

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **179/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
Appartamento ed
autorimessa**

Esperto alla stima:

Luca Gaiarin

Codice fiscale:

GRNLCU72S19G888L

Partita IVA:

01311650939

Studio in:

Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082
Azzano Decimo

Telefono:

0434648776

Fax:

Email:

luca.gaiarin@libero.it

Pec:

luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Carducci n. 9 - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: L'immobile si trova nella zona nord del comune di Portogruaro in una zona semi centrale e più precisamente in Via Carducci. Il quartiere ha prevalentemente destinazione residenziale e commerciale. Nelle immediate vicinanze del condominio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, trovano collocazione diverse attività commerciali. Il centro storico è facilmente raggiungibile anche a piedi, trovandosi ad una distanza di circa 500 mt.

Lotto: 001 - Appartamento ed autorimessa

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

; proprietà per 1.000/1.000; foglio 25, particella 841, subalterno 4, scheda catastale n. T95317 del 27-04-1987, indirizzo Via Carducci n. 9, piano T, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie mq. 17, rendita € 47,93; foglio 25, particella 841, subalterno 5, scheda catastale n. T95319 del 27-04-1987, indirizzo Via Carducci n. 9, piano S1-T-1, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie mq. 90, rendita € 426,08.

2. Possesso

Bene: Via Carducci n. 9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento ed autorimessa

Corpo: A

Possesso: Occupato da provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a Pordenone il 22/11/2016 ai nn. 5706/16. Provvedimento emesso da Procura della Repubblica in data 22/11/2016.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Carducci n. 9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento ed autorimessa

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Carducci n. 9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento ed autorimessa

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Carducci n. 9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento ed autorimessa

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Carducci n. 9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento ed autorimessa

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Carducci n. 9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento ed autorimessa

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Carducci n. 9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento ed autorimessa

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

, con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Roberta Bolzoni in data 12-07-2019, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 23-09-2019, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima.

Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.

Beni in **Portogruaro (VE)**

Via Carducci n. 9

Lotto: 001 - Appartamento ed autorimessa

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 economico [A3] sito in Via Carducci n. 9

Note: Autorimessa [C/6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1.000/1.000, foglio 25, particella 841, subalterno 4, scheda catastale n. T95317 del 27-04-1987, indirizzo Via Carducci n. 9, piano T, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie mq. 17, rendita € 47,93;

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi allegato n. 11

Confini: altre u.i. su tre lati e cortile e giardino ad uso comune sul quarto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

; proprietà per 1.000/1.000., foglio 25, particella 841, subalterno 5, scheda catastale n. T95319 del 27-04-1987, indirizzo Via Carducci n. 9, piano S1-T-1,

comune Portogruaro, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie mq. 90, rendita € 426,08;

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi allegato n. 11

Confini: vano scala ad uso comune, altre u.i., cortile e giardino comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne alla zona giorno dell'unità immobiliare sub. 5 (appartamento) e chiusura poggiolo esterno posto ad est con vetrata apribile.

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: nella zona giorno è stata rimossa la parete divisoria tra cucina e soggiorno, ricavando di fatto un unico vano; il poggiolo esterno del bagno posto ad est, è stato chiuso con vetrata apribile con telaio in alluminio.

Pratica catastale completa di oneri accessori: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona nord del comune di Portogruaro in una zona semi centrale e più precisamente in Via Carducci. Il quartiere ha prevalentemente destinazione residenziale e commerciale. Nelle immediate vicinanze del condominio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, trovano collocazione diverse attività commerciali. Il centro storico è facilmente raggiungibile anche a piedi, trovandosi ad una distanza di circa 500 mt.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale.

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Latisana, San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche e attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada (svincolo) km. 2,50, Stazione centrale ferroviaria e degli autobus km. 0,500

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a Pordenone il 22/11/2016 ai nn. 5706/16. Provvedimento emesso da Procura della Repubblica in data 22/11/2016.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro

; derivante da atto esecutivo o cautelare (verbale pignoramento immobili);
a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 06/07/2018 ai nn. 1844 iscritto/trascritto a
Pordenone in data 02/08/2018 ai nn. 26774/18393.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.800,00 (vedasi allegato 11)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 10.873,54. Vedasi
allegato n.11

Millesimi di proprietà: vedasi allegato n.11

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: si è provveduto a far redigere il relativo Attestato di
Prestazione Energetica dal geom. Schiavo Stefania che viene allegato al n. 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal 12/06/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto
di compravendita - a rogito di dott. Antonio Michielan, in data 12/06/1999, ai nn.
12293/3936; registrato a Portogruaro, in data 21/06/1999, ai nn. 634/1/L.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 4338

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: nuova costruzione fabbricato ad uso abitazione di n. 8 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/08/1974 al n. di prot. 4338

Abitabilità/agibilità in data 06/02/1978 al n. di prot. 2404

NOTE: Variante n. prot. 15446/77 del 12-01-1978

Numero pratica: prot. 1634

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne al piano scantinato per ricavare n. 8 autorimesse

Oggetto: modifiche interne

Rilascio in data 02/04/1979 al n. di prot. 1634

Numero pratica: prot. 8674 del 26/05/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 2048

Per lavori: modifiche prospettiche

Rilascio in data 26/05/1997 al n. di prot. 8674

Numero pratica: prot. 11650 del 10/07/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 2306

Per lavori: modifiche prospettiche

Rilascio in data 10/07/1997 al n. di prot. 11650

Numero pratica: prot. 21599/A

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Presentazione in data 06/09/1997 al n. di prot. 21599/A

La pratica non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne alla zona giorno dell'unità immobiliare sub. 5 (appartamento) e chiusura poggiolo esterno posto ad est con vetrata apribile.

Regolarizzabili mediante: autorizzazione edilizia di sanatoria con eventuale rimozione della vetrata.

Descrizione delle opere da sanare: nella zona giorno è stata rimossa la parete divisoria tra cucina e soggiorno, ricavando di fatto un unico vano; il poggiolo esterno del bagno posto ad est, è stato chiuso con vetrata apribile con telaio in alluminio
pratica edilizia compresa di oneri accessori: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 8 del 02-03-2015
Zona omogenea:	residenziale B1
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 3
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**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano rialzato di un edificio di tipo condominiale denominato Condominio "Mimosa" di 8 appartamenti complessivi e 8 autorimesse poste al piano terra. L'accesso carraio e pedonale è privo di cancelli ed avviene da via Carducci. L'accesso al civico 9 avviene tramite l'ingresso condominiale privo di ascensore ma di ampio vano scala. Il fabbricato inoltre è situato in una zona semi centrale di Portogruaro, infatti dista circa 500 mt. dal centro cittadino ed è in una zona ampiamente servita da svariate attività commerciali e direzionali.

Distribuzione interna.

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (allegato n. 06), alle schede ed estratto di mappa catastali (allegato n. 01) e all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue (riferimento allegato n. 10 planimetria dell'immobile):

tramite il vano scala condominiale, al piano rialzato si accede all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 84 circa e altezza utile interna di ml. 2,75, con una superficie destinata a terrazze/poggioli (n. 2) di mq. 13 circa.

Per quanto concerne la terrazza più piccola a servizio del bagno, si precisa che la stessa è stata chiusa nell'unico lato libero da una vetrata con telaio in alluminio in assenza di autorizzazione edilizia e pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria.

L'appartamento è composto da ingresso, ampia cucina/soggiorno/pranzo con prospiciente terrazzo, disimpegno zona notte, due camere ed un bagno.

Come rilevabile dalla documentazione fotografica (allegato n. 04), è stato evidenziato un punto del terrazzo esterno alla cucina il cui soffitto presenta macchie di umidità.

Al piano terra, con accesso carrabile dall'area esterna e pedonale, è ubicata l'autorimessa

che ha una superficie lorda di circa mq. 17. Sempre al piano terra trova collocazione una cantina di circa mq. 9 lordi con accesso dal corridoio condominiale.

Da informazioni assunte presso l'amministratore di condominio, non vi sono cause in corso e non sono previste spese per interventi di manutenzione straordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva (appartamento, cantina ed autorimessa) di circa mq. **123,00**.

E' posto al piano: autorimessa terra, cantina seminterrato, appartamento rialzato.

L'edificio è stato costruito nel: dal 1974 al 1978.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. cantina h= 2,05; autorimessa h= 2,55; appartamento h= 2,75.

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

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità abitativa risulta attualmente in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive: per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti principali caratteristiche.

STRUTTURE:

- presumibilmente telaio strutturale in pilastri e setti di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- copertura con struttura in latero-cemento a falde inclinate;
- pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- intonaco/marmorino tinteggiato;
- serramenti in legno ed avvolgibili in plastica.
- portoncino d'ingresso in legno del tipo normale;
- davanzali e soglie in marmo.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- pareti intonacate e tinteggiate.
- bagni e cucina rivestiti in piastrelle;
- pavimenti della zona giorno e del disimpegno della zona notte in piastrelle

- pavimenti della zona notte in legno
- pavimenti dei poggioli esterni in piastrelle
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo centralizzato con conta ore alimentato a gas metano con corpi scaldanti del tipo a radiatore;
- lo split dell'aria condizionata posto nel soggiorno;
- impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in discreto stato di conservazione;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda appartamento a destinazione residenziale mq. 84 (arrotondati);
- superficie lorda appartamento a destinazione poggioli esterni mq. 11+2 (arrotondati);
- superficie lorda cantina mq. 9 (arrotondati);
- superficie lorda autorimessa mq. 17 (arrotondati).

Il coefficiente utilizzato è pari ad 1 per la superficie residenziale, 0,25 per poggioli 0,50 per accessori (cantina ed autorimessa).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup reale lorda	1,00	84,00	€ 900,00
poggioli	sup reale lorda	0,25	3,25	€ 900,00
cantina	sup reale lorda	0,50	4,50	€ 900,00
autorimessa	sup reale lorda	0,50	8,50	€ 900,00

100,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere 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 (€ 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 appartamento con cantina ed autorimessa che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 900,00.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE);

Uffici del registro di Portogruaro (VE);

Ufficio tecnico di Portogruaro (VE);

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.): (abitazioni civili) min. € 1.100,00 / max € 1.300,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo;

(abitazioni civili) min. € 1.110,00 / max € 1.332,00 (Borsino immobiliare.it) in buono stato conservativo.

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare.it del Veneto.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.225,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	84,00	€ 900,00	€ 75.600,00
poggioli	3,25	€ 900,00	€ 2.925,00
cantina	4,50	€ 900,00	€ 4.050,00
autorimessa	8,50	€ 900,00	€ 7.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 90.225,00
Valore Corpo	€ 90.225,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.225,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.225,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	100,25	€ 90.225,00	€ 90.225,00

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%)

€ 13.533,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 72.691,25

Note finali dell'esperto:

non è stato possibile recuperare un riferimento telefonico dell'esecutato.

Allegati

allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;

allegato 3: ESTRATTO DI PRGC E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE;

allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;

allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;

allegato 7: CERTIFICATO INSUSSISTENZA CONTRATTI DI AFFITTO;

allegato 8: ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA;

allegato 9: ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA – APE;

allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE;

allegato 11: BILANCI SPESE CONDOMINIALI.

Data generazione:

11-11-2019 18:11:52

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin