



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:
[REDACTED]

contro:
[REDACTED]



N° Gen. Rep. **42/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/05/2025 ore 11:45



Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa ELISA TESCO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Ing. Marco Iannuccelli
Codice fiscale: NNCMRC79B10G888K
Partita IVA: 01753020930
Studio in: Vicoletto delle Acque, 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434.521801
Fax: 0434.521801
E-mail: marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it
Pec: marco.iannuccelli@ingpec.eu





1. Dati Catastali

Bene: Via Cadore - Ottava Presa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Categoria: Abitazioni civili [A2]

Intestatari: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

Dati identificativi: foglio 16, particella 974, subalterno 15, indirizzo Via Cadore, piano 2, comune Caorle (VE), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 77 m², rendita € 260,29

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Intestatari: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

Dati identificativi: foglio 16, particella 974, subalterno 93, indirizzo Via Cadore, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 m², superficie 13 m², rendita € 15,44

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Intestatari: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

Dati identificativi: foglio 16, particella 974, subalterno 94, indirizzo Via Cadore, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 m², superficie 13 m², rendita € 15,44

2. Possesso

Bene: Via Cadore - Ottava Presa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cadore - Ottava Presa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cadore - Ottava Presa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Bene: Via Cadore - Ottava Presa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Comproprietari: nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Cadore - Ottava Presa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cadore - Ottava Presa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Cadore - Ottava Presa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Prezzo: € 85.360,00





Beni in Caorle (VE) - Frazione Ottava Presa - Via Cadore



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:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1

Dati identificativi: foglio 16, particella 974, subalterno 15, indirizzo Via Cadore, piano 2, comune Caorle (VE), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 77 m², rendita

€ 260,29

Derivante da: variazione del 10/12/2009 Pratica n. VE0268224 in atti dal 10/12/2009

Ampliamento - Ristrutturazione (n. 64885.1/2009)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1

Dati identificativi: foglio 16, particella 974, subalterno 93, indirizzo Via Cadore, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 m², superficie 13 m², rendita **€ 15,44**

Derivante da: variazione del 10/12/2009 Pratica n. VE0268224 in atti dal 10/12/2009

Ampliamento - Ristrutturazione (n. 64885.1/2009)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1

Dati identificativi: foglio 16, particella 974, subalterno 94, indirizzo Via Cadore, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 m², superficie 13 m², rendita **€ 15,44**

Derivante da: variazione del 10/12/2009 Pratica n. VE0268224 in atti dal 10/12/2009

Ampliamento - Ristrutturazione (n. 64885.1/2009)





Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- planimetria catastale sub. 15 non conforme allo stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare:

1. trasformazione di un balcone alla francese in un terrazzo di maggiori dimensioni, realizzato in appoggio sulla copertura condominiale sottostante (parti comuni)

2. diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Oneri totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Caorle (Comune di appartenenza), Portogruaro, San Donà di Piave

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza, Laguna di Caorle

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna dell'Angelo, Duomo di Santo Stefano

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea extraurbana a circa 200 m, stazione ferroviaria di Santo Stino di Livenza a circa 17 km, aeroporto di Venezia - Marco Polo a 50 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di notaio Dalla Porta Tiziana in data 10/06/2010 ai nn. 2260/1549; registrato a Portogruaro in data 17/06/2010 ai nn. 1388/1T; iscritto a Venezia in data 22/06/2010 ai nn. 21264/4762; importo ipoteca: **€ 264.000,00**; importo capitale: **€ 132.000,00**



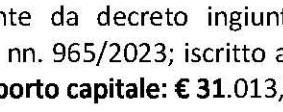
Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca fiscale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da avviso di addebito esecutivo emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma in data 24/07/2019 ai nn. 2559/11919; iscritto a Venezia in data 25/07/2019 ai nn. 25850/4518; importo ipoteca: **€ 42.583,88**; importo capitale: **€ 21.291,94**



Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale Ordinario di Pordenone in data 06/12/2023 ai nn. 965/2023; iscritto a Venezia in data 02/01/2024 ai nn. 4/2; importo ipoteca: **€ 60.000,00**; importo capitale: **€ 31.013,90**



**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 13/03/2024 al n. 442; iscritto a Venezia in data 15/03/2024 in data ai nn. 8630/6380

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

Spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile: circa € 800,00

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

Spese condominali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.794,51. di cui

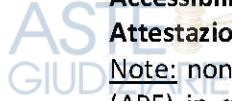
Millesimi di proprietà: sub 15: 14,80 millesimi; sub 93: 0,93 millesimi; sub 94: 0,93 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: non presente



Note: non è stato possibile procedere con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto non è stata reperita la documentazione necessaria (libretto di impianto della caldaia e rapporto di controllo dell'efficienza energetica)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Relativamente alle unità immobiliari pignorate

Proprietario dal 10/06/2010 ad oggi (attuale proprietario)

- diritto di

proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 10/06/2010 ai nn. 2258/1547; registrato a Portogruaro in data 17/06/2010 al n. 1386 serie 1T; trascritto a Venezia in data 22/06/2010 ai nn. 21262/12710

