
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **162/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Appartamento piano terra
Lotto 002
Appartamento piano primo
Lotto 003
Appartamento piano secondo
Lotto 004
Appartamento piano secondo
Lotto 005
Deposito

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pellegrini - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

, e ,

-foglio 42, particella 474, subalterno 1, indirizzo via Pellegrini, piano T, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, consistenza 6, superficie 83, rendita € 322.27

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

, e ,

-foglio 42, particella 474, subalterno 3, indirizzo via Pellegrini, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, consistenza 5, superficie 86, rendita € 268.56

Lotto: 003 - Appartamento piano secondo

Corpo: C

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

, e ,

-foglio 42, particella 474, subalterno 5, indirizzo via Pellegrini, piano 2, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, consistenza 3, superficie 45, rendita € 161.13

Lotto: 004 - Appartamento piano secondo

Corpo: D

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

, e , foglio 42, particella 474, subalterno 7, indirizzo via Pellegrini, piano 2, comune Caorle, categoria A/3, classe 4, consistenza 2.5, superficie 44, rendita € 96.84

Lotto: 005 - Deposito

Corpo: E

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

,
e
-foglio 34, particella 741, subalterno 8, indirizzo via Traghete, piano T, comune Caorle, categoria C/3, classe 6, consistenza 165, superficie 151, rendita € 306.77

2. Possesso

Bene: via Pellegrini - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: B

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 003 - Appartamento piano secondo

Corpo: C

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Appartamento piano secondo

Corpo: D

Possesso: Libero

Lotto: 005 - Deposito

Corpo: E

Possesso: Occupato da S.R.L.S., con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2019 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Portogruaro il 03/10/2019 ai nn.3806 serie 3T. Tipologia contratto: 9+9, scadenza 30/09/2028. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2027

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pellegrini - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Appartamento piano secondo

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Appartamento piano secondo

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Deposito

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pellegrini - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: A

Creditori Iscritti: _____, Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada BCC sc

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: B

Creditori Iscritti: _____, Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada BCC sc

Lotto: 003 - Appartamento piano secondo

Corpo: C

Creditori Iscritti: , Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada BCC sc

Lotto: 004 - Appartamento piano secondo

Corpo: D

Creditori Iscritti: , Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada BCC sc

Lotto: 005 - Deposito

Corpo: E

Creditori Iscritti: , Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada BCC sc

5. Comproprietari

Beni: via Pellegrini - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: ,

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: B

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: ,

Lotto: 003 - Appartamento piano secondo

Corpo: C

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: ,

Lotto: 004 - Appartamento piano secondo

Corpo: D

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: ,

Lotto: 005 - Deposito

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pellegrini - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Appartamento piano secondo

Corpo: C

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Appartamento piano secondo

Corpo: D

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Deposito

Corpo: E

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pellegrini - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Appartamento piano secondo

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Appartamento piano secondo

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Deposito

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Pellegrini - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

Prezzo da libero: € 143.900,00

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

Prezzo da libero: € 172.400,00

Lotto: 003 - Appartamento piano secondo

Prezzo da libero: € 78.000,00

Lotto: 004 - Appartamento piano secondo

Prezzo da libero: € 43.800,00

Bene: via Traghete - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 005 - Deposito

Prezzo da occupato: € 98.000,00

Beni in **Caorle (VE)**
via Pellegrini

Lotto: 001 - Appartamento piano terra

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 economico [A3] sito in via Pellegrini

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

e

-foglio 42, particella 474, subalterno 1, indirizzo via Pellegrini, piano T, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, consistenza 6, superficie 83, rendita € 322.27

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella zona centrale di Caorle ma al di fuori della zona in centro storico

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro di Caorle

Attrazioni paesaggistiche: zona Balneare di Caorle

Attrazioni storiche: centro storico di Caorle

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

L'immobile risulta disabitato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

contro

e

Pag. **8** di **35**

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di UNEP in data 19/11/2020 ai nn. 1858/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2020 ai nn. 37994/26397.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____, _____ e _____; Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di tribunale di Pordenone in data 27/06/2019 ai nn. 559/2019; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2019 ai nn. 27042/4748; Importo ipoteca: € 29.000; Importo capitale: € 17.713,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____, _____ e _____; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 06/07/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28567/4969; Importo ipoteca: € 25.000; Importo capitale: € 17.713,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada BCC sc contro _____, _____ e _____; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 02/07/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 1.283.476,73.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: luce scale da suddividere tra le sei unità abitative

Millesimi di proprietà: non è stato costituito un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note: il certificato è stato redatto il 01/02/2022, codice identificativo 8778/2022 con validità fino sino al 01/02/2032, è stato depositato nel portale della Regione Veneto-chiave 3b2de705d5. (All.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____, _____ e _____ dal 24/10/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrata a Venezia, in data 07/02/1995, ai nn. 75/296; trascritto a Venezia, in data 25/07/1995, ai nn. 16461/11759.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 90/66

Int stazion :

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/03/1966

Numero pratica: 462/67

Int stazion :

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: sanatoria variante al fabbricato
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 03/04/1970
 Abitabilità/agibilità in data 16/04/1970

Numero pratica: 128/82
 Int. stazion :
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione della copertura
 Oggetto: Ampliamento
 Rilascio in data 23/07/1982

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n. 52/2015
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	vedi norme allegate (All.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:	0.70 mq/mc
Altezza massima ammessa:	13
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto piano terra di una palazzina composta complessivamente da 7 appartamenti (foto 1-2-3). Il complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via Pellegrini. L'accesso alle abitazioni avviene tramite l'androne del condominio e il vano scala, mentre l'appartamento al piano terra avviene direttamente dalla via pubblica. Il fabbricato è situato nella zona centrale di Caorle. L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte di un edificio eretto nel mappale 474 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 83,00 circa e altezza utile di mt 3,00. L'appartamento è composto da un ingresso (foto 4-5), da un soggiorno (foto 10), una cucina (foto 9), due camere da letto (foto 7-11), un bagno (foto 6) e una sala da pranzo (foto 8).

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente in normale stato conservativo, con finiture tipiche dell'epoca in cui è stato realizzato.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno con avvolgibili in pvc;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è dotato di tutti i sanitari;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento non è presente, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico;
- L'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano terra	sup reale lorda	0,85	70,55	€ 2.400,00

70,55

Il coefficiente relativo all'appartamento risulta inferiore a 1,00 in modo proporzionale alla finitura dell'immobile.

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.),

Borsinoimmobiliare.it,

Operatori della zona.;

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

min. € 2.100,00 / max € 2.500,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

min. € 2.872,00 / max € 3.460,00 (Borsinoimmobiliare.it) abitazioni di 2° fascia.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.320,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano terra	70,55	€ 2.400,00	€ 169.320,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 169.320,00

Valore Corpo € 169.320,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 169.320,00

Valore complessivo diritto e quota € 56.440,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	70,55	€ 169.320,00	€ 56.440,00

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%)	€ 25.398,00
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:	€ 143.922,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 143.900,00

Lotto: 002 - Appartamento piano primo

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pellegrini

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

e

-foglio 42, particella 474, subalterno 3, indirizzo via Pellegrini, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, consistenza 5, superficie 86, rendita € 268,56

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Nella planimetria non risulta la demolizione della paretina del soggiorno. Il costo stimato per la variazione catastale è di circa € 800,00

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella zona centrale di Caorle ma al di fuori della zona in centro storico

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Caorle

Attrazioni paesaggistiche: zona balneare di Caorle

Attrazioni storiche: centro storico Caorle

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile risulta abitato dalla sig.ra _____, madre dell'esecutato.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____,
e _____; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di UNEP in data 19/11/2020 ai nn. 1858/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2020 ai nn. 37994/26397.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____,
e _____; Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di tribunale di Pordenone in data 27/06/2019 ai nn. 559/2019; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2019 ai nn. 27042/4748; Importo ipoteca: € 29.000; Importo capitale: € 17.713,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____,
e _____; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 06/07/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28567/4969; Importo ipoteca: € 25.000; Importo capitale: € 17.713,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada BCC sc contro _____,
e _____; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 02/07/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 1.283.476,73.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: luce scale da suddividere tra le sei unità abitative

Millesimi di proprietà: non è stato costituito un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note: il certificato è stato redatto il 01/02/2022, codice identificativo 8800/2022 con validità fino sino al 01/02/2032, è stato depositato nel portale della Regione Veneto-chiave fc9d9a05d8. (All.6)

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____, _____ e _____ dal 24/10/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrata a Venezia, in data 07/02/1995, ai nn. 75/296; trascritto a Venezia, in data 25/07/1995, ai nn. 16461/11759.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 90/66
Int stazion :
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: realizzazione fabbricato di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/03/1966

Numero pratica: 462/67
Int stazion :
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: sanatoria variante al fabbricato
Oggetto: variante
Rilascio in data 03/04/1970
Abitabilità/agibilità in data 16/04/1970

Numero pratica: 128/82
Int stazion :
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione della copertura
Oggetto: Ampliamento
Rilascio in data 23/07/1982

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Nei progetti presenti in comune non è presente la demolizione della paretina del soggiorno. Potrà essere presentata una cila in sanatoria per un costo stimato di € 1.000,00

15.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n. 52/2015
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	vedi norme allegate (All.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:	0.70 mq/mc
Altezza massima ammessa:	13
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto piano primo di una palazzina composta complessivamente da 7 appartamenti (foto 1-2-3). Il complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via Pellegrini. L'accesso alle abitazioni avviene tramite l'androne del condominio e il vano scala. Il fabbricato è situato nella zona centrale di Caorle. L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte di un edificio eretto nel mappale 474 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Al piano primo si accede dal vano scale condominiale (foto 12) all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 83,00 circa e altezza utile di mt 2.90. L'appartamento è composto da un ingresso (foto 13), da un soggiorno (foto 14-15) con prospiciente un terrazzo (foto 16-17), una cucina (foto 22), due camere da letto (foto 18-19), un bagno (foto 20-21).

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente in normale stato conservativo, con finiture tipiche dell'epoca in cui è stato realizzato.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno con avvolgibili in pvc e doppi vetri in alluminio esterni;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è dotato di tutti i sanitari;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori lamellari ;
- L'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano primo	sup reale lorda	1,00	83,00	€ 2.400,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,20	2,40	€ 2.400,00

85,40**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.),

Borsinoimmobiliare.it,
Operatori della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 2.400,00 / max € 3.500,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo-centro storico
min. € 2.872,00 / max € 3.460,00 (Borsinoimmobiliare.it) abitazioni di 2° fascia.

16.2 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 204.960,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano primo	83,00	€ 2.400,00	€ 199.200,00
Terrazzo	2,40	€ 2.400,00	€ 5.760,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 204.960,00
Valore Corpo	€ 204.960,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 204.960,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.320,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo economico [A3]	85,40	€ 204.960,00	€ 68.320,00

16.3 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%)	€ 30.744,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 172.416,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 172.400,00

Lotto: 003 - Appartamento piano secondo

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pellegrini

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

e

- foglio 42, particella 474, subalterno 5, indirizzo via Pellegrini, piano 2, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, consistenza 3, superficie 45, rendita € 161.13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella zona centrale di Caorle ma al di fuori della zona in centro storico

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Caorle

Attrazioni paesaggistiche: zona Balneare di Caorle

Attrazioni storiche: centro storico di Caorle

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta disabitato

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ e _____
; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di UNEP in data 19/11/2020 ai nn. 1858/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2020 ai nn. 37994/26397.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____ e _____
; Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di tribunale di Pordenone in data 27/06/2019 ai nn. 559/2019; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2019 ai nn. 27042/4748; Importo ipoteca: € 29.000; Importo capitale: € 17.713,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____

e ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 06/07/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28567/4969; Importo ipoteca: € 25.000; Importo capitale: € 17.713,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada BCC sc contro , e ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 02/07/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 1.283.476,73.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: luce scale da suddividere tra le sei unità abitative

