Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro:

N° Gen. Rep. **91/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2019 ore 09:30 (+30 gg)

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con Corte Scoperta Esclusiva (porzione di quadrifamiliare su tre piani)

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 04437170279
Studio in: Via del Castello n.1 - Venezia Portogruaro
Telefono: 0421 242567
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Salvador Allende n.64 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30020
Descrizione zona: Immobili ubicati ai limiti del Fiume Livenza, lungo la una delle strade secondarie della strada provinciale che collega il centro comunale con la frazione di La Salute di Livenza dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione immobiliare, in una zona posta a circa 1,5 Km dal centro urbano della Località.

Lotto: 001 - Appartamento (porzione di quadrifamiliare) con Corte Scoperta Esclusiva
Corpo: Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: , foglio 43, particella 319-471, subalterno 2, indirizzo via Salvador Allende n.64, piano T/1/2/3, comune San Stino di Livenza, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 132 mq, escluse aree scoperte, rendita € 445,44

2. Possesso

Bene: via Salvador Allende n.64 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento (porzione di quadrifamiliare) con Corte Scoperta Esclusiva
Corpo: Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Salvador Allende n.64 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento (porzione di quadrifamiliare) con Corte Scoperta Esclusiva
Corpo: Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Salvador Allende n.64 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento (porzione di quadrifamiliare) con Corte Scoperta Esclusiva
Corpo: Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva
Creditori Iscritti: Purple spv s.r.l., Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A., Intesa San Paolo S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Salvador Allende n.64 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento (porzione di quadrifamiliare) con Corte Scoperta Esclusiva

Corpo: Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Salvador Allende n.64 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento (porzione di quadrifamiliare) con Corte Scoperta Esclusiva
Corpo: Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Salvador Allende n.64 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento (porzione di quadrifamiliare) con Corte Scoperta Esclusiva
Corpo: Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Salvador Allende n.64 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30020

Lotto: 001 - Appartamento (porzione di quadrifamiliare) con Corte Scoperta Esclusiva
Valore arrotondato: € 122.000

Premessa

Con ordinanza del 05 agosto 2019, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.91/2019, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, 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 11 dicembre 2019 successivamente prorogate di 30 giorni.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U. , durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 16 settembre 2019, come stabilito con il delegato alla vendita, l'avvocato Romina Mondello, alle ore 15:00 ha effettuato il sopralluogo metrico e fotografico anche alla presenza dell'esecutato.

Alle ore 16:00 ha dichiarato concluse le operazioni peritali.

Il giorno 29 novembre 2019 ha ottenuto di poter utilizzare i documenti inseriti nell'E.I. 314/2017, nella quale era già stato valorizzato l'immobile di causa, e di poter consegnare l'elaborato 30 giorni oltre il termine.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**
Località/Frazione **La Salute di Livenza**
via Salvador Allende n.64

Lotto: 001 - Appartamento (porzione di quadrifamiliare) con Corte Scoperta Esclusiva

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 con Corte Scoperta Esclusiva.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: La Salute di Livenza, via Salvador Allende n.64
Note: Si evidenzia che porzione del Mapp.471 (scoperto pertinenziale) è di fatto gravato da servitù di passaggio sia a servizio dell'Edificio residenziale dov'è ubicato l'Appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, sia a favore della proprietà confinante verso nord (Mapp.468-465).

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: – Residenza: : coniugato – Regime Patrimoniale: separazione dei beni – Data Matrimonio: – Ulteriori informazioni sul debitore: nato il
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Doc_01

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , foglio 43, particella 319-471, subalterno 2, indirizzo via Salvador Allende n.64, piano T/1/2/3, comune San Stino di Livenza, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 132 mq, escluse aree scoperte, rendita € 445,44
Derivante da: Atto di Compravendita del 16-06-1981 del Notaio Gramaticopolo Marina di San Stino di Livenza.
Note: Si specifica che il Mapp.471 è graffato al Mapp.319 e rappresenta lo scoperto pertinenziale dell'abitazione.

Doc_02

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si evidenzia che lo stato di fatto rilevato, rispetto a quanto censito in catasto, presenta qualche piccola differenza forometrica e muraria interna che non incide sulla rendita catastale dell'unità immobiliare e che lo stradario riportato nella scheda deve essere aggiornato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobili ubicati ai limiti del Fiume Livenza, lungo la una delle strade secondarie della strada provinciale n.42 che collega il centro comunale con la frazione La Salute di Livenza dove sono ubicati i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, in una zona posta a circa 1,5 Km dal centro

urbano della Località.
Caratteristiche zona: periferica Buona
Area urbanistica: mista - agricola/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 e residenziali
Importanti centri limitrofi: Annone Veneto, Caorle, Cessalto, Concordia Sagittaria, Eraclea, Motta di Livenza, Portogruaro, Torre di Mosto.
Attrazioni paesaggistiche: Parco Iqbal Masih, Giardinetti di via Matteotti, Bosco di Bandiziol, Bosco di Prassaccon.
Attrazioni storiche: Duomo di Santo Stefano Protomartire, castello, ecc..
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Trattasi di casa utilizzata saltuariamente dal figlio della parte esecutata nel periodo estivo, l'immobile è completo di tutti gli arredi e i beni utili all'abitare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A. contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pescara in data 11/04/2014 ai nn. 1262; Iscritto/trascritto a Pescara in data 05/05/2014 ai nn. 10818/1536; Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 1.283.497,45; Note: Si evidenzia che nella sopra riportata Formalità sono compresi anche altri cespiti estranei alla presente procedura esecutiva.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Intesa San Paolo S.p.a. contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pescara in data 30/06/2016 ai nn. 2978; Iscritto/trascritto a Pescara in data 19/03/2019 ai nn. 8961/1440; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 1.492.052,41.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Italfondiario s.p.a. Purple spv s.r.l. contro Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2019 ai nn. 630 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2019 ai nn. 15131/10553; Si evidenzia che tale formalità è stata promossa da Italfondiario S.p.a. con socio unico quale mandataria della Ditta PURPLE SPV S.r.l.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva

Doc_03

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -. -
Millesimi di proprietà: Da un'attenta lettura dell'Atto di Compravendita del Notaio Marina Gramaticapolo del 16-06-1981, risulta che in capo all'esecutato Sig. vi è la quota

di 1/4 di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio di cui al Mapp.319.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Risultano accessibili esclusivamente i vani esistenti al piano terra, gli altri piani sono collegati tra loro da una scala.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: Vedi attestato di prestazione energetica allegato a firma del geom. Gianluca Arboit di Porcia (PN).
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

Doc_06

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di Aggiudicazione Definitiva - a rogito di Martina Gramaticopolo di San Stino di Livenza (Ve), in data 16/06/1981, ai nn. 12411; trascritto a Venezia, in data 03/07/1981, ai nn. 11990/9755.

Doc_03

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 104
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato di n.4 appartamenti ad uso abitazioni civili
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 03/08/1976 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 30/03/1981 al n. di prot.

Numero pratica: 514
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere
Per lavori: Variante in corso d'opera al progetto approvato in data 03-08-1976 n.104
Oggetto: variante
Rilascio in data 09/09/1980 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 30/03/1981 al n. di prot.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La proprietà immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare risulta conforme a quanto autorizzato dal Comune di San Stino di Livenza, l'uso improprio del sottotetto è facilmente ripristinabile.

Doc_04

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n.3909 del 09/11/1999
Zona omogenea:	B2b - Zone residenziali esistenti e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n. 0015588 del 26-09-2019)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Doc_05

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva**

Immobile ubicato ai limiti delle sponde del Fiume Livenza, a circa 1,5 Km dal centro urbano della frazione La Salute di Livenza e a circa 15 Km dal centro storico comunale. Il Fabbricato Residenziale dov'è ubicato l'Appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta costruito lungo una delle vie secondarie della strada provinciale 42 che collega San Stino di Livenza con la Località La Salute di Livenza. L'unità immobiliare risulta dislocata su quattro piani fuori terra e fa parte di un fabbricato residenziale di complessivi quattro analoghi appartamenti aventi una porzione di scoperto esclusivo ciascuno. La piccola porzione di scoperto di pertinenza dell'appartamento in oggetto, risulta essere ad uso cortilizio. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il Portico a protezione dell'ingresso alla Cantina/Magazzino al piano terra.
L'immobile è così composto: disimpegno, cantina e magazzino (dov'è ubicata la caldaia a gasolio) con portico d'accesso di protezione al piano terra. Attraverso la scala in marmo interna ubicata all'interno del disimpegno al piano terra è possibile accedere alla zona giorno dell'abitazione dislocata al primo piano e rappresentata disimpegno, w.c., cucina e soggiorno con rispettivi terrazzi di sfogo. Attraverso la scala in marmo interna è possibile accedere alla zona notte composta da due camere da letto (camera sud con terrazzo di sfogo), bagno, ripostiglio con terrazzo di sfogo e corridoio. Attraverso la scala in legno posta nel corridoio è possibile accedere al terzo piano dell'abitazione adibito a soffitta quale sottotetto dell'abitazione. Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno con vetro doppio e persiane in plastica, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze eccetto nelle camere le quali presentano pavimenti in laminato e nella soffitta la quale presenta una porzione rivestita in moquettes mentre la rimanente porzione al grezzo. Gli impianti sono sotto traccia e l'acqua calda dell'immobile è garantita dalla caldaia a gasolio ubicata al piano terra nel sottoscala ubicato nella cantina/magazzino. L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo. L'accesso all'appartamento avviene da via Salvador Allende attraverso la servitù di passaggio, gravante sui mappali 471-470 altresì a favore delle proprietà poste a nord dell'Edificio in questione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Nato il

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **359,89**

E' posto al piano: T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1981 (Abitabilità)

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 64; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.68 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali Accessori (P.T.)	sup lorda di pavimento	0,50	14,25	€ 900,00
Porticato (P.T.)	sup lorda di pavimento	0,30	6,41	€ 900,00
Residenziale (Zona Giorno - 1°P.)	sup lorda di pavimento	1,00	49,25	€ 900,00
Terrazzi (1°P.)	sup lorda di pavimento	0,50	5,73	€ 900,00
Residenziale (Zona Notte - 2°P.)	sup lorda di pavimento	1,00	51,15	€ 900,00
Terrazzi (2°P.)	sup lorda di pavimento	0,50	2,45	€ 900,00
Soffitta (3°P.)	sup lorda di pavimento	0,50	14,13	€ 900,00
Scoperto Esclusivo (P.T.)	sup lorda di pavimento	0,10	16,50	€ 900,00
			159,87	

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;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza (VE);

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1.100,00-1.350,00 valore con stato conservativo ottimo.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.2 Valutazione corpi:
Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.883,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Locali Accessori (P.T.)	14,25	€ 900,00	€ 12.825,00
Porticato (P.T.)	6,41	€ 900,00	€ 5.769,00
Residenziale (Zona Giorno - 1°P.)	49,25	€ 900,00	€ 44.325,00
Terrazzi (1°P.)	5,73	€ 900,00	€ 5.157,00
Residenziale (Zona Notte - 2°P.)	51,15	€ 900,00	€ 46.035,00
Terrazzi (2°P.)	2,45	€ 900,00	€ 2.205,00
Soffitta (3°P.)	14,13	€ 900,00	€ 12.717,00
Scoperto Esclusivo (P.T.)	16,50	€ 900,00	€ 14.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.883,00

Valore corpo	€ 143.883,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 143.883,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 143.883,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione con Corte Scoperta Esclusiva	Abitazione di tipo civile [A2]	159,87	€ 143.883,00	€ 143.883,00

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%)	€ 21.582,45
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:	**€ 122.300,55**
Valore immobile arrotondaro:	**€ 122.000,00**

8.5 Regime fiscale della vendita

Non sono beni strumentali e in caso di vendita sono soggetti all'applicazione della normativa vigente.

Note finali dell'esperto:

CONCLUSIONI

Nella speranza 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
Documenti 91_2019
Foto 91_2019

Data generazione:
05-12-2019 22:12:28

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto