

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV srl –**

contro:

N° Gen. Rep. **121/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto n° 01 –
Abitazione di tipo civile

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico, 7 - 33081 Aviano (PN)

Email: michelecuch3@hotmail.com

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Basilicata, 3 - Portogruaro (VE) - 33026

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione civile in complesso condominiale "San Giacomo".

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

1) foglio 47, particella 869,
subalterno 77, indirizzo Via Basilicata, 3, scala B, piano T , Comune Portogruaro,
categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, superficie 58 mq, rendita € 309,87.

2) , foglio 47, particella 869,
subalterno 36, indirizzo Via Basilicata, 3, piano S1 , Comune Portogruaro, catego-
ria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 56,19.

2. Possesso

Bene: Via Basilicata, 3 - Portogruaro (VE) - 33026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione civile in complesso condominiale "San Giacomo".

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Basilicata, 3 - Portogruaro (VE) - 33026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione civile in complesso condominiale "San Giacomo".

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Basilicata, 3 - Portogruaro (VE) - 33026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione civile in complesso condominiale "San Giacomo".

Creditori Iscritti: Unicredit Banca SpA, PRISMA SPV Srl,

5. **Comproprietari**

Beni: Via Basilicata, 3 - Portogruaro (VE) - 33026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione civile in complesso condominiale "San Giacomo".

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Basilicata, 3 - Portogruaro (VE) - 33026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione civile in complesso condominiale "San Giacomo".

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Basilicata, 3 - Portogruaro (VE) - 33026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione civile in complesso condominiale "San Giacomo".

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Basilicata, 3 - Portogruaro (VE) - 33026

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Prezzo da libero: € 50.000,00

Prezzo da occupato: --

Immobile in **Portogruaro (VE)**

Via Basilicata, 3

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

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 civile in complesso condominiale
"San Giacomo".**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 33026, Via
Basilicata, 3**

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Piena proprietà per la quota di 100/100 ad

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 47, particella 869, subalterno 77, indirizzo Via Basilicata, 3, scala B, piano T , comune Portogruaro, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, superficie 58 mq, rendita € 309,87.

Derivante da: Atto pubblico del 30/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2007 Repertorio n.: 121791 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20383.1/2007).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 30,98/1000.

Confini: Parti comuni sub.80 (vano scala), sub. 79 (scoperto comune), sub. 69 e 66 (corsie di manovra) e unità sub.76.

2) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 47, particella 869, subalterno 36, indirizzo Via Basilicata, 3, piano S1 , comune Portogruaro, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 56,19.

Derivante da: Atto pubblico del 30/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2007 Repertorio n.: 121791 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20383.1/2007).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 5,08/1000.

Confini: con altra unità sub.37, ad est con muro perimetrale, a sud con altra unità sub. 35 ad ovest con corsia di manovra (sub.66).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è situata al piano terra del complesso condominiale denominato "San Giacomo". Il compendio pignorato è ubicato in comune di Portogruaro, via Basilicata, 3. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti numerose attività commerciali, direzionali e con una disponibilità adeguata di parcheggi. L'immobile si trova all'interno di una area residenziale con edifici di recente realizzazione aventi simili caratteristiche architettoniche e strutturali.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Portogruaro centro.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Portogruaro 3 km,
Aeroporto Marco Polo di Venezia 50 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Comunicazione Agenzia Entrate di assenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati (prot. n. 3519 del 19.01.2022. – allegato 12).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Banca SpA contro _____, Eredità Giacente Curatela; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Romano Jus di Pordenone in data 30/07/2007 ai nn. 121792/24486; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/08/2007 ai nn. 9195/34900; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori Unicredit Banca SpA contro _____, Eredità Giacente Curatela. Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 02/05/2018 ai nn. 967/2018 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2018 ai nn. 13149/18996.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PRISMA SPV Srl contro _____ - Eredità Giacente Curatela. Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 27/08/2020 ai nn. 1337 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/12/2020 ai nn. 26404/38005.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ - Eredità Giacente Curatela. Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 18/01/2021 ai nn. 40 iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/02/2021 ai nn. 3958/2876.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione civile in complesso condominiale "San Giacomo".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non comunicato.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 14.376,84 €.

Millesimi di proprietà: 36,06 / 1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Presente Certificato A.P.E. in emissione del 13.02.2022 rilasciato da Dott. Ing. G. Ricci.

Classe Energetica D – EP gl, nren 154,63 kwh / m² anno.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: dal 28/03/2001 al 29/10/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE), in data 28/03/2001, ai nn. 15389; trascritto a Venezia, in data 12/04/2001, ai nn. 7474/10923.

Note: Proprietà 1/1.

Proprietario: dal 29/10/2004 al 30/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE), in data 29/10/2004, ai nn. 21685/8058; trascritto a Venezia, in data 16/11/2004, ai nn. 42240/26413.

Note: Proprietà 1/1.

Titolare/Proprietario: dal 30/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus di Pordenone, in data 30/07/2007, ai nn. 121791/24485; trascritto a Pordenone,

in data 13/08/2007, ai nn. 20383/34899.

Note: Proprietà 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di urbanizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/03/1999 al n. di prot. 04249/p

Numero pratica: C0000550

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/08/2001 al n. di prot. 0038407

Numero pratica: C0000550

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/2004 al n. di prot. 0019170

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 13/09/2004 al n. di prot. 0044798

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 Governo del Territorio
In forza della delibera:	Con delibera di Consiglio Comunale n. 46 de 24/7/2020 è stata approvata la variante al Piano degli Interventi n. 11 avente ad oggetto: VARIANTE N. 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 D
Zona omogenea:	C1- residenziale di nuova formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22. Norme tecniche operative. Piano degli Interventi Variante n. 11.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di lottizzazione denominato Lottizzazione "Collaviti".
Estremi delle convenzioni:	Convenzione della lottizzazione - Atto del Notaio Antonio Michielan repp. nn. 32752/21670 del 21.12.1998.
Obblighi derivanti:	Con riferimento alla convenzione la parte venditrice () dichiara che la lottizzazione è stata completamente ultimata con trasferimento al Comune di Portogruaro delle aree previste giusta atto in data 2 agosto 2002 repertorio n. 17.812 del Notaio A. Michielan, trascritto a Venezia il 14 agosto 2002 ai n.ri 28.388/19.127.
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 mc / mq
Rapporto di copertura:	< 25%
Altezza massima ammessa:	9,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione dell'immobile pignorato:

Abitazione civile in complesso condominiale "San Giacomo".

Il compendio pignorato si presenta come un'unità familiare facente parte del complesso condominiale San Giacomo.

L'immobile è situato al piano terra, con annesso locale accessorio (cantina) al piano interrato. L'accesso principale all'abitazione avviene attraverso via Basilicata, 3. L'abitazione al piano terra (sub. 77) è composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno, terrazzo; il locale annesso accessorio al piano interrato è ad uso ripostiglio cantina - garage.

Confini dell'abitazione principale: aree condominiali ad uso comune, ascensore. Il complesso condominiale è situato in una area dove sono presenti altri edifici a destinazione residenziale e commerciale con le medesime caratteristiche costruttive e strutturali. L'intero edificio è stato costruito tra il 2000 e il 2004. L'ingresso dell'immobile avviene attraverso l'accesso da via Basilicata.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Piena proprietà per la quota di 100/100 ad

(

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **123,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Periodo 2000 - 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da 4 piani complessivi di cui fuori terra 3 e di cui interrati 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni impiantistiche e strutturali. Al momento del sopralluogo del 09/02/2021 la caldaia risultava fuori esercizio e dunque non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. Gli impianti elettrico e termico si trovano in buono stato ed è stata presentata la dichiarazione di conformità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: legno condizioni: da normalizzare
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione:

scuretti condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Zona soggiorno - cucina e bagno.
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Zona camera
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metro quadrato” di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante i sopralluoghi del 03/11/2021 e del 09/02/2022 dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e delle pertinenze (garage - cantina) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Descrizione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Abitazione di tipo civile al piano terra.	Superficie reale lorda, mq	49,00	1,00	49,00	€ 1.200,00
Pertinenza - Garage al piano interrato.	Superficie reale lorda, mq	16,00	0,30	4,80	€ 1.200,00
Pertinenza – Terrazza	Superficie reale lorda, mq	12,00	0,30	3,60	€ 1.200,00

Pertinenza – Scoperto esclusivo	Superficie reale lorda, mq	46,00	0,10	4,60	€ 1.200,00
			TOTALE, MQ		62,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante i sopralluoghi del 03/11/2021 e del 09/02/2022 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e delle pertinenze (garage - cantina) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare.

Agenzia delle Entrate. Osservatorio banca dati delle quotazioni immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Comune Portogruaro Zona centrale capoluogo B2 Semestre 01/2021; Destinazione residenziale Tipologia Abitazione di tipo civile - Quotazione da 1.100,00 a 1.300,00 € per mq Stato conservativo Normale.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione civile in complesso condominiale "San Giacomo".

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 75.000,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto condominiale ben condotto, con presenza di edifici a destinazione residenziale e direzionale nelle vicinanze oltre che dal fattore positivo della relativa vicinanza al centro di Portogruaro si ritiene di non applicare indicatori correttivi al ribasso del valore medio. Pertanto, visto che trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di € 1.200,00 per mq di superficie lorda commerciale.

Destinazione	Superficie commerciale, mq	Valore Unitario, € per mq	Valore Complessivo, €
Abitazione di tipo civile al piano terra.	49,00	€ 1.200,00	€ 58.800,00
Pertinenza - garage al piano interrato.	4,80	€ 1.200,00	€ 5.760,00
Pertinenza - Terrazza	3,60	€ 1.200,00	€ 4.320,00

Pertinenza – Scoperto esclusivo	4,60	€ 1.200,00	€ 5.520,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 75.000,00
Valore corpo			€ 75.000,00
Valore complessivo intero			€ 75.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.000,00

Riepilogo:

Identificazione	Immobile	Superficie commerciale, mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione civile in complesso condominiale "San Giacomo".	Abitazione di tipo civile [A2]	62,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00

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 disposizione del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%):	€ 11.250,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 14.376,00
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:	€ 49.374,00
	Arrotondato a
	€ 50.000,00

Pordenone, 15/02/2022

Il perito estimatore
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch