
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società
Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **89/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2022

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile**

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 Mantova, 21 - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Zona residenziale dell'abitato di Caorle

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

c.f.

-foglio 34, particella 1025, subalterno 4, indirizzo Via Mantova n.21, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 9 vani, superficie 218 , rendita € 813,42

-foglio 34, particella 1025, subalterno 5, indirizzo Via Mantova n.21, comune Caorle, categoria C/6, classe 9, consistenza 20 mq, superficie 24 mq, rendita € 52,68

2. Possesso

Bene: Via Mantova, 21 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mantova, 21 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mantova, 21 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società
Cooperativa, , Agenzia delle Entrate Riscossione

5. Comproprietari

Beni: Via Mantova, 21 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mantova, 21 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mantova, 21 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mantova, 21 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Immobile

Prezzo da libero: € 347.000,00

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione
Via Mantova, 21

Lotto: 001 - Immobile

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 Via Mantova, 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

- Stato Civile: sposato -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

c.f.

-foglio 34, particella 1025, subalterno 4, indirizzo Via Mantova n.21, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 9 vani, superficie 218 , rendita € 813,42

Confini: A est con il mappale 1024 A sud con il mappale 95 A ovest con il mappale 1026 A nord con il mappale 953

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sono presenti delle difformità riscontrate in fase di rilievo rispetto alla scheda presente in catasto. Potranno essere regolarizzate con la presentazione di un docfa per un costo stimato di € 1.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione nella zona residenziale di Caorle.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: zona balneare di Caorle.

Attrazioni storiche: centro storico di Caorle.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ ;
 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 capitale: € 17.713,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro _____ ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Vianello Angelo Sergio in data 22/06/2021 ai nn. 14181; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/07/2012 ai nn. 18877/2853; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro _____ ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/07/2015 ai nn. 1114/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo capitale: € 1.283.476,73.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____ ;
 Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/07/2016 ai nn. 2033/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28567/4969; Importo capitale: € 17.713,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro _____ ; Derivante da: atto di riscossione; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 18/01/2022 ai nn. 3174/11922; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/01/2022 ai nn. 1716/243; Importo capitale: € 162.023,54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro _____ ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/10/2021 ai nn. 943/2021; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/02/2022 ai nn. 5820/967; Importo capitale: € 22.328,44.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro _____ ; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 23/05/2022 ai nn. 1095/2022 iscritto/trascritto a Venezia in data 12/07/2022 ai nn. 26596/19030.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: il certificato è stato redatto il 06/10/2022, codice identificativo 97975/2022 con validità fino sino al 06/10/2032, è stato depositato nel portale della Regione Veneto-chiave ede753c035 (All.6)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vianello Angelo Sergio, in data 24/04/2001, ai nn. 1293; trascritto a Venezia, in data 03/05/2001, ai nn. 13080/9037.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 413/98

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/1998 al n. di prot. 1970/2420

Rilascio in data 27/11/1998

Abitabilità/agibilità in data 13/03/2003 al n. di prot. 010125

NOTE: Dia in variante n. 699 del 02/11/2001 Voltura concessione edilizia prot. 29352 del 24/07/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Opere realizzate in difformità del titolo abilitativo

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 49655

L'importo è stato saldato? SI.

NOTE: **Non è stata rilasciata la concessione in sanatoria in quanto mancante di documentazione per la quale è stata richiesta l'integrazione dall'ufficio tecnico. Per il perfezionamento della pratica di condono, l'ufficio tecnico ha verbalmente dichiarato che l'aggiudicatario potrà inoltrare tale documentazione per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

Oltre al perfezionamento del condono edilizio, sono state riscontrate delle difformità durante le operazioni di sopralluogo che riguardano lo spostamento di alcune pareti interne e qualche foro di prospetto. Per regolarizzare tali difformità si potrà presentare una Cila in sanatoria per un costo stimato di € 2.000,00

Inoltre, dovrà essere demolito il cartongesso presente in soggiorno e ripristinare l'altezza del vano a 2,70 mt nel rispetto dei parametri igienici-sanitari vigenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.2014

Zona omogenea:	C2
Norme tecniche di attuazione:	vedi NTA 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
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta su quattro livelli di cui uno scantinato e una soffitta (foto 1-2-3). Il complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via Mantova. Il fabbricato è situato nella zona semicentrale di Caorle (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. 78,00 circa, è composto da un da un soggiorno (foto 5-6-7-8) con prospiciente un terrazzo, una cucina (foto 11) con prospiciente un terrazzo, un servizio igienico (foto 10) e una centrale termica (foto 12). Attraverso il vano scale (foto 22) si accede alla zona notte della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 68,00 circa composta dalla camera matrimoniale (foto 23-24) con annesso un bagno (foto 25-26), due camere (foto 29-30) e un bagno (foto 27-28). Al piano secondo si trova la soffitta (foto 31-32-33-34-35-36) formata da un'unica stanza non tutta utilizzabile stanti le esigue altezze. Al piano scantinato della superficie accessoria lorda complessiva di mq. 57,96 circa (garage mq. 21,50) e altezza utile di mt 2,21 si trova un magazzino (foto 15-16)(usata come taverna), una lavanderia (foto 17), una cantina (foto 18) e il garage (foto 19-20).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

- Stato Civile: sposato -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **303,45**

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa risulta attualmente in buono stato conservativo, tranne nello scantinato ove sono presenti delle infiltrazioni (foto 37-38-39) determinata da umidità di risalita probabilmente provocata dalla mancanza di impermeabilizzazione dei muri esterni.

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 ante d'oscuro;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. I bagni sono dotati di tutti i sanitari;
- I pavimenti sono in legno tranne nello scantinato;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento alimentato a gas città;
- L'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale
- E' presente un impianto fotovoltaico con potenza di 5 Kw.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra abitazione	sup reale lorda	1,00	78,29	€ 1.950,00
Piano terra ripostiglio esterno	sup reale lorda	0,50	2,24	€ 1.950,00
Piano terra portico/terrazze	sup reale lorda	0,33	5,67	€ 1.950,00
Piano primo abitazione	sup reale lorda	1,00	68,54	€ 1.950,00
Piano primo terrazzo	sup reale lorda	0,33	2,57	€ 1.950,00
Piano secondo (soffitta)	sup reale lorda	0,33	22,84	€ 1.950,00
Piano scantinato	sup reale lorda	0,50	28,98	€ 1.950,00

209,13**Accessori:**

A1. Garage Identificato al catasto fabbricati:
 intestazione:

a nato a

c.f.

**foglio 34 particella 1025, subalterno 5, categoria C/6, classe 9 consistenza mq
 20, piano S1 rendita € 52,68**

Sviluppa una superficie complessiva di 21.50 mq

Valore a corpo: € **20.900,00**

Descrizione:

All'autorimessa si accede tramite sia dal basculante che internamente all'abitazione. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 21,50 circa e altezza utile di mt 2.21. (foto 19-20) Presenta le stesse caratteristiche tecniche dell'abitazione.

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'unica abitazione 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 Caorle;
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;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 2.100,00 / max € 2.450,00 in normale stato conservativo;
min. € 2.106,00 / max € 2.733,00 (Borsinoimmobiliare.it) per Ville & Villini.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage, con annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 407.803,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra abitazione	78,29	€ 1.950,00	€ 152.665,50
Piano terra ripostiglio esterno	2,24	€ 1.950,00	€ 4.368,00
Piano terra portico/terrazze	5,67	€ 1.950,00	€ 11.056,50
Piano primo abitazione	68,54	€ 1.950,00	€ 133.653,00

Piano primo terrazzo	2,57	€ 1.950,00	€ 5.011,50
Piano secondo (soffitta)	22,84	€ 1.950,00	€ 44.538,00
Piano scantinato	28,98	€ 1.950,00	€ 56.511,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 407.803,50
Per presenza di umida di risalita al piano scantinato, si applica una detrazione del 5.00%	€ -20.390,18
Valore Corpo	€ 387.413,33
Valore Accessori	€ 20.900,00
Valore complessivo intero	€ 408.313,33
Valore complessivo diritto e quota	€ 408.313,33

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile con annesso Garage	209,13	€ 408.313,33	€ 408.313,33

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%)	€ 61.247,00
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:	€ 347.066,33
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 347.000,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale, prg e nta;
- ALL. 2 – Insussistenza di contratti d'affitto in corso, certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso ed estratto degli atti di matrimonio;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza;
- ALL. 6 – Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 7 – Planimetria locali;

Azzano Decimo il 06-10-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus