
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **128/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento
con posto auto coperto

Esperto alla stima: Mario Fabretti
Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V
Partita IVA: 04108200272
Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)
Telefono: 042172522
Fax: 042172522
Email: arch.mariofabretti@gmail.com
Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - appartamento con posto auto coperto

Corpo: Appartamento con posto auto coperto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- foglio 40, particella 1034, subalterno 17, indirizzo Corso Amalfi snc, interno 17, piano 3, comune Caorle, categoria A2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 66, rendita € 361.52,
- foglio 40, particella 1034, subalterno 30, indirizzo Corso Amalfi snc, piano T, comune Caorle, categoria C6, classe 9, consistenza 12 mq, superficie 13, rendita € 31.61

2. Possesso

Bene: Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - appartamento con posto auto coperto

Corpo: Appartamento con posto auto coperto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - appartamento con posto auto coperto

Corpo: Appartamento con posto auto coperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - appartamento con posto auto coperto

Corpo: Appartamento con posto auto coperto



Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - appartamento con posto auto coperto

Corpo: Appartamento con posto auto coperto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - appartamento con posto auto coperto

Corpo: Appartamento con posto auto coperto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Amalfi n.100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - appartamento con posto auto coperto

Corpo: Appartamento con posto auto coperto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Amalfi n100/A - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - appartamento con posto auto coperto

Prezzo da libero: € 148.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

vendita soggetta ad imposta registro



Premessa

Con ordinanza del 21 Dicembre 2023, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 128/2023, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia col n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare. La S.V.I. fissava l'udienza al 03/07/2024 ore 14.45.



Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Porto Santa Margherita**
Corso Amalfi n100/A

Lotto: 001 - appartamento con posto auto coperto

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: Appartamento con posto auto coperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Porto Santa Margherita, Corso Amalfi n100/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1034, subalterno 17, indirizzo Corso Amalfi snc, interno 17, piano 3, comune Caorle, categoria A2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 66, rendita € 361.52

Derivante da: da atto di compravendita a Rogito Notaio Dalla Porta Tiziana rep.354/241 del 26/07/2007

Confini: confinante a nord con il sub 18, a sud esterno e vano comune sub 44 , est esterno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1034, subalterno 30, indirizzo Corso Amalfi snc, piano T, comune Caorle, categoria C6, classe 9, consistenza 12 mq, superficie 13, rendita € 31.61

Derivante da: da atto di compravendita a Rogito Notaio Dalla Porta Tiziana rep.354/241 del 26/07/2007

Confini: confinante a nord con il sub 18, a sud esterno e vano comune sub 44 , est esterno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura dell'apertura di comunicazione con appartamento confinate

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura dell'apertura di comunicazione con appartamento confinate

rifacimento scheda catastale: € 500,00



Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Chiusura dell'apertura di comunicazione con appartamento confinate

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella località balneare di Porto Santa Margherita che dista circa 2 km dal centro storico della città di Caorle. Il quartiere è costituito da innumerevoli condomini anche di grosse dimensioni abitati principalmente alla residenza turistica estiva della zona. E' presente anche il porto delle barche a breve distanza dall'immobile in oggetto, ed è ubicato a circa 100 metri dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Servizi per la residenza turistica estiva balneare.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia .

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Caorle.

Attrazioni storiche: centro di Caorle e Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: autobus 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: immobile utilizzato dal debitore durante la stagione estiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2012 ai nn. 12374/1840; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/11/2016 ai nn. 36760/6706; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 18969.88; Note: formalità successive Servizio di P.I. di Treviso iscrizione del 25/11/2016 n. rg 38781 n. r.part. 7070 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con posto auto coperto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3700 euro.

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



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: sostituzione caldaie e canne fumarie importo da definire: 0,00 €- fondo perdita acqua : 675,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2524.72 euro.

Millesimi di proprietà: L'immobile oggetto di E.I. possiede 56.250 millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il complesso condominiale possiede una piscina comune , l'ascensore che conduce ai vari piani.

Attestazione Prestazione Energetica: Si

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente ha provveduto a redigere l'APE senza il libretto del condizionatore in quanto non fornito dall'esecutato e viene trascurato tale impianto nella redazione della certificazione energetica dell'appartamento

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

Avvertenze ulteriori: Da informazioni dell'esecutato ci ha informato che ci sono delle problematiche strutturali dell'edificio condominiale, in particolare con infiltrazioni dalla copertura, cedimento delle fondazioni con inclinazione dei piani e infiltrazioni d'acqua al piano seminterrato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 08/03/1993 al 14/10/2005 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di , in data 08/03/1993, ai nn. 1320.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/10/2005 al 26/07/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sirignano Petro , in data 14/10/2005, ai nn. 20851/8586.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana , in data 26/07/2007, ai nn. 354/241.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 330/72

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: nuovo edificio ad uso cinema - teatro , negozi, ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1973 al n. di prot. -

Numero pratica: 330/72

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: voltura

Per lavori: nuovo edificio ad uso cinema - teatro , negozi, ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1973 al n. di prot. -

Numero pratica: 18/74

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: nuovo edificio ad uso cinema - teatro , negozi, ed appartamenti



Oggetto: variante
Rilascio in data 22/03/1974 al n. di prot. -

Numero pratica: 256/74
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: nuovo edificio ad uso cinema - teatro , negozi, ed appartamenti
Oggetto: variante
Rilascio in data 03/10/1974 al n. di prot. -

Numero pratica: 149/76
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: nuovo edificio ad uso cinema - teatro , negozi, ed appartamenti
Oggetto: variante
Rilascio in data 15/06/1976 al n. di prot. -

Numero pratica: 162/77
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: nuovo locale deposito immondizie
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data al n. di prot. -

Numero pratica: 23/2006
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ristrutturazione con cambio di destinazione da commerciale a residenza stabile
Oggetto: variante
Rilascio in data 10/04/2006 al n. di prot. -

Numero pratica: 159/2007
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: variante e sanatoria
Oggetto: variante
Rilascio in data 26/06/2007 al n. di prot. -

Numero pratica: 121
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: installazione tettoia in acciaio
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 30/04/2008 al n. di prot. -

Numero pratica: 121
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: attività edilizia libera
Per lavori: installazione struttura di copertura posti auto condominiali
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 03/09/2013 al n. di prot. 28419



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura dell'apertura di comunicazione con appartamento confinante

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura dell'apertura di comunicazione con appartamento confinante

Chiusura dell'apertura di comunicazione con appartamento confinante: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: l'appartamento in oggetto di E.I. presentava nei titoli autorizzativi una apertura di comunicazione con l'appartamento confinante che in realtà è stato chiuso.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 48 del 15/09/2010 del Consiglio Comunale
Zona omogenea:	B1/5
Norme tecniche di attuazione:	l'immobile ricade in Z.T.O B1/5 "zona residenziale e turistica esistente e di completamento". inoltre ricade in vincolo paesaggistico dei territori costieri.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	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 civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con posto auto coperto**

Appartamento in stabile condominiale posto al piano terzo ed ultimo del Condominio denominato Cinema Teatro che è stato realizzato nel 2006.

Il complesso presenta uno scoperto esterno dove sono presenti i posti auto coperti appartenenti alle varie unità immobiliari del condominio. L'accesso carraio è delimitato da una sbarra motorizzata. E' presente inoltre una piccola piscina condominiale esterna. Da indiscrezioni il condominio presenta delle problematiche di infiltrazione dalla copertura del condominio, dei cedimenti e delle infiltrazioni nei locali seminterrati. l'appartamento è così composto ingresso-soggiorno-angolo cottura con terrazza, disimpegno due camere di cui una con terrazzino e un bagno. Il soffitto è inclinato a travi a vista. E' presente impianto di riscaldamento autonomo e condizionamento. L'immobile presenta le seguenti rifiniture : porta blindata, infissi in legno con vetrocamera e scuri esterni, pavimenti in ceramica in tutti i locali, porte interne tamburate, pareti tinteggiate, soffitti a travi a vista in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.25 m media

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile oggetto di perizia si trova in buone condizioni di manutenzione mentre il condominio presenta delle problematiche di infiltrazione dal tetto e al piano interrato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza del bene oggetto di E.I. si prende come riferimento la Superficie esterna lorda - SEL.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	62,00	€ 2.500,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,33	3,63	€ 2.500,00
posto auto coperto	sup lorda di pavimento	0,40	5,20	€ 2.500,00

70,83



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia ;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona .

8.2 Valutazione corpi



Appartamento con posto auto coperto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.075,00.

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	62,00	€ 2.500,00	€ 155.000,00
terrazza	3,63	€ 2.500,00	€ 9.075,00
posto auto coperto	5,20	€ 2.500,00	€ 13.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.075,00
Valore corpo	€ 177.075,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 177.075,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 177.075,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con posto auto coperto	Abitazione di tipo civile [A2]	70,83	€ 177.075,00	€ 177.075,00

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%)	€ 26.561,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
arrotondamento	€ -13,75

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 148.000,00
---	---------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad imposta Registro



Note finali dell'esperto:

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

- all. n. 1 doc. Fotografica
- all. n. 2 doc. Anagrafica e catastale
- all. n. 3 doc. Edilizia e urbanistica
- all. n. 4 doc. Ipotecaria
- all. n. 5 atto di provenienza - documentazione condominiale - APE

Data generazione:
06-02-2024 13:02:35

L'Esperto alla stima
Mario Fabretti

