
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Scpa**

contro:

N° Gen. Rep. **95/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
Appartamento**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434647394

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Parz n. 79/b - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

-foglio 2, particella 647, subalterno 2, indirizzo via Parz n. 79, interno b, piano T, comune Teglio Veneto, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 86, rendita € 177.66

2. Possesso

Bene: via Parz n. 79/b - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Parz n. 79/b - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Parz n. 79/b - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Scpa, Cassa di Risparmio di Venezia spa, Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Beni: via Parz n. 79/b - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Parz n. 79/b - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Parz n. 79/b - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Parz n. 79/b - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: 74.290,00

Beni in **Teglio Veneto (VE)**

Località/Frazione

via Parz n. 79/b

Lotto: 001 - Appartamento

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 di tipo civile [A2] sito in via Parz n. 79/b

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 2, particella 647, subalterno 2, indirizzo via Parz n. 79, interno b, piano T, comune Teglio Veneto, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 86, rendita € 177.66

Confini: A nord con il mappale 609 a Est con il sub. 3 a Sud con il sub. 1 a ovest con il mappale 371

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina posta in una zona semicentrale rispetto l'abitato di Teglio Veneto

Caratteristiche zona: Residenziale

Area urbanistica: Residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Portogruaro

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Sesto al Reghena

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato da una parente dell'esecutata senza nessun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia spa contro
Derivante da: concessione garanzia mutuo; A rogito di notaio Pasqualis Paolo in
data 03/12/2007 ai nn. 20599/8134; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/12/2007 ai nn.
50739/12526; Importo ipoteca: € 115.000,00; Importo capitale: € 230.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro
Derivante da: iscrizione a ruolo; A rogito di iscrizione ruolo in data 13/11/2017 ai nn.
1518/11917; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/11/2017 ai nn. 37780/6702; Importo
ipoteca: € 242.180,49; Importo capitale: € 484.360,98.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Scpa contro
; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di
Pordenone in data 23/03/2018 ai nn. 768 iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2018 ai
nn. 14273/9912.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Per l' immobile oggetto di pignoramento si è
provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del
geom. Stefania Schiavo (All.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (per l'originaria 610) dal 30/03/1990 al 24/03/2005. In
forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa
dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in data , ai nn.
53/270; trascritto a Venezia, in data 01/03/1991, ai nn. 4913/3618.

Titolare/Proprietario: (per l'originaria 608) dal 21/03/1996 al 24/03/2005.
In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Michielan Antonio, in data 21/03/1996, ai
nn. 6627/1633; trascritto a Venezia, in data 05/04/1996, ai nn. 7693/5512.

Titolare/Proprietario: (mappali 608-610) dal 24/03/2005 al 03/12/2007. In
forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Michielan Antonio, in data 24/03/2005,
ai nn. 22294/8367; trascritto a Venezia, in data 08/04/2005, ai nn. 14180/8333.

Titolare/Proprietario: dal 03/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza
di atto di compravendita - a rogito di notaio Pasqualis Paolo, in data 03/12/2007, ai nn.
20598/8133; trascritto a Venezia, in data 11/12/2007, ai nn. 50738/28535.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PC 04/09/40
 Intestazione:
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Costruzione di un edificio plurifamiliare di n. 4 alloggi
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 30/11/2004
 Rilascio in data 20/06/2005 al n. di prot. 4425
 Abitabilità/agibilità in data 02/02/2007 al n. di prot. 772
 NOTE: Variante con d.i.a del 27-07-2005 prot. 5395

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	cc. n. 41 del 03/08/2001
Zona omogenea:	C1b
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di un immobile facente parte di un edificio con quattro unità immobiliare, con accesso dall'area esclusiva (foto 1-2) prospiciente la corte comune (destinata a parcheggio) con accesso da via Parz. Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta tutta al piano terra. La pertinenza (sia sul fronte del fabbricato che sul retro) è completamente recintata, con muretto e sovrastante rete metallica e il cancello pedonale in ferro zincato (foto 4-5-6).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: Il piano terra dell'altezza utile di mt. 2.70, destinati alla residenza. Si accede direttamente tramite il porticato esterno (foto 3) al soggiorno/cucina (foto 7-8), dal quale si raggiunge il disimpegno della zona notte (foto 12-13), ove si trovano il bagno (foto 11), una camera singola (foto 10) e la camera matrimoniale (foto 9).

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,80**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente in normale stato conservativo. Si segnalano la presenza di efflorescenze nella parte bassa della muratura (foto 15-16) e la rovina di alcuni serramenti (foto 14)

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE:

- Struttura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è a due falde con struttura a paretine in laterizio e tavelloni con linde in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro in legno.
- Portoncino d'ingresso principale blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate di bianco. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti della zona giorno e della zona notte sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori lamellari;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in normale stato di conservazione;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale lorda	1,00	70,00	€ 1.000,00
Portico	sup reale lorda	0,50	4,90	€ 1.000,00
Area esclusiva	sup reale lorda	0,10	12,50	€ 1.000,00

87,40

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Teglio Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

min. € 1.100,00 / max € 1.300,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	70,00	€ 1.000,00	€ 70.000,00
Portico	4,90	€ 1.000,00	€ 4.900,00
Area esclusiva	12,50	€ 1.000,00	€ 12.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 87.400,00
Valore Corpo	€ 87.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 87.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.400,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	87,40	€ 87.400,00	€ 87.400,00

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%)	€ 13.110,00
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:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 74.290,00

Allegati

- ALL. 1** - Documenti Catastali;
- ALL. 2** - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, certificato di stato libero, insussistenza di contratti d'affitto;
- ALL. 3** - Pratiche Edilizie;
- ALL. 4** - Fotografie n. 18;
- ALL. 5** - Atto di provenienza;
- ALL. 6** - Attestato di prestazione energetica;

Azzano Decimo, 31/05/2019

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus