
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **195/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott.Agr. Massimiliano Zannier
Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U
Partita IVA: 01683390932
Studio in: Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 0427812038
Email: massimiliano.zannier@gmail.com
Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Duna Verde**
Viale Lussino

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Duna Verde, Viale Lussino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Caorle, foglio 38, particella 221, subalterno 7, indirizzo Viale Lussino, piano T, categoria A/3, classe 7, consistenza 6 vani, superficie totale 134 mq, totale escluse aree scoperte: 124 mq, rendita € 382.69

Intestazione: [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1,

Derivante da: Atto di compravendita del 30/04/2015, rep.n.5548, raccolta n.3609, rogante Notaio dott.Maurizio Viani, registrato a Treviso l'11/05/2015 al n.6182, serie 1T, trascritto a Venezia l'11/05/2015 Reg.Gen.12503, Reg.Part.8893

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 05/06/2024, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, si sono rilevate le seguenti difformità:

- il locale catastalmente identificato come "bagno" è stato suddiviso in 2 locali da bagno autonomi, con conseguente apertura di porte interne e spostamento di pareti. Parte del corridoio è stato implementato nel bagno principale.

Regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria interna, accatastamento (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione degli spazi interni e destinazione d'uso dei vani

Oneri Totali indicativi: € 1.500,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale facilmente accessibile e con parcheggi pubblici sufficienti. Sono presenti per lo più condomini di piccole-medie dimensioni. Il quartiere è ubicato a circa 200 m dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: turistica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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 - turistiche

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: spiaggia, scogliera, laguna. Trattasi di polo turistico estivo.

Attrazioni storiche: Duomo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In risposta a mia specifica richiesta l'Agenzia delle Entrate mi comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”*.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi ai corpi: A-abitazione

Note: i dati seguenti sono stati ricavati dalla documentazione depositata agli atti.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di: Notaio dott. Viani Maurizio in data 30/04/2015 ai nn. 5549/3610;

Iscritto/trascritto: a Venezia in data 11/05/2015 ai nn. 12505/1969;

Importo ipoteca: € 387000;

Importo capitale: € 215000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di: Notaio dott. Viani Maurizio in data 12/10/2018 ai nn. 7650/4865;

Iscritto/trascritto: a Venezia in data 19/10/2018 ai nn. 35030/6347;

Importo ipoteca: € 160000;

Importo capitale: € 80000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

A rogito di: ufficiale giudiziario in data 01/12/2022 ai nn. 2770

Iscritto/trascritto: a Venezia in data 23/12/2022 ai nn. 47218/33755.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1800.

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

- manutenzione straordinaria dell'impianto natatorio
- manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2186,00.

Come indicato dell'amministratore condominiale, le spese pregresse dell'ultimo biennio, calcolate sulla base del consuntivo 2022/23 e 2021/22 sono pari a € 2186,00

Millesimi di proprietà: Nell'atto di compravendita del 30/04/2015 rep.5548 racc.3609 a rogito del Notaio Maurizio Viani, viene indicato quanto di seguito riportato: "...è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa, pari a 12.91/1000 (dodici virgola novantuno millesimi), afferente l'unità immobiliare in oggetto...Le parti si danno atto che l'unità compravenduta gode del diritto all'uso esclusivo di due posti auto condominiali, insistenti sull'area scoperta comune, e precisamente dei posti auto attualmente identificati con i numeri 18/0/23 e 18/0/24..."

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si - l'immobile è posto al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: giardino, piscina

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'APE precedente risulta scaduto il 10/05/2024. Copia dell'APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dal rappresentante legale della società esecutata. Tenuto conto delle difformità catastali ed edilizie-urbanistiche evidenziate, non si è proceduto alla redazione dell'APE. Si consiglia di regolarizzare la situazione edilizia e catastale prima della redazione dell'APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati

Avvertenze ulteriori: non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da ante ventennio fino al 30/04/2015

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE]

In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Arrigo Manavello, in data 13/12/1973, ai nn. 8857/3900, trascritto a Venezia, in data 05/01/1974, ai nn. 411/390.

Dal 30/04/2015 ad oggi (attuale proprietario)

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] diritto di proprietà per 1/1 .

