

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

promossa da: **BANCO BPM S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **6/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2024 ore 14:45

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

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

**Esperto alla stima:** perito edile Carlo Zoldan  
**Codice fiscale:** ZLDCRL53S22A206N  
**Partita IVA:** 01712170933  
**Studio in:** Via del Carmine 23 – 33085 Maniago  
**Telefono:** 0427730237  
**Fax:** 042730237  
**Email:** gi-zeta@libero.it  
**Pec:** carlo.zoldan@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Santa Margherita n. 121 - Caorle (VE) - 33021

**Descrizione zona:** Residenziale-commerciale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento residenziale

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

**Dati Catastali:**

proprietà per 1/1, foglio 41, particella 78, subalterno 10, indirizzo Viale Santa Margherita 121, piano 1, comune CAORLE , categoria A/3, classe 6, consistenza 4 Vani, superficie totale 77 mq, superficie totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 214,85

### 2. Possesso

**Bene:** Viale Santa Margherita n. 121 - Caorle (VE) - 33021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento residenziale

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

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

**Bene:** Viale Santa Margherita n. 121 - Caorle (VE) - 33021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento residenziale

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Santa Margherita n. 121 - Caorle (VE) - 33021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento residenziale

**Creditori Iscritti:** BANCO BPM S.P.A., BANCA POPOLARE DI LODI S.C.A.R.I., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO, AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

## 5. Comproprietari

**Beni:** Viale Santa Margherita n. 121 - Caorle (VE) - 33021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento residenziale

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Viale Santa Margherita n. 121 - Caorle (VE) - 33021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento residenziale

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale Santa Margherita n. 121 - Caorle (VE) - 33021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Viale Santa Margherita n. 121 - Caorle (VE) - 33021

**Lotto:** 001

**Prezzo base d'asta del lotto: € 149.600,00**

## Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Caorle (VE), il delegato custode geometra Andrea Falomo fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 25.01.2024 alle ore 16.30 presso gli stessi siti in comune di Caorle (VE) Viaale Santa Margherita n. 121 e catastalmente distinti al Foglio 41 con i Mappali 78 sub 10.-

In data 04.03.2024 alle ore 16.00, effettuavo un nuovo sopralluogo per ulteriori verifiche.-

Ai suddetti sopralluoghi era presente la parte esecutata signor (vedi allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di un unico lotto.-

Beni in **Caorle (VE)**  
Viale Santa Margherita n. 121

**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 - Appartamento residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Santa Margherita n. 121

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

(vedi allegato 8)

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

05.12.1964, proprietà per 1/1, foglio 41, particella 78, subalterno 10, indirizzo Viale Santa Margherita 121, piano 1, comune CAORLE , categoria A/3, classe 6, consistenza 4 Vani, superficie totale 77 mq, superficie totale escluse aree scoperte 68 mq

Derivante da: Atto Notaio Francesco Candido BARAVELLI di Treviso in data 5.11.2004

Repertorio n. 55405 Raccolta n. 20989

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

**In data 23.11.2023 effettuavo visura catastale presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone, constatando che la planimetria allibrata con il subalterno 10, non risultava quella dell'immobile oggetto di esecuzione ma altro immobile di altra proprietà (vedi allegato 9.1).- Fissavo perciò un appuntamento presso l'Ufficio del Territorio di Venezia in data 27.02.2024, e verificato con il responsabile dell'Ufficio l'esistenza di un errore nella trascrizione dei subalterni, lo stesso mi indicava di inoltrare una istanza di rettifica che ho inviato via PEC in data 29.02.2024 (vedi allegato 9.2).-**

**In data 02.04.2024 effettuavo una ulteriore visura catastale e constatavo l'avvenuta rettifica dell'errore da parte dell'Ufficio Territoriale in data 29.03.2024 (vedi allegato 2).-**

**Regolarizzata mediante: rettifica catastale effettuata**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di appartamento posto al piano primo del complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO IL TORCIO", ubicato in frangia alla via pubblica denominata Viale Santa Margherita in comune di Caorle (VE).-

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro - Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** arenile .

**Attrazioni storiche:** centro storico Caorle.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.C.A.R.I. contro \_\_\_\_\_ ;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Atto notaio Francesco Candido BARAVELLI in data 05/11/2004 ai nn. 55406/20990;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/11/2004 ai nn. 41820/9565;

Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Venezia in data 13/03/2012 ai nn. 627;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/04/2012 ai nn. 9555/1389;

Importo ipoteca: € 34.157,17; Importo capitale: € 34.157,17.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amm./Riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Ruolo, Avviso di accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo;

A rogito di Atto Agenzia delle Entrate -Riscossione Roma in data 18/09/2018 ai nn. 1770/11918;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/09/2018 ai nn. 31348/5630;

Importo ipoteca: € 109.574,22; Importo capitale: € 54.787,11.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO BPM S.P.A. contro \_\_\_\_\_ ;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 21/12/2022 ai nn. 2842/2022

iscritto/trascritto a PORDENONE in data 13/01/2023 ai nn. 1220/910.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento residenziale

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** vedi allegato 7

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** vedi allegato 7

**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:** vedi allegato 7. Dal prospetto si evince che le spese condominiali a bilancio preventivo 2023-24 sono state interamente pagate.

**Millesimi di proprietà:** vedi allegato 7

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestazione è stata redatta dal Geometra DE GIUSTI Luca, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 6).-

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

**proprietari ante ventennio al 05/11/2004.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giovanni Battista LAPIS di San Donà di Piave, in data 14/07/1977, ai nn. 28814/7842; trascritto a VENEZIA, in data 28/07/1977, ai nn. 11384/9282.

**Titolare/Proprietario:**

**dal 05/11/2004 ad oggi (attuale proprietario).-**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Francesco Candido BARAVELLI di Treviso, in data 05/11/2004, ai nn. 55405/20989; registrato a Treviso ai nn. 13655/1T; trascritto a VENEZIA, in data 11/11/2004, ai nn. 41819/21164 (vedi allegato5).-

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 12/78

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Note tipo pratica: vedi allegato 4.2

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso esercizio pubblico e civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/07/1979

Numero pratica: 68/80

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Note tipo pratica: vedi allegato 4.3

Per lavori: variante alla conc. edilizia n. 12/78 del 11/7/1979 relativa alla costruzione fabbricato ad uso esercizio pubblico e civile abitazione

Oggetto: variante  
 Rilascio in data 05/07/1980  
 Abitabilità/agibilità in data 10/11/1980  
 NOTE: vedi allegato 4.4

Numero pratica: 0001937  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85  
 Note tipo pratica: vedi allegato 4.5  
 Per lavori: frazionamento delle due unità abitative al piano primo e il ricavo di un terzo alloggio  
 Oggetto: completamento a sanatoria  
 Presentazione in data 30/09/1986  
 Rilascio in data 04/08/1993  
 Abitabilità/agibilità in data 04/08/1993  
 NOTE: vedi allegato 4.6

Numero pratica: 1843/c  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Condomo edilizio tratto dal decreto DL 269/2003  
 Note tipo pratica: vedi allegato 4.7  
 Per lavori: interventi sottoposta vincolo ambientale  
 Oggetto: completamento a sanatoria  
 Presentazione in data 30/03/2004 al n. di prot. 13103  
 Rilascio in data 12/09/2007 al n. di prot. 13103

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: In data 14.02.2024 l'ufficio competente del comune di Caorle (VE) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 4.9).-

**7.2 Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Area di Urbanizzazione Consolidata - Zone di Espansione Residenziale (Z.T.O. C1)

Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 4.1
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	vincolo di inedificabilità
Estremi delle convenzioni:	Scrittura privata Notaio Ermete Buoso di Caorle (VE) del 28.06.1990 Rep. n. 904.
Obblighi derivanti:	vedi allegato 4.8
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 4.1
Rapporto di copertura:	vedi allegato 4.1
Altezza massima ammessa:	vedi allegato 4.1
Altro:	vedi allegato 4.1
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 - Appartamento residenziale**

(vedi planimetrie catastali allegato 2, documentazione fotografica allegato 3)

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un complesso condominiale disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 2), insistente sul Mappale 78 del Foglio 41 in comune di Caorle (VE).-

Il piano interrato è destinato a locali accessori, il piano terra a attività commerciale e i restanti piani ad uso residenziale.-

Il complesso denominato "CONDOMINIO IL TORCIO", è ubicato tra il centro storico di Caorle e la località Santa Margherita all'altezza del nocciolo centrale del villaggio dell'Orologio, in frangia alla pubblica via denominata Viale Santa Margherita e in vicinanza all'arenile (vedi estratto di mappa allegato 2 e foto aerea allegato 3), e nel suo complesso l'immobile risulta in discreto stato di manutenzione.-

Da quanto deducibile dalla relazione di collaudo e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da fondazioni in c.a. del tipo a platea nervata, setti murari e telaio (pilastri e travi) in cemento armato con tamponamenti in blocchi laterizi, orizzontamenti di interpiano e solaio di copertura a falde inclinate in laterocemento.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 2).-

L'accesso ai singoli appartamenti avviene dalla pubblica Viale Margherita (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 3) tramite corpo scala rivestita in marmo con corrimano in metallo ringhiera in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 4).-

L'appartamento di che trattasi è ubicato al primo piano del complesso condominiale.- Le finiture interne dell'appartamento sono del tipo economico risalenti all'epoca della costruzione o ristrutturazione, con pavimento e rivestimento delle pareti del bagni e della cucina in piastrelle di ceramica smaltata.-

I muri e i soffitti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.



I serramenti esterni sono in metallo composti da un serramento interno con vetro semidoppio e un serramento esterno con vetrocamera e persiane avvolgibili in materiale plastico mentre le porte interne e il portoncino di ingresso sono in legno.-

Il bagno è dotato dei sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.- Funzionalmente l'unità immobiliare è costituita da ingresso (foto 5), cucina (foto 6), disimpegno (foto 7), ripostiglio (foto 8), bagno (foto 9), due camere (foto 10 e 11) e due terrazze (foto 12 e 13).- L'appartamento sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in discreto stato di manutenzione anche se bisognevole di manutenzione alla pavimentazione della terrazza (vedi foto 16).-

Gli impianti tecnologici (elettrico e termoidraulico), risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione o ristrutturazione, sono sottotraccia e, per quanto visibile, in buone condizioni, e agli atti non risulta alcuna certificazione di conformità.-

L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con caldaia posizionata sulla terrazza (vedi foto 14) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio.- L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione estiva con corpo macchina posizionato sulla terrazza (vedi foto 12) e ventilconvettore ubicato nella disimpegno (vedi foto 15).- E' stato redatto dal geometra Luca DE GIUSTI, tecnico abilitato, l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile oggetto di esecuzione (vedi allegato 6) risultato di classe C.- Alle unità immobiliare sopra descritte compete inoltre quota di comproprietà delle parti comuni in ragione di 100/1000 (vedi allegato 7).-

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

(vedi allegato 8)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 121; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata, con alcune misure campione in loco e dedotte dalle tavole di progetto e dalle planimetrie catastali.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento residenziale	Superficie commerciale omogeneizzata	1,00	80,00	€ 2.200,00

**78,00**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia a gas metano con termosifoni

Stato impianto: normale

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

#### Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE e VENEZIA ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE ;

Ufficio tecnico di CAORLE ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

### 8.2 Valutazione corpi:

#### A - Appartamento residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 171.600,00.

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento residen- ziale	80,00	€ 2.200,00	€ 176.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.000,00
Valore corpo			€ 176.000,00
Valore complessivo intero			€ 176.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 176.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento residenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	80,00	€ 176.000,00	€ 176.000,00

**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% )	€ 26.400,00
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:	€ 149.600,00
---	--------------

Data generazione:  
02.04.-2024 15:03:16

L'Esperto alla stima  
**perito edile Carlo Zoldan**