Millesimi di proprietà: non è stato costituito un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note: il certificato è stato redatto il 01/02/2022, codice identificativo 8788/2022 con validità fino sino al 01/02/2032, è stato depositato nel portale della Regione Veneto-chiave 6355f22b8d. (All.6)

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: , e dal 24/10/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrata a Venezia, in data 07/02/1995, ai nn. 75/296; trascritto a Venezia, in data 25/07/1995, ai nn. 16461/11759.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 90/66

Int stazion :

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/03/1966

Numero pratica: 462/67

Int stazion :

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: sanatoria variante al fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/04/1970

Abitabilità/agibilità in data 16/04/1970

Numero pratica: 128/82

Int stazion :

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione della copertura

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 23/07/1982

Numero pratica: n.717/8321
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: sanatoria opere eseguite abusivamente
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 29/03/1986
 Rilascio in data 30/08/1995
 Abitabilità/agibilità in data 30/08/1995

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: dall'analisi documentale si dichiara la conformità edilizia.

23.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n. 52/2015
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	vedi norme allegate (All.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:	0.70 mq/mc
Altezza massima ammessa:	13
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **C**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto piano secondo di una palazzina composta complessivamente da 7 appartamenti (foto 1-2-3). Il complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via Pellegrini. L'accesso alle abitazioni avviene tramite l'androne del condominio e il vano scala. Il fabbricato è situato nella zona centrale di Caorle. L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte di un edificio eretto nel mappale 474 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Al piano secondo si accede dal vano scale condominiale (foto 12) all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 45,00 circa e altezza utile media di mt 2.40. L'appartamento è composto da un ingresso (foto 23-26), una cucina (foto 24), due camere da letto (foto 27-28), un bagno (foto 25).

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente in normale stato conservativo, con finiture tipiche dell'epoca in cui è stato realizzato.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile fintecciati;
- Serramenti in legno con avvolgibili in pvc;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è dotato di tutti i sanitari;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento non è presente, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico;
- L'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie;

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano secondo	sup reale lorda	0,90	40,50	€ 2.400,00

40,50

Il coefficiente relativo all'appartamento risulta inferiore a 1,00 in modo proporzionale alla finitura dell'immobile.

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.),

Borsinoimmobiliare.it,

Operatori della zona.;

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

min. € 2.400,00 / max € 3.500,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo-centro storico

min. € 2.872,00 / max € 3.460,00 (Borsinoimmobiliare.it) abitazioni di 2° fascia.

24.2 Valutazione corpi:**C. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano secondo	40,50	€ 2.400,00	€ 97.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 97.200,00

Valore Corpo € 97.200,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 97.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 32.400,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Abitazione di tipo economico [A3]	40,50	€ 97.200,00	€ 32.400,00

24.3 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%)	€ 14.580,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.030,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 78.000,00

Lotto: 004 - Appartamento piano secondo

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pellegrini

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ , _____ e _____ ,

-foglio 42, particella 474, subalterno 7, indirizzo via Pellegrini, piano 2, comune Caorle, categoria A/3, classe 4, consistenza 2.5, superficie 44, rendita € 96.84

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: L'immobile non risulta completato e pertanto rientrerebbe in categoria catastale F/3 e non A/3 come censito, sanabile con una pratica di variazione catastale del costo stimato di € 800,00.

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella zona centrale di Caorle ma al di fuori della zona in centro storico

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Caorle

Attrazioni paesaggistiche: zona balneare di Caorle

Attrazioni storiche: centro storico di Caorle

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta al grezzo, privo delle finiture.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____,
e _____; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di UNEP in data 19/11/2020 ai nn. 1858/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2020 ai nn. 37994/26397.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____,
e _____; Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di tribunale di Pordenone in data 27/06/2019 ai nn. 559/2019; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2019 ai nn. 27042/4748; Importo ipoteca: € 29.000; Importo capitale: € 17.713,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____,
e _____; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 06/07/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28567/4969; Importo ipoteca: € 25.000; Importo capitale: € 17.713,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada BCC sc contro _____,
e _____; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 02/07/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 1.283.476,73.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: luce scale da suddividere tra le sei unità abitative

Millesimi di proprietà: non è stato costituito un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario, in quanto l'immobile è al grezzo

30.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____, _____ e _____ dal 24/10/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a Venezia, in data 07/02/1995, ai nn. 75/296; trascritto a Venezia, in data 25/07/1995, ai nn. 16461/11759.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 90/66
 Int stazion :
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: realizzazione fabbricato di civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 25/03/1966

Numero pratica: 462/67
 Int stazion :
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: sanatoria variante al fabbricato
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 03/04/1970
 Abitabilità/agibilità in data 16/04/1970

Numero pratica: 128/82
 Int stazion :
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione della copertura
 Oggetto: Ampliamento
 Rilascio in data 23/07/1982

Numero pratica: n.717/8321
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: sanatoria opere eseguite abusivamente
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 29/03/1986
 Rilascio in data 30/08/1995
 Abitabilità/agibilità in data 30/08/1995

31.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: L'immobile ha avuto l'abitabilità dopo la pratica di condono edilizio, ma l'appartamento, alla data odierna, non risulta terminato e privo dei benchè minimi requisiti per essere abitabile.

31.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n. 52/2015
Zona omogenea:	B2

Norme tecniche di attuazione:	vedi norme allegate (All.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:	0.70 mq/mc
Altezza massima ammessa:	13
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **D**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto piano secondo di una palazzina composta complessivamente da 7 appartamenti (foto 1-2-3). Il complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via Pellegrini. L'accesso alle abitazioni avviene tramite l'androne del condominio e il vano scala. Il fabbricato è situato nella zona centrale di Caorle. L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte di un edificio eretto nel mappale 474 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Al piano secondo si accede dal vano scale condominiale (foto 12) all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 39,00 circa e altezza utile media di mt 2.30. L'appartamento è al grezzo, le pareti presenti fanno supporre che l'abitazione una volta finita sarà composta da un corridoio (foto 31-32), una cucina (foto 36-37) con prospiciente un terrazzo (foto 29-30), una camera da letto (foto 33-34) e un bagno (foto 35).

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **51,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile risulta al grezzo, privo delle finiture.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Non sono installati serramenti;
- Davanzali in cemento e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Alcune pareti sono intonacate al civile;
- I pavimenti sono in cemento;
- Porte interne non presenti;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- Non è presente l'impianto di riscaldamento;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano secondo	sup reale lorda	0,65	25,35	€ 2.400,00
Terrazzo piano secondo	sup reale lorda	0,25	3,00	€ 2.400,00

28,35

Il coefficiente relativo all'appartamento risulta inferiore a 1,00 in modo proporzionale alla finitura dell'immobile.

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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 dell'Agenda delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.),
Borsinoimmobiliare.it,
Operatori della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 2.400,00 / max € 3.500,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo-centro storico
min. € 2.872,00 / max € 3.460,00 (Borsinoimmobiliare.it) abitazioni di 2° fascia.

32.2 Valutazione corpi:

D. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano secondo	25,35	€ 2.400,00	€ 60.840,00
Terrazzo piano secondo	3,00	€ 2.400,00	€ 7.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 68.040,00
Valore Corpo	€ 68.040,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 68.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.680,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Abitazione di tipo economico [A3]	28,35	€ 68.040,00	€ 22.680,00

32.3 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%)	€ 10.206,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.876,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 43.800,00

Beni in **Caorle (VE)**
via Traghete

Lotto: 005 - Deposito

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

33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Pellegrini

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 34, particella 741, subalterno 8, indirizzo via Traghete, piano T, comune Caorle, categoria C/3, classe 6, consistenza 165, superficie 151, rendita € 306.77

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Non si dichiara la conformità catastale in quanto non è presente la scala di accesso all'impalcato sopra l'ufficio/servizi.

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella zona artigianale di Caorle

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: zona per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali-direzionali-artigianali, residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Caorle

Attrazioni paesaggistiche: zona balneare di Caorle

Attrazioni storiche: centro storico Caorle

35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

S.R.L.S., con contratto di locazione stipulato in data

01/10/2019 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Portogruaro il 03/10/2019 ai nn.3806 serie 3T

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 30/09/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2027

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ e _____ ; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di UNEP in data 19/11/2020 ai nn. 1858/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2020 ai nn. 37994/26397.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____ e _____ ; Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di tribunale di Pordenone in data 27/06/2019 ai nn. 559/2019; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2019 ai nn. 27042/4748; Importo ipoteca: € 29000; Importo capitale: € 17713.80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____ e _____ ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 06/07/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28567/4969; Importo ipoteca: € 25000; Importo capitale: € 17713.80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada BCC sc contro _____ e _____ ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 02/07/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 1283476.73.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca S.Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada BCC sc contro _____ ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Vianello Angelo Sergio in data 22/06/2012 ai nn. 14181/9583; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/07/2012 ai nn. 18877/2853; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ dal 04/05/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vianello Angelo Sergio, in data 04/05/2000, ai nn. 308; trascritto a Venezia, in data 08/05/2000, ai nn. 14367/9736.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14/94
 Int. stazione :
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: realizzazione capannone ad uso artigianale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 24/09/1993
 Rilascio in data 27/05/1994
 Abitabilità/agibilità in data 24/05/1995
 NOTE: Concessione in variante n. 115/95 del 04-04-1995

39.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto non è stata autorizzata la scala di accesso all'impalcato sopra l'ufficio/servizi. Potrà essere sanata soltanto se la scala corrisponde ai requisiti di idoneità statica.

39.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n. 52/2015
Zona omogenea:	D2
Norme tecniche di attuazione:	vedi norme allegate (All.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:	0.40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.5
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **E**

L'immobile a destinazione artigianale fa parte del complesso immobiliare composto da 18 laboratori e 21 garage/posti auto situato nella zona artigianale di Caorle (foto 38-39). Il laboratorio è utilizzato come magazzino dell'attività dell'esecutato. Si trova al piano terra ed è composto da un unico locale a magazzino (foto 40-41-42), un ufficio (foto 46-47), un ante

bagno (foto 48) e un servizio igienico (foto 49). E' presente una scala in legno per accedere alla parte sovrastante il corpo uffici/servizi (foto 43).Le finiture principali sono costituite da pavimenti in cemento liscio nel magazzino e nelle altre stanze in piastrelle, serramenti in alluminio, porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate e piastrelate nel bagno, soffitto costituito da coppelle della struttura a vista, con evidenti crepe nella struttura verticale (foto 44-45). L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite la corte comune del complesso.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **165,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente in cattivo stato conservativo, con finiture tipiche dell'epoca in cui è stato realizzato.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in calcestruzzo;
- La copertura con struttura portante in lamelle in calcestruzzo;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in alluminio;
- Davanzali e soglie in cemento;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile.
- Il bagno è dotato di tazza e lavabo;
- I pavimenti degli uffici e servizi sono in piastrelle, in cemento liscio nel magazzino;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico è sottotraccia nell'ufficio e nei servizi, a vista nel magazzino;
- L'impianto di riscaldamento è presente solo nel locale ufficio;
- L'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino	sup reale lorda	1,00	165,00	€ 700,00

165,00

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico deposito per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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:

Aste giudiziarie;

Borsinoimmobiliare.it;

Operatori della zona.

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

min. € 755,00 / max € 1.500,00 (Borsinoimmobiliare.it) magazzini.

40.2 Valutazione corpi:**E. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	165,00	€ 700,00	€ 115.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 115.500,00

Valore Corpo € 115.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 115.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 115.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto e
-----------	-----------------	-------------------	----------------------	-------------------------

		Lorda	medio ponderale	quota
E	Magazzini e locali di deposito [C2]	165,00	€ 115.500,00	€ 115.500,00

40.3 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%)	€ 17.325,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.175,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 98.000,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale, prg e n.t.a.;
- ALL. 2 – Insussistenza di contratti d'affitto in corso ed estratto degli atti di matrimonio;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza e contratto di affitto;
- ALL. 6 – Attestati di prestazione energetica;

Azzano Decimo il 18-02-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus