
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **138/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2024 ore 14:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.epi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Strada di Brussa n.457 - Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED] 6
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Foglio 5, particella 27, subalterno 10, scheda catastale T122107, indirizzo Strada Brussa, piano T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie mq.71, escluse aree scoperte mq.68, rendita € 203,94

Foglio 5, particella 27, subalterno 14, scheda catastale T122108, indirizzo Strada Brussa, piano S1-T, categoria C/6, classe 8, consistenza mq.29, superficie mq.26, rendita € 65,90

2. Possesso

Bene: Via Strada di Brussa n.457 - Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Strada di Brussa n.457 - Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Strada di Brussa n.457 - Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Strada di Brussa n.457 - Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Strada di Brussa n.457 - Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Strada di Brussa n.457 - Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Strada di Brussa n.457 - Castello di Brussa - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Prezzo base d'asta: € 61.700,00

Premessa

Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in data 31.01.2025 (All.1) è stato nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni, sostituita il 07/02/2025 dalla dott.ssa Elisa Tesco, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati.

Il sopralluogo si è svolto il giorno 15 Marzo 2025 alle ore 9:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione in presenza del nominato custode giudiziario Avvocato Karen Miorin, in possesso delle chiavi consegnatele dall'esecutato perché impossibilitato a presenziare.

Dopo le operazioni di rito, lo scrivente ha proseguito nelle operazioni peritali affidate ed ha anche rilevato tutte le misure necessarie a restituire il rilievo grafico e scattato alcune fotografie che costituiscono la documentazione fotografica (All.18).

Si procede a costituire un unico lotto comprendente un alloggio al primo piano con ingresso al piano terra e, in corpo staccato, una autorimessa al piano terra con scantinato sottostante; il compendio non è tecnicamente né convenientemente frazionabile.

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Castello di Brussa**
Via Strada di Brussa n.457

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: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Castello di Brussa, Via Strada di Brussa n.457

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]:
[REDACTED]

Note: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa **AII.3**, Elaborato planimetrico **AII.4**, Visura catastale **AII.5**

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Foglio 5, particella 27, subalterno 10, scheda catastale T122107 (**AII.7**), indirizzo Strada Brussa, piano T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie mq.71, escluse aree scoperte mq.68, rendita € 203,94

Derivante da: Variazione del 16/12/2003 Pratica n. 262462 in atti dal 16/12/2003 Divisione-Fusione (n.9179.1/2003)

Confini: Nord, Sud ed Est distacchi su fabbricato, Ovest sub.11

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa **AII.3**, Elaborato planimetrico **AII.4**, Visura catastale **AII.6**

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Foglio 5, particella 27, subalterno 14, scheda catastale T122108 (All.8), indirizzo Strada Brussa, piano S1-T, categoria C/6, classe 8, consistenza mq.29, superficie mq.26, rendita € 65,90

Derivante da: Variazione del 16/12/2003 Pratica n. 262462 in atti dal 16/12/2003 Divisione-Fusione (n.9179.1/2003)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità sulla scheda catastale dell'unità sub.10 (alloggio) rispetto allo stato di fatto:

- Piano terra: chiusura porta interna di comunicazione con altra unità immobiliare adiacente;
- Piano primo: diversa partizione interna con esecuzione di tramezzi per il ricavo di una seconda camera nell'ex soggiorno/pranzo.

Al riguardo dell'Elaborato planimetrico (All.4) si rileva che lo stesso non è stato aggiornato a seguito della Variazione catastale di soppressione del 02/08/2006, in quanto l'unità immobiliare destinata ad autorimessa è nominata Mapp.197 sub.3 anziché Mapp.27 sub.14

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Pratica Docfa con Elaborato planimetrico: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato, con autorimessa in corpo staccato, facente parte di un fabbricato che comprende un negozio (attualmente non in attività) ed un altro appartamento, il tutto insistente su lotto di base e pertinenza mappale 27, la cui area scoperta è di godimento comune tra tutte le unità immobiliari, ivi comprese quelle sottoposte a pignoramento immobiliare. Il centro abitato è denominato Castello di Brussa, posizionato nella periferia nord-orientale del Comune di Caorle, distante km.7 dall'Oasi naturalistica Vallevvecchia di Brussa (spiaggia balneabile), km.25 dal capoluogo comunale, km.44 da Portogruaro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi paesaggistica Vallevvecchia di Brussa.

Attrazioni storiche: Castello di Brussa.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: L'immobile risulta libero da persone ma occupato da arredi, beni mobili, oggetti personali, indumenti, biancheria, prodotti alimentari e per l'igiene della casa, che l'esecutato ha riferito al custode di essere di sua proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Ispezione ipotecaria **All.9****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Romano Jus in data 22/06/2009 ai nn.127486/27144; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/07/2009 ai nn.23863/5179; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Veneto Banca S.p.a. contro [REDACTED] a
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Romano Jus in data 22/06/2009 ai nn.127486/27144; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/07/2009 ai nn.23863/5179; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] n
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 23/08/2024 ai nn.2152 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/09/2024 ai nn.32873/24472.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione ed autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non è un condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (**All.10**)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, considerato che la caldaia è disastata e non funzionante quindi irrimediabilmente recuperabile, è stato simulato l'impianto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bandieramonte Francesco, in data 07/02/2008, ai nn.5694/2760; trascritto a Venezia, in data 06/03/2008, ai nn.8311/4995.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] il
13/04/1934 dal 22/06/2009 al 22/06/2009. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Jus

Romano, in data 22/06/2009, ai nn.127483/27142; trascritto a Venezia, in data 06/07/2009, ai nn.23861/14566.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 22/06/2009, ai nn.127484/27143 (All.11); trascritto a Venezia, in data 06/07/2009, ai nn. 23862/14567.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 150/66 (All.12a e 12b)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Riattamento, ampliamento e sopraelevazione

Rilascio in data 12/05/1966

Abitabilità/agibilità in data 11/03/1970 (All.13)

Numero pratica: 04942 (All.14)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ristrutturazione dell'appartamento e formazione scantinato del garage

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 26/02/1986 al n. di prot. 04942

Numero pratica: 301/2003 (All.15)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 01/09/2003

Abitabilità/agibilità in data 25/08/2005 al n. di prot. 37708

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa partizione interna con creazione di una camera da letto priva di aria e luce diretta

Regolarizzabili mediante: Pratica comunale

Descrizione delle opere da sanare: Gli oneri di regolarizzazione sono stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 2.500,00 comprensivi di sanzioni e spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia. Trattandosi di opere interne nulla dovrebbe ostacolare la loro regolarizzazione (fatto salvo l'utilizzo del vano destinato a camera da letto che è privo di aria e luce diretti); comunque solo a seguito di istruttoria della domanda, in concerto con l'Amministrazione Comunale si potrà giungere all'esatta determinazione delle procedure tecniche e sanzionatorie da porre in essere e conseguentemente i costi.

Cila in sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica nistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	C1 - Zone di espansione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni 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 economico [A3]** di cui al punto **Abitazione**

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale di seguito nominata "appartamento" e di una autorimessa con sottostante cantina di seguito nominata "autorimessa" nonché di un vano tecnico adibito a centrale termica e la corte circostante che sono entrambi di proprietà comune con le altre unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

L'appartamento è ubicato al primo piano dell'edificio che fronteggia la strada ed è costituito da due piani fuori terra; comprende altre unità immobiliari e assieme usufruiscono del vano centrale termica e della corte comune circostante. È una costruzione in muratura risalente, probabilmente, alla fine degli anni '50 del secolo scorso e ristrutturata, mediante ampliamento, con il Nulla Osta Edilizio n.150/1966 a cui è seguita l'Abilitabilità in data 11/03/1970.

Successivamente alcune difformità edilizie interne per l'appartamento e l'avvenuta creazione dello scantinato per l'autorimessa, sono state sanate con il Condono Edilizio del 26/02/1986 prot.04942. Con Permesso di costruire n.301/2003 l'edificio viene ristrutturato ed a fine lavori viene rilasciata l'Agibilità che è datata 25/08/2005.

Dalla documentazione reperita si rileva che le murature sono in mattone pieno intonacato dello spessore di cm.26 circa, pareti interne in mattone forato spessore cm.10 circa, solai di piano in laterocemento e tetto a due falde inclinate in laterocemento con manto in tegola laterizia.

L'edificio è privo di isolamenti e manifesta infiltrazioni d'acqua piovana in prossimità della linda (foto 2) All'appartamento (foto 1) si accede dal vano d'ingresso al piano terra con accesso dalla corte comune fronteggiante la Via Strada di Brussa al civico 457 (foto 5) e mediante la scala interna (foto 6) si raggiunge il primo piano ove si sviluppa l'appartamento che comprende la cucina (foto 7) il soggiorno (foto 8) con accesso alla terrazza (foto 9) due camere da letto (foto 10 e 11), disimpegno (foto 12) ed il bagno (foto 13 e 14) dotato di

vasca e piastrellato anche alle pareti per oltre due terzi dell'altezza di queste ultime.

La camera da letto ad Ovest (foto 11) è stata ricavata nell'ex soggiorno mediante la costruzione di due pareti in cartongesso in difformità dal progetto ed è priva di aria e luce diretti.

Tutti i vani hanno finiture di qualità modesta ed in scadente stato manutentivo, comunque consone con l'uso residenziale cui sono adibiti i vani stessi. I serramenti esterni sono in alluminio, quelli interni in legno tamburato; i pavimenti sono in piastrelle e parquet.

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale posto sotto traccia. In alcune stanze il radiatore è stato rimosso, nel vano comune adibito a centrale termica è presente una vetusta caldaia a gas metano in completo stato di abbandono (foto 21 e 22) e nel tempo vandalizzata quindi inutilizzabile; non si è reperito il libretto di impianto, benché cercato in sopralluogo in assenza del proprietario.

Il vano adibito a centrale termica è comune anche alle altre unità immobiliari che costituiscono l'edificio, vi si accede dalla corte comune (foto 20) e si presenta in totale stato di abbandono.

Non si è potuto accertare lo stato e il funzionamento degli impianti tecnologici, comunque in cattivo stato manutentivo, essendo entrambe le unità immobiliari, appartamento e autorimessa, prive di utenze di acqua e luce elettrica.

In sopralluogo si è notata la presenza di una botola a soffitto del bagno che dovrebbe consentire l'accesso all'intercapedine del sottotetto che comunque, data l'insufficiente altezza, non è praticabile.

L'autorimessa (foto 15) è ubicata in un corpo separato/adiacente (foto 4) comprendente anche un'altra autorimessa. Si sviluppa su unico piano fuori terra con sottostante scantinato di modesta altezza è un edificio in muratura realizzato a fine anni '60 con copertura piana e manto in tegole che manifesta qualche problema di tenuta delle acque meteoriche. Al vano del piano terra che è dotato di finestra (foto 16), si accede dalla strada comunale via Claudia mediante il portone basculante carraio (foto 17) in lamiera. Il vano scantinato, accessibile mediante la scala interna in calcestruzzo (foto 17), ha pareti non intonacate ed è privo di pavimento, è adibito a cantina (foto 18) ed è presente un camino in muratura (foto 19). È privo di impianti e di altre finiture.

Al momento del sopralluogo entrambe le unità immobiliari sono risultate in stato di abbandono che senza dubbio si protrae da anni, libero da persone ma all'interno sono ancora presenti arredi e masserizie varie.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento mq.79	1,00	77,00	€ 800,00
Terrazza	sup lorda di pavimento mq.9,00	0,30	2,70	€ 800,00
Garage	sup lorda di pavimento mq.19	0,50	11,00	€ 800,00
Cantina	sup lorda di pavimento mq.19	0,30	6,60	€ 800,00

97,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Abitazioni civili – stato normale min € 800,00 max € 1.000,00

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie catastale senza ulteriori verifiche in loco, così dicasi per i confini.

La consistenza è desunta dall'estratto di mappa catastale la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Ufficio tecnico di Caorle; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI); Borsino Immobiliare F.I.M.A.A.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.840,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	77,00	€ 800,00	€ 61.600,00
Terrazza	2,70	€ 800,00	€ 2.160,00
Garage	11,00	€ 800,00	€ 8.800,00
Cantina	6,60	€ 800,00	€ 5.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.840,00
Valore Finale			€ 77.840,00
Valore corpo			€ 77.840,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	97,30	€ 77.840,00	€ 77.840,00

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%)

€ 11.676,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 61.664,00

Arr. € 61.700,00

Allegati

1. Decreto di nomina
2. Risposta Anagrafe del Comune di Portogruaro
3. Estratto di Mappa
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
5. Visura catastale Fg.5 mapp.27 sub.10
6. Visura catastale Fg.5 mapp.27 sub.14
7. Planimetria catastale Fg.5 mapp.27 sub.10
8. Planimetria catastale Fg.5 mapp.27 sub.10
9. Ispezione ipotecaria
10. Attestato di Prestazione Energetica
11. Atto di provenienza
12. a - Nulla Osta n.150/66 del 12/05/1966
b - Tavole grafiche
13. Agibilità
14. Condonò edilizio n.133/1985
15. Permesso di costruire n.301/2023
16. Estratto dal PR del Comune di Caorle
17. Rilievo planimetrico degli immobili
18. Documentazione fotografica

Data generazione: 15 Luglio 2025

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni