla procedura del contratto di locazione.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa di Padova; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 19/05/2011 rep.n. 1300/2011; Iscritta a Venezia in data 26/05/2011 ai nn. 17619/3496; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 625000; Note: Nella nota indicata unità originaria fg. 42 n. 72 sub 10 frazionata nel 2018.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Revoca di atti soggetti a trascrizione a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa di Padova contro \_\_\_\_\_; a rogito di Tribunale di Vicenza in data 26/01/2012 rep.n. 359 trascritto a Venezia in data 01/02/2012 ai nn. 3531/2553; Nella nota indicata unità originaria fg. 42 n. 72 sub 10 frazionata nel 2018.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di CONDOMINIO BRAIDA A contro \_\_\_\_\_; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 23/02/2019 ai nn. 344/2019; Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/08/2020 ai nn. 23217/3914; Importo ipoteca: € 25000;

Importo capitale: € 16304.11.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore PENELOPE SPV srl ; a rogito di Tribunale di Vicenza in data 04/06/2021 rep.n. 2613/2021 trascritto a Venezia in data 08/07/2021 ai nn. 25165/18301.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:€ 10552,41**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** dal 16/09/2008 In forza di atto di compravendita notaio Giovanni Barone rep. 180423; registrato a Vicenza, in data 08/10/2008, al n. 7614 1T; trascritto a Venezia, in data 16/10/2008, ai nn. 37377/22727.

Note: Nella nota indicata unità originaria fg. 42 n. 72 sub 10, frazionata nei sub 193-194 nel 2018

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione fabbricato

Rilascio in data 09/11/1976 al n. di prot. 281/76

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: variante costruzione fabbricato

Rilascio in data 18/08/1977 al n. di prot. 156/77

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità

Per lavori: abitabilità/agibilità

Rilascio in data 07/01/1978 al n. di prot. 156/77-281/76

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifica scantinato

Rilascio in data 05/06/1982 al n. di prot. 133/82

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione terreno

Rilascio in data 27/05/1983 al n. di prot. 132/83

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante recinzione terreno

Rilascio in data 03/08/1983 al n. di prot. 217/83

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: recinzione terreno

Presentazione in data 25/03/1999 al n. di prot. 10470

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: sostituzione copertura pensilina negozi  
Presentazione in data 28/09/2005 al n. di prot. 43463

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: pittura esterna e sostituzione manto copertura tetto  
Presentazione in data 23/11/2016 al n. di prot. 508/16

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono delle difformità interne

Superabili con sanatoria edilizia: costo a stima € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Per le norme edilizie verificare presso il Comune di Caorle

#### Descrizione

Trattasi di un negozio al piano terra del Condominio Braida, posto fronte il Viale Santa Margherita, uno dei principali della località turistica, ma alla fine del percorso pedonale serale, molto frequentato nella stagione estiva. Il negozio è composto da un unico vano con servizio igienico ed anti. L'accesso avviene dal marciapiede condominiale, arretrato rispetto la viabilità pubblica. Le finiture sono con pavimento in piastrelle, pareti e soffitti intonacati, porte interne in legno, serramenti esterni in metallo con avvolgibile in lamiera zincata di chiusura. Vi è l'impianto elettrico non a norma, non è presente il riscaldamento. Vi sono le parti comuni come risulta dal regolamento di condominio. L'edificio non è antisismico in quanto realizzato nel 1978, come da collaudo statico in data 21/05/1978. Lo stato è riscontrabile nelle allegate fotografie. Le divisioni interne non sono conformi al progetto autorizzato. Non si assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria edilizia, nè al funzionamento degli impianti.

#### DATI TECNICI DESUNTI DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup lorda di pavimento	67,50	1,00	67,50	€ 2.400,00

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

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Caorle zona centrale balneare negozi stato ottimo valori unitari per mq 2300 - 2700; il valore unitario di stima viene assunto in euro 2400/mq, ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

**8.2 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	67,50	€ 2.400,00	€ 162.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 24.448,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 10.552,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 2.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **125.000,00**

## Lotto: 002 - NEGOZIO SUB 194

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

### 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà di 1/1 a** -

Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 42, particella 72, subalterno 194, indirizzo Viale Santa Margherita , piano T, categoria C/01, classe 10, consistenza mq 71, superficie catastale mq 71, rendita € 1063.38

Note: L'unità è porzione dell'originaria fg.42 n. 72 sub 10 frazionata nel 2018

Conformità catastale:

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto ccatastato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da \_\_\_\_\_ , con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2018 , scadenza 30/04/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Il contratto è stato registrato a Vicenza il 08-06-2018 al n. 4981 mod. 3T, come da allegato. Il contratto è stato stipulato dal "Trust Erika" con sede in Vicenza, che non è il proprietario. Non si è in grado, vista la complessità giuridica che travalica le competenze tecniche del sottoscritto, di affermare o meno l'opponibilità alla procedura del contratto di locazione.

### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa di Padova; a rogito di Tribunale di Vicenza in data 19/05/2011 rep.n. 1300/2011; Iscritta a Venezia in data 26/05/2011 ai nn. 17619/3496; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 625000; Note: Nella nota indicata unità originaria fg. 42 n. 72 sub 10 frazionata nel 2018.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Revoca di atti soggetti a trascrizione a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa di Padova contro \_\_\_\_\_ ; a rogito di Tribunale di Vicenza in data 26/01/2012 rep.n. 359 trascritto a Venezia in data 01/02/2012 ai nn. 3531/2553; Nella nota indicata unità originaria fg. 42 n. 72 sub 10 frazionata nel 2018.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di CONDOMINIO BRAIDA A contro \_\_\_\_\_ ; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 23/02/2019 rep.n. 344/2019; Iscritta a Venezia in data 12/08/2020 ai nn. 23217/3914; Importo ipoteca: € 25000; Importo capitale: € 16304.11.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ ; a rogito di Tribunale di Vicenza in data 04/06/2021 rep.n. 2613/2021 trascritto a Venezia in

data 08/07/2021 ai nn. 25165/18301.

### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 10552.41**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

### 14. ATTUALE PROPRIETARIO:

**Proprietario:** dal 16/09/2008 al . In forza di atto di compravendita; registrato a Vicenza, in data 08/10/2008, ai nn. 7614 1T; trascritto a Venezia, in data 16/10/2008, ai nn. 37377/22727.

Note: Nella nota indicata unità originaria fg. 42 n. 72 sub 10, frazionata nei sub 193-194 nel 2018

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione fabbricato

Rilascio in data 09/11/1976 al n. di prot. 281/76

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante costruzione fabbricato

Rilascio in data 18/08/1977 al n. di prot. 156/77

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: abitabilità/agibilità

Rilascio in data 07/01/1978 al n. di prot. 156/77-281/76

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifica scantinato

Rilascio in data 05/06/1982 al n. di prot. 133/82

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione terreno

Rilascio in data 27/05/1983 al n. di prot. 132/83

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante recinzione terreno

Rilascio in data 03/08/1983 al n. di prot. 217/83

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: recinzione terreno

Presentazione in data 25/03/1999 al n. di prot. 10470

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche interne sub 194

Presentazione in data 04/06/2003 al n. di prot. 23076

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: sostituzione copertura pensilina negozi  
Presentazione in data 28/09/2005 al n. di prot. 43463

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: pittura esterna e sostituzione manto copertura  
Presentazione in data 23/11/2016 al n. di prot. 508/16

### 15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono delle difformità interne  
Superabili con sanatoria edilizia: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### Descrizione

Trattasi di un negozio al piano terra del Condominio Braida, posto fronte il Viale Santa Margherita, uno dei principali della località turistica, ma alla fine del percorso pedonale serale, molto frequentato nella stagione estiva. Il negozio è composto da un unico vano con servizio igienico ed anti. L'accesso avviene dal marciapiede condominiale, arretrato rispetto la viabilità pubblica. Le finiture sono con pavimento in piastrelle, pareti e soffitti intonacati, porte interne in legno, serramenti esterni in metallo con avvolgibile in lamiera zincata di chiusura. Vi è l'impianto elettrico non a norma, non è presente il riscaldamento. Vi sono le parti comuni come risulta dal regolamento di condominio. L'edificio non è antisismico in quanto realizzato nel 1978, come da collaudo statico in data 21/05/1978. Lo stato è riscontrabile nelle allegate fotografie. Le divisioni interne non sono conformi al progetto autorizzato. Non si assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria edilizia, né al funzionamento degli impianti.

#### DATI TECNICI DESUNTI DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup lorda di pavimento	77,50	1,00	77,50	€ 2.400,00

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

**Elenco fonti:**

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Caorle zona centrale balneare negozi stato ottimo valori unitari per mq 2300 - 2700; il valore unitario di stima viene assunto in euro 2500/mq, ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

**16.2 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	77,50	€ 2.400,00	€ 186.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 186.000,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 27.448,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 10.552,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

**16.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **146.000,00**

**17. FORMAZIONE LOTTI**

I due lotti sono stati formati in funzione delle due unità immobiliari vendibili singolarmente.

Data generazione:

20-06-2022 16:06:05

L'Esperto alla stima  
**Geom. Bruno Tomè**