

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **137/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2023 ore 14:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Alessandro Quattrin  
**Codice fiscale:** QTTLN72P15G888H  
**Partita IVA:** 01673140933  
**Studio in:** Via Montello 29 - 33080 Zoppola  
**Telefono:** 366 2085199  
**Fax:**  
**Email:** alessandroquattrin@gmail.com  
**Pec:** a.quattrin@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada Brussa 101 - Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

Catasto fabbricati: , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , Foglio 6, Particella 16, subalterno 1, indirizzo Strada Brussa 101 Caorle (VE), piano 1, comune Caorle, categoria A3, classe 2, consistenza 5,5 vani , superficie 107,00, rendita € 156,23,

Catasto terreni: , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , sezione censuaria Caorle, foglio 6, particella 16, qualità Ente urbano , superficie catastale 1390,00

### 2. Possesso

**Bene:** Strada Brussa 101 - Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada Brussa 101 - Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Brussa 101 - Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, Banca Antonveneta S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Strada Brussa 101 - Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Strada Brussa 101 - Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Strada Brussa 101 - Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Strada Brussa 101 - Brussa - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** 85.600,00

**Prezzo da occupato:** -

## Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo,  
, libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 03/04/2023 in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 06/06/2023 ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto infine ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Beni in **Caorle (VE)**  
Località/Frazione **Brussa**  
Strada Brussa 101

**Lotto: 001**

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 Caorle (VE) CAP: 30021 frazione: Castello di Brussa , Strada Brussa 101**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Portogruaro (VE) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Portogruaro (VE) - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Catasto fabbricati: , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , foglio 6, particella 16, subalterno 1, indirizzo Strada Brussa 101 Caorle (VE), piano 1, comune Caorle, categoria A3, classe 2, consistenza 5,5 vani , superficie 107,00, rendita € 156,23

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Catasto terreni: , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , sezione censuaria Caorle, foglio 6, particella 16, qualità Ente urbano , superficie catastale 1390,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di una piccola frazione posta in una zona di aperta campagna. La zona dista a circa 8 km dal centro cittadino di San Michele al Tagliamento e a rispettivamente 16 e 9 km dalle mete turistiche marittime di Bibione e Brussa. La zona risulta scarsa di servizi principali posti nelle immediate vicinanze quali scuole, pubblici servizi e servizi ricreativi. In prossimità dell'immobile vi è una fermata di servizio pubblico di linea che collega la zona con i principali centri cittadini nelle immediate vicinanze.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Caorle .

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiaggia di Brussa e riserva naturalistica

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**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 volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ,  
; Derivante da: Concessione mutuo fondiario; A rogito di Jus Romano in data 08/10/2009 ai nn. 128249/27567; Registrato a Pordenone in data 12/10/2009 ai nn. 5626/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/10/2009 ai nn. 35122/7726; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro \_\_\_\_\_ ,  
; Derivante da: Atto di pignoramento immobiliare; A rogito di Unep presso il Tribunale di Pordenone in data 04/08/2022 ai nn. 1909/2022 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2022 ai nn. 35050/24915.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Non esiste condominio

**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 insolute alla data della perizia:** 0. 0

**Millesimi di proprietà:** Non pertinente in quanto l'immobile non è parte di un complesso condominiale.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non pertinente in quanto l'immobile non è parte di un complesso condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** NON DETERMINABILE

**Note Indice di prestazione energetica:** Il sottoscritto perito ha provveduto a richiedere alla parte esecutata ed ai familiari occupanti la documentazione tecnica relativa all'impianto termico, richiesta reiterata più volte sia in sede di sopralluogo che, successivamente, a mezzo raccomandata A/R di data 02 agosto 2023 e 08 settembre 2023, rimaste senza riscontro. In particolare è stata richiesta copia della dichiarazione di avvenuta disconnessione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione dalla rete gas pubblica, copia documentazione tecnica completa della stufa utilizzata per il riscaldamento dell'unità immobiliare, scheda tecnica e copia targhetta recante marca e modello del boiler utilizzato per la produzione dell'acqua calda sanitaria. In assenza della predetta documentazione l'attestato di prestazione energetica risulta, sulla base della vigente normativa, non determinabile. Si rimane comunque a disposizione per ogni eventuale integrazione venga richiesta.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nato a Portogruaro (VE) il 27/07/1989, avente diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a Portogruaro (VE) il 09/04/1981 avente diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ dal 10/10/2001 al 08/10/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di \_\_\_\_\_, in data 10/10/2001, ai nn. 27643; registrato a \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, ai nn. \_\_\_\_\_; trascritto a Venezia, in data 17/10/2001, ai nn. 32522/22216.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a Portogruaro (VE) il 28/10/1963 avente diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nato a Caorle (VE) il 25/05/1957 avente diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ dal 08/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Lus Romano, in data 08/10/2009, ai nn. 128248/27566; registrato a Pordenone, in data 12/10/2009, ai nn. 5625/1T; trascritto a Venezia, in data 13/10/2009, ai nn. 35121/21082.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 175/2002

Intestazione: Concessione edilizia n. 175/2002 rilasciata dal Comune di Caorle in data 10 giugno 2022

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/01/2002 al n. di prot. 002439

Rilascio in data 10/06/2002 al n. di prot. 175/2002

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Asseverazione di inizio lavori protocollo n° 025772 rilasciata in data 20-06-2002.

Numero pratica: 113/09

Intestazione: Denuncia di inizio attività edilizia n. 113

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Per lavori di ultimazione delle opere di cui alle c.e. n° 175 del 10/06/2002

Oggetto: Comunicazione inizio attività

Rilascio in data 05/05/2009 al n. di prot. 113\09

Numero pratica: 00029155

Intestazione: Certificato di agibilità n. 00029155

Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità

Presentazione in data 29/06/2009 al n. di prot. 24452

Abitabilità/agibilità in data 04/08/2009 al n. di prot. 00029155

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Eventuali spese tecniche per la regolarizzazione dell'impianto termico e l'ottenimento delle certificazioni di legge

Spese tecniche regolarizzazione impianto termico: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di assetto del Territorio
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Provinciale n°7 del 17 gennaio 2014
Zona omogenea:	Zona di espansione residenziale (Z.T.O. C1)
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche operative (N.T.O.) variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 52/2015 del 17/12/2015
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:	Non superiore a 0,3 mq/mq e non inferiore a 0,225 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

L'immobile è stato edificato presumibilmente ante 1967 ed ha subito un importante restauro iniziato nell'anno 2002 poi sospeso e successivamente terminato nell'anno 2009. Confina su un lato con un immobile in discrete condizioni di manutenzioni facente parte dello stesso complesso originario. E' composto da due piani fuori terra, l'accesso al primo piano avviene tramite scala esterna. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione con pareti esterne intonacate al civile, tinteggiate di colore celeste, e serramenti esterni in legno.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al primo piano il cui accesso avviene tramite una scala esterna con annesso poggiolo. La zona giorno è composta da soggiorno e cucina con annesso un secondo poggiolo, proseguendo tramite un piccolo disimpegno alla zona notte vi sono due camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

L'immobile si presenta in buon stato di manutenzione. Le pareti interne sono intonacate al civile, tinteggiate di bianco, i pavimenti sono interamente rivestiti in piastrelle di ceramica e i serramenti a doppio vetro. L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da caminetto ventilato, stufa a legna e caldaia elettrica con sola funzione di riscaldamento dell'acqua sanitaria. Non è stato possibile reperire la scheda tecnica del caminetto e di conseguenza produrre l'attestato di prestazione energetica. L'impianto elettrico risulta in buono stato e presumibilmente conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **-** Residenza: Portogruaro (VE) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **-** Residenza: Portogruaro (VE) - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 101; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. Buono

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'unità immobiliare sono complessivamente buone.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>in laterizio-misto armati</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie esterna lorda misurata sulla base delle planimetrie catastali depositate e verificate tramite opportune misurazioni a campione in loco.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	107,00	€ 1.000,00
Terrazzi esterni	sup lorda di pavimento	0,25	5,00	€ 1.000,00
			<b>112,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2022

Zona: Caorle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Extraurbana

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ;

Uffici del registro di Caorle ;

Ufficio tecnico di Caorle ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino, FIMAA, FIAP, OMI, principali agenzie immobiliari appartenenti alla zona. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da 600 Euro/mq a 1.200 Euro/mq per usato in buono stato. ;

Altre fonti di informazione: Informazioni assunte in loco da operatori specializzati nelle compravendite immobiliari. .

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.000,00.

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento residenziale	107,00	€ 1.000,00	€ 107.000,00
Terrazzi esterni	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 112.000,00
Valore corpo	€ 112.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 112.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 112.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	112,00	€ 112.000,00	€ 112.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 22.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.600,00
---	-------------

**8.5 Regime fiscale della vendita:**

Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

**Allegati**

- 1) Decreto di nomina perito estimatore
- 2) Atti di provenienza
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa catastale
- 5) Planimetria catastale
- 6) Elaborati fotografici
- 7) Titoli abilitativi edilizi
- 8) Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori
- 9) Destinazione urbanistica
- 10) Certificati anagrafici

Data generazione:  
20-09-2023 17:09:27

L'Esperto alla stima  
**Alessandro Quattrin**