In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Maurizio Viani, in data 30/04/2015, ai nn. 5548/3609, registrato a Treviso, in data 11/05/2015, ai nn. 6182/1T, trascritto a Venezia, in data 11/05/2015, ai nn. 12503/8893.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 56/71

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di un gruppo di fabbricati di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/03/1971 al n. di prot. 56/71

- Numero pratica: 250/72

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: variante al fabbricato n.18, approvato in data 22 febbraio 1971, n.56/71

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/09/1972 al n. di prot. 250/72

- Numero pratica: 56/71-250/72_case n.18

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/12/1972 al n. di prot. 56/71-250/72

- Numero pratica: 56/71-250/72_case n.19-20-21-22-23

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/10/1973 al n. di prot. 56/71-250/72

- Numero pratica: 421

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione/Autorizzazione in sanatoria

Per lavori: opere abusivamente eseguite: ampliamento di 9 mq - ultimato dal 02/09/67 al 29/01/77 - destinazione residenza turistica

Oggetto: Opere in sanatoria

Rilascio in data 24/07/2002 al n. di prot. 7865

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 12/03/2015 al prot.8100 la ditta [REDACTED] ha richiesto il rilascio del certificato di agibilità. In data 20/03/2015 il comune di Caorle richiedeva integrazioni alla ditta (v.prot.2015/9426/P). Come comunicatomi dal tecnico comunale, successivamente nessuna integrazione veniva fornita all'ufficio comunale e pertanto la pratica è rimasta incompleta e archiviata. Ad oggi l'immobile risulta privo di certificato di agibilità rilasciato successivamente alla pratica di sanatoria.

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: A-abitazione.

Alla data del sopralluogo del 05/06/2024, rispetto a quanto indicato nella planimetria presentata in allegato alla pratica di sanatoria n.421 prot.7865 del 24/07/2002 (pianta piano terra prot.017473 del 09/05/2001), si sono rilevate le seguenti difformità:

- il locale catastalmente identificato come "bagno" è stato suddiviso in 2 locali da bagno autonomi, con conseguente apertura di porte interne e spostamento di pareti. Parte del corridoio è stato implementato nel bagno principale.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione degli spazi interni

Oneri Totali indicativi: per SCIA in sanatoria comprensiva di oneri sanzionatori, oblazione, dichiarazione di conformità, certificato di idoneità statica, dichiarazione di rispondenza degli impianti e spese tecniche: € 5.000,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: A-abitazione.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante normativa al PRG approvata con DGRV n. 4495 del 14.12.1999
Zona omogenea:	C1 - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
Norme tecniche di attuazione:	V.artt. 11 e 14 delle NTA del PRGC del Comune di Caorle
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI - il mappale 221 è soggetto a vincolo paesaggistico in quanto rientra all'interno della delimitazione dei "territori costieri compresi in una fascia di 300 m dalla linea di battigia ai sensi dell'art.142 primo comma lett.a) del D.Lgs. n.42/2004" (V.artt. 33 e 37 delle NTA del PRGC del Comune di Caorle)
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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

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

L'abitazione (categoria catastale A/3– classe 7) di cui al subalterno 7 è un appartamento facente parte del condominio denominato "LE LUCCIOLE" situato nel territorio del Comune di Caorle in località Duna Verde, Viale Lussino. L'appartamento pignorato qui descritto (sub. 7) è posto al piano terra dell'edificio; l'accesso è reso possibile tramite la percorrenza di marciapiede esterno che attraversa il giardino condominiale e conduce all'entrata del cortile dell'abitazione. Il giardino condominiale, dotato di piscina, risulta delimitato lungo il perimetro di confine da una siepe sul fronte strada.

Esternamente l'intero complesso immobiliare risulta in uno stato di manutenzione sufficiente. Nel

complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole. L'abitazione, non del tutto conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali, è posta su un unico livello e risulta composta da un soggiorno/cottura, quattro camere, 2 bagni, un disimpegno, un ripostiglio esterno. Sia sul fronte che sul retro, vi è la presenza di cortile privato, con portico nell'entrata principale. La disposizione delle stanze e delle finestre è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale, ad esclusione delle difformità segnalate nelle sezioni "conformità catastale" e "conformità edilizia" della presente relazione. Le stanze hanno una altezza pari a circa 270 cm. Tutte le stanze sono dotate di pavimento in piastrelle. I cortili esterni risultano piastrellati e dotati di muretto perimetrale di altezza pari a circa 1 m. I serramenti sono in legno con vetro doppio. Sui muri esterni dell'edificio, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'appartamento è dotato di impianto di aria condizionata. Come riferitomi dall'esecutato, non vi è impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico. Presso gli uffici comunali non erano depositate le dichiarazioni di conformità per gli impianti. Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava arredato anche se non abitualmente utilizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 186,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: comunicazione di fine lavori del 30/10/1972