Proprietario dal 10/12/2009 al 10/06/2010

- diritto di proprietà per 1/1

A seguito di variazione catastale del 10/12/2009 Pratica n. VE0268224 in atti dal 10/12/2009 Ampliamento - Ristrutturazione (n. 64885.1/2009) con cui si sono costituite le attuali unità immobiliari pignorate, con contestuale soppressione delle seguenti unità immobiliari:

- foglio 16, particella 158, subalterno 5
- foglio 16, particella 158, subalterno 6
- foglio 16, particella 158, subalterno 7
- foglio 16, particella 158, subalterno 8
- foglio 16, particella 158, subalterno 9



Relativamente alle unità immobiliare identificate al foglio 16 - particella 158 - subalerni 5 e 7 da cui derivano le attuali unità immobiliari pignorate

Proprietario dal 28/11/2007 al 10/12/2009

- diritto di proprietà per 1/1

In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 28/11/2007 ai nn. 541/354; registrato a Portogruaro in data 21/12/2007 al n. 2869 serie 1T; trascritto a Venezia in data 24/12/2007 ai nn. 53219/30023





Proprietario dal 19/05/2006 al 28/11/2007

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio De Mezzo Pietro Maria in data 19/05/2006 ai nn. 398416/58016; trascritto in data 07/06/2006 ai nn 24906/14235

Proprietario da ante ventennio al 19/05/2006 (degli immobili originari dei precedenti)

di proprietà per 1/2

per 1/2

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gramaticopolo in data 21/03/1978 n. 2932 di repertorio; trascritto in data 14/04/1978 ai nn. 7048/6159

Relativamente alle unità immobiliare identificate al foglio 16 - particella 158 - subalterni 6, 8 e 9 da cui derivano le attuali unità immobiliari pignorate



Proprietario dal 28/11/2007 al 10/12/2009

- diritto di proprietà per 1/1

In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 28/11/2007 ai nn. 540/353; registrato a Portogruaro il 21/12/2007 al n. 2868 serie 1T; trascritto a Venezia in data 24/12/2007 ai nn. 53218/30022

Proprietario da ante ventennio al 28/11/2007 (degli immobili originari dei precedenti)

di proprietà per 1/2

per 1/2

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gramaticopolo in data 21/03/1978 n. 2932 di repertorio; trascritto in data 14/04/1978 ai nn. 7048/6159



7. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di Costruire n. 154/2008

Intestazione:

Per lavori: demolizione di un fabbricato esistente e successiva costruzione di n. 4 fabbricati destinati ad uso commerciale e residenziale

Presentazione in data 26/10/2007 al n. di prot. 40562

Rilascio in data 23/07/2008

Agibilità in data 25/03/2010 al n. di prot. 11242



Permesso di Costruire n. 64/2009

Intestazione:

Per lavori: variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 154/2008 (realizzazione cabina elettrica)

Rilascio in data 25/03/2009

Agibilità in data 18/02/2010





Denuncia di Inizio Attività n. 241

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: **variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 154/2008**

Presentazione in data 30/09/2009 al n. di prot. 35580

Agibilità in data 25/03/2010 al n. di prot. 11242



7.1 Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- realizzazione di opere in difformità rispetto ai progetti edili approvati

Descrizione delle opere da sanare:

1. trasformazione di un balcone alla francese in un terrazzo di maggiori dimensioni, realizzato in appoggio sulla copertura condominiale sottostante (parti comuni)

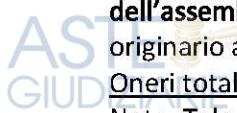
2. diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia (nel caso del punto 1 previa autorizzazione dell'assemblea condominiale) o ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito

Oneri totali: € 5.000,00

Note: Tale importo è da intendersi del tutto indicativo, precisando che non è garantita l'effettiva sanabilità degli abusi e potrebbe essere necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito (l'opera deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione dell'eventuale domanda di sanatoria edilizia).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica

Piano Regolatore Comunale costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

Piano di Assetto del Territorio approvato in sede di Conferenza dei servizi decisoria in data 11/11/2013, ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 7 del 17/01/2014 (pubblicata sul BUR della Regione Veneto n. 21 in data 21/02/2014)

Variante al Piano degli interventi n. 5 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 08/09/2016

Zona omogenea: B3/18 Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento – semiestensive

Indici urbanistici della zona: vedere Norme Tecniche di Attuazione

Convenzione urbanistica: costituzione, in favore del Comune di Caorle, di un vincolo perpetuo di uso pubblico sulla piazza, sui portici, sulle gallerie, sui marciapiedi e sui passaggi pedonali del complesso immobiliare, con onere a carico dei condomini della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché della gestione, comprensiva delle attività di pulizia e illuminazione

Estremi della convenzione: atto a rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana in data 05/11/2009 al n. 1752 di repertorio; registrato a Portogruaro in data 25/11/2009 al n. 2401 serie 1T; trascritto a Venezia in data 26/11/2009 ai nn. 40733/24262

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica





Descrizione: Abitazione e pertinenze esclusive



Appartamento situato al secondo e ultimo piano del fabbricato A, all'interno del complesso residenziale "Residence La Corte", composto da quattro edifici di altezza variabile, con un massimo di quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare è accessibile sia tramite il vano scale condominiale sia mediante ascensore.

L'ingresso conduce a un ampio ambiente adibito a soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura, affacciato su un terrazzo la cui vista è delimitata dalle vetrate che chiudono le parti comuni condominiali.

Un disimpegno conduce alla zona notte, composta da due camere da letto e un bagno. Ciascuna delle camere dispone di un proprio poggiolo di piccole dimensioni, di cui uno incassato.

Altezza utili interna minima di 2,7 metri e massima di 4,18 metri.

Al piano terra, in una area privata accessibile tramite sbarra elettrica automatizzata, sono presenti due posti auto coperti da tettoia.

Alle unità immobiliari descritte spetta inoltre una quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio.

La costruzione dell'edificio è terminata nell'anno 2010

Stato di manutenzione generale: buone

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea nervata con travi a T materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: buone note: isolati acusticamente e termicamente
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

Cancello	tipologia: non presente
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: vetrocamera protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone note: vetrocamera



Infissi interni

Manto di copertura

tipologia: **a battente**
 materiale: **legno tamburato**
 condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **laterizio**
 coibentazione: **poliuretano espanso**
 condizioni: **buone**

Pavimentazione esterna

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton**
 coibentazione: **polistirene**
 rivestimento: **intonaco al civile**
 condizioni: **buon**

Pavimentazione interna

materiale: **porfido**
 condizioni: **buone**

materiale: **battuto di cemento**
 condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**
 materiale: **legno coibentato**
 condizioni: **buone**

Rivestimento

materiale: **Intonaco al civile**
 condizioni: **buone**
 Note: **piastrelle nel bagno**

Scale

posizione: **a chiocciola**
 rivestimento: **marmo**
 condizioni: **buone**

Impianti (per quanto accertabile):

Antenna collettiva

tipologia: **terrestre e satellitare**
 condizioni: **buone**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Antifurto

tipologia: **non presente**

Ascensore

tipologia: **a fune**
 condizioni: **buone**

conformità: **dichiarazione di conformità presente**

Citofonico

tipologia: **video**
 condizioni: **buone**

conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Condizionamento

tipologia: **non presente**

note: **esiste predisposizione**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **230V**

condizioni: **buone**

conformità: **dichiarazione di conformità presente**

Energia solare

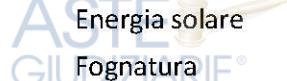
tipologia: **non presente**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

condizioni: **buone**

conformità: **dichiarazione di conformità non presente**



Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

condizioni: **buone**

conformità: **dichiarazione di conformità non presente**





tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **buone**
 conformità: dichiarazione di conformità **presente**

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 diffusori: **a pavimento + radiatore in bagno**
 condizioni: **buone**

conformità: dichiarazione di conformità **non presente****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la **determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale.** A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	superficie reale linda	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti	71,50	1,00	71,50
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale direttamente comunicante con i vani principali	11,50	0,30	3,45
			74,95

Accessori:

1) posto auto coperto - identificato al sub 93 - superficie di circa 13 m ²	valore a corpo: € 7.500,00
2) posto auto coperto - identificato al sub 94 - superficie di circa 13 m ²	valore a corpo: € 7.500,00
Totale	€ 15.000,00

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

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione.

Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare. Considerato il momento di perdurante incertezza economica e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.



**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico del Comune di Caorle (VE)

Osservatori del mercato immobiliare

Borsini immobiliari

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio)

Compravendite in zona di beni comparabili a quelli da stimare

Parametri medi di zona per destinazione principale**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: $1.000 \div 1.300 \text{ €/mq}$** **8.1 Valutazione corpi:**

Considerando:

- il taglio di superficie, il piano, le condizioni generali, lo stato manutentivo, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile

- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili

- i parametri medi di zona forniti dagli osservatori del mercato immobiliare e/o dai borsini immobiliari si ritiene equo applicare il valore unitario di **1.230,00 €/mq**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori diretti	71,50	€ 1.230,00	€ 87.945,00
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale direttamente comunicante con i vani principali	3,45	€ 1.230,00	€ 4.243,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.188,50
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 107.188,50

RIEPILOGOValore complessivo intero **€ 107.188,50****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%)**€ 16.078,28**Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: **€ 5.750,00**



8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore complessivo intero al netto delle decurtazioni:



€ 85.360,22

Arrotondato

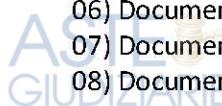
€ 85.360,00

ALLEGATI

- 01) Atto di provenienza
- 02) Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- 03) Comunicazione inesistenza contratti di locazione
- 04) Documentazione anagrafica
- 05) Documentazione catastale
- 06) Documentazione edilizia
- 07) Documentazione fotografica
- 08) Documentazione stato civile



Pordenone, 15 aprile 2025



L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannuccelli