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. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	condizioni: sufficienti Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.
Strutture verticali	materiale: muratura - condizioni: sufficienti Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente - materiale: legno - protezione: scuri ed inferriate - materiale protezione: legno - condizioni: buone Note: gli infissi sul fronte dell'abitazione sono senza inferriate
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: buone
Pareti esterne	coibentazione: inesistente - rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle - condizioni: buone Note: il cortile posteriore è dotato di lastre di pietra cementate

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.
Idrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: sufficienti Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.
Ventilazione	condizioni: sufficienti Note: C'è la presenza di uno split del condizionatore nel soggiorno. Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Abitazione	sup reale lorda	109	1,00	109,00	€ 3.700,00
Portico + Ripostiglio	sup reale lorda	29	0,30	8,70	€ 3.700,00
Cortile	sup reale lorda	48	0,10	4,80	€ 3.700,00

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: 2-2023

Zona: Caorle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2800

Valore di mercato max (€/mq): 3700

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

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civili in condizioni ottime si attestano tra i 2800 €/m² ed i 3700 €/m². Tenendo conto delle condizioni dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione, si è ritenuto opportuno considerare un valore unitario pari a 3700 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili eseguiti (vedi punto 3 "Stato di possesso" della presente relazione), il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

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: Quotazioni Immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A-abitazione.

Destinazione	Superficie equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
Abitazione	109,00	€ 3.700,00	€ 403.300,00
Portico + Ripostiglio	8,70	€ 3.700,00	€ 32.190,00
Cortile	4,80	€ 3.700,00	€ 17.760,00

Valore complessivo intero	€ 453.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 453.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m²)	Valore intero	Valore diritto e quota
A-abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	122,50	€ 453.250,00	€ 453.250,00

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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 67.987,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.186,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 376.576,50
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 376.600,00

Data generazione:
06-09-2024

L'Esperto alla stima
Dott. Agronomo
Massimiliano Zannier

Allegati:

- E.I.195.22_Allegato 1 - Visura storica_Caorle, fg.38, p.221, sub.7
- E.I.195.22_Allegato 2 - Estratto di mappa_Caorle, fg.38, p.221
- E.I.195.22_Allegato 3 - Planimetria interna
- E.I.195.22_Allegato 4 - Atti comune. Attestaz_Agib_NON_conformata
- E.I.195.22_Allegato 5 - Atti comune. CE n 421-1985
- E.I.195.22_Allegato 6 - Atti comune. CE_421_1985-Catasto
- E.I.195.22_Allegato 7 - Atti comune. CE_421_1985-Real e doc Foto
- E.I.195.22_Allegato 8 - Atti comune. CE_421_1985-Tav U
- E.I.195.22_Allegato 9 - Atti comune. NO n 56-1971
- E.I.195.22_Allegato 10 - Atti comune. NO n 250-1972
- E.I.195.22_Allegato 11 - Atti comune. NO_56_71_250_72-abitabilità ed. 18
- E.I.195.22_Allegato 12 - Atti comune. NO_56_71_250_72-abitabilità ed. 19-20-21-22-23
- E.I.195.22_Allegato 13 - Atti comune. NO_56_71_250_72-Dom abitabilità ed. 19-20-21-22-23
- E.I.195.22_Allegato 14 - Atti comune. NO_56_71_250_72-planimetria di agibilità
- E.I.195.22_Allegato 15 - Atti comune. NO_250_1792-tav. 2
- E.I.195.22_Allegato 16 - Atti comune. NO_250_1972-CALCOLO ZONA C-D
- E.I.195.22_Allegato 17 - Atti comune. NO_250_1972-Tav 2Var
- E.I.195.22_Allegato 18 - Atti comune. NO_250_1972-Tav 3PA
- E.I.195.22_Allegato 19 - Atti comune. NO_250_1972-Tav 4PA
- E.I.195.22_Allegato 20 - Atti comune. NO_250_1972-Tav 6PA
- E.I.195.22_Allegato 21 - Atti comune. NO_250_1972-tav. 3
- E.I.195.22_Allegato 22 - Atti comune. NO_250_1972-tav. 4
- E.I.195.22_Allegato 23 - Atti comune. NO_250_1972-tav. 6
- E.I.195.22_Allegato 24 - Atto compravendita_Rep. n. 5548
- E.I.195.22_Allegato 25 - Risposta locazioni
- E.I.195.22_Allegato 26 - Spese condominiali
- E.I.195.22_Allegato 27 - Verbale Sopralluogo
- E.I.195.22_Allegato 28 - Fotografie Lotto 1