

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **127/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2022 ore 15:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Abitazione in linea
con terrazza

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 Vittorio Emanuele n.15 - Teglio Veneto (VE) - 30025

Descrizione zona: Immobili ubicati lungo la strada provinciale che collega il centro comunale con le frazioni di Piramidi, Cintellego e Fratta, in una zona posta nel pieno centro urbano del comune.

Lotto: 1 - Abitazione in linea con terrazza

Corpo: Abitazione in linea con terrazza

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] **foglio 4, particella 192, subalterno 2**, indirizzo via Vittorio Emanuele n.15, piano T-1-2, Comune Teglio Veneto (VE), categoria A/3, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie 171 mq, rendita € 348,61

2. Possesso

Bene: Via Vittorio Emanuele n.15 - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 1 - Abitazione in linea con terrazza

Corpo: Abitazione in linea con terrazza

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'abitazione è regolarmente abitata dalla parte esecutata [REDACTED] (vedi Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Teglio Veneto).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vittorio Emanuele n.15 - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 1 - Abitazione in linea con terrazza

Corpo: Abitazione in linea con terrazza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Nota: la scala di accesso all'immobile è difficilmente adattabile

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vittorio Emanuele n.15 - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 1 - Abitazione in linea con terrazza

Corpo: Abitazione in linea con terrazza

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Vittorio Emanuele n.15 - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 1 - Abitazione in linea con terrazza

Corpo: Abitazione in linea con terrazza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vittorio Emanuele n.15 - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 1 - Abitazione in linea con terrazza

Corpo: Abitazione in linea con terrazza

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vittorio Emanuele n.15 - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 1 - Abitazione in linea con terrazza

Corpo: Abitazione in linea con terrazza

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Vittorio Emanuele n.15 - Teglio Veneto (VE) - 30025

Lotto: 1 - Abitazione in linea con terrazza

Prezzo da libero: 80.000,00 €

Prezzo da occupato: 80.000,00 €

Premessa

Premessa

Con ordinanza del 12 ottobre 2021, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.127/2020, 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 23 marzo 2022.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

Il 01 FEBBRAIO 2022, come stabilito con il Custode Giudiziario, Angela Toffoli alle ore 14:30 ha effettuato il sopralluogo metrico e fotografico anche alla presenza del Sig. [REDACTED] e [REDACTED] Sig.ra [REDACTED]

Alle ore 15:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

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 **Teglio Veneto (VE)**
Località/Frazione
Via Vittorio Emanuele n.15

Lotto: 1 - Abitazione in linea con terrazza

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 in linea con terrazza.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittorio Emanuele n.15

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

DOC_1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 192, subalterno 2, indirizzo via Vittorio Emanuele n.15, piano T-1-2, Comune Teglio Veneto (VE), categoria A/3, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie 171 mq, rendita € 348,61

Derivante da: Atto di Compravendita del 30-05-1986 del Notaio Giorgio Oblassia di Portogruaro.

Note: L'immobile sorge sul mappale 192 di 190 mq ed è scoperto comune con il subalterno 1 (non oggetto di pignoramento) ed è gravato da servitù di passaggio.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**;

note: L'immobile catastalmente è stato aggiornato allo stato di fatto.

DOC_2

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobili ubicati lungo la Strada Provinciale n.91 che collega il centro urbano comunale con le frazioni Piramidi, Cintello e Fratta; a ridosso del centro urbano comunale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: servizi alla persona, ristorazione

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Fossalta di Portogruaro, Cordovado.

Attrazioni paesaggistiche: piccoli borghi cittadini.

Attrazioni storiche: Chiesa di Sant'Antonio, Parrocchia di San Giovanni Battista.



Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 2,6 Km (Cintello)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari – Vedi Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Teglio Veneto.

DOC_1

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/06/2011 ai nn. 18913/3783;

Importo ipoteca: € 105.000,00;

Importo capitale: € 70.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/11/2018 ai nn. 39331/26752.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2020 ai nn. 34004/23610.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in linea con terrazza

DOC_3

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: - Trattasi di casa autonoma.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

E' accessibile esclusivamente la centrale termica al piano terra, gli altri piani sono collegati da una scala piuttosto ripida e difficilmente adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: /

DOC_4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di Atto di Donazione a rogito di Notaio Giorgio Oblassia, in data 30/05/1986, ai nn. 11681;



trascritto a Venezia, in data 16/06/1986, ai nn. 10649/7809.

Note: Si fa presente che il mappale 192 è gravato da servitù di passaggio verso i mappali limitrofi e rientra nella Convenzione n. 6231 del 18-07-1985 trascritta a Venezia il 06-08-1985 ai nn.13097/10034.

DOC_5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 733

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione di fabbricato uso abitazione

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 26/10/1981 al n.di prot. 733

NOTE: Si evidenzia che la C.E. sopra citata è da intendersi "parziale" in quanto cita la seguente dicitura: "Si approva l'ampliamento della parte esistente adiacente alla proprietà [REDACTED] [REDACTED] con esclusione della sopraelevazione della parte interessante la terrazza".

Numero pratica: 552

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione porticato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1982 al n. di prot. 552

Numero pratica: 687

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica Negozio

Oggetto: modificare fabbricato esistente

Rilascio in data 31/03/1983 al n. di prot. 687

Numero pratica: 445

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato uso abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 27/03/1986 al n. di prot. 1083

Numero pratica: 445/A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante alla C.E. n.445 del 27-03-1986.

Per lavori: Costruzione di un porticato sul retro dell'edificio

Oggetto: variante

Rilascio in data 26/05/1986 al n. di prot. 1766

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Trasferimento di Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Trasferimento della Concessione Edilizia n.445 del 27-03-1986 e n.445/A del 26-05-1986 del Sig. [REDACTED] al Sig. [REDACTED]

Rilascio in data 23/06/1986 al n. di prot.



Numero pratica: 902/4472
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Variante in corso d'opera
 Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso residenziale
 Oggetto: Ristrutturazione e ampliamento
 Rilascio in data 18/02/1988 al n. di prot. 902/4472

Numero pratica: 445
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Abitabilità
 Rilascio in data 21/03/1989 al n. di prot. 445

Numero pratica: 2643
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Apertura porta finestra su immobile esistente
 Oggetto: realizzazione di opere
 Rilascio in data 12/08/1967 al n. di prot. 2643

DOC_6

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**;
 note: La proprietà immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare risulta conforme a quanto autorizzato dal Comune di Teglio Veneto.

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A - Centro Storico
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**; note: Per quanto sopra si dichiara la **conformità urbanistica**



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione in linea con terrazza**

Immobile ubicato a ridosso del centro storico comunale e costruito in linea lungo la strada provinciale 91, quale arteria principale di Teglio Vento.

Il Palazzetto è composto da tre piani fuori terra e fa parte di un fabbricato residenziale in linea, l'immobile oggetto di esecuzione è posto al piano primo, sopra un piccolo negozio escluso dal pignoramento.

La piccola porzione di scoperto pertinenziale inghiaiato retro stante risulta essere ad uso promiscuo, infatti risulta gravato da una servitù di passaggio a favore delle proprietà immobiliari confinanti.

Dopo aver attraversato il portico che collega il marciapiede al retro dell'immobile troviamo le scale esterne che conducono alla terrazza e all'accesso dell'immobile, sono ripide e partono dallo scoperto promiscuo. L'immobile è così composto: centrale termica con accesso autonomo al piano terra.

Attraverso la scala in graniglia di marmo esterna è possibile accedere alla zona giorno dell'abitazione dislocata al primo piano e rappresentata da terrazzo d'accesso al corridoio, cucina, soggiorno-pranzo (con terrazzo di sfogo), bagno e sottoscala.

Attraverso la scala in legno interna è possibile accedere alla zona notte composta da tre camera da letto, bagno, ripostiglio e corridoio. Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno come pure gli scuri, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze eccetto nelle camere le quali presentano pavimenti in parquet, gli impianti sono sotto traccia e l'acqua calda dell'immobile è garantita dalla caldaia a gas/metano ubicata al piano terra sotto la terrazza sul retro della casa.

L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo.

L'accesso all'abitazione è garantito attraverso il portico comune direttamente collegato alla via pubblica Vittorio Emanuele e non c'è la possibilità di parcheggiare nello scoperto.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153,00**

E' posto al piano: T (solo caldaia e partenza scala d'accesso) 1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989 (abitabilità)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.65 / 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto, sono presenti macchie di umidità dovute al fatto che l'immobile non è riscaldato da due inverni.

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in sufficiente stato manutentivo, la caldaia non è al momento funzionante.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	135,00	€ 700,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,20	2,00	€ 700,00
C.T.	sup lorda di pavimento	0,30	2,40	€ 700,00
139,40				

8. 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:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- 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 Teglio Veneto (VE);

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00 €/mq - 1100,00 €/mq per Abitazioni civili in stato conservativo Normale;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.



8.2 Valutazione corpi:**Abitazione in linea con terrazza. Abitazione di tipo economico [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	135,00	€ 700,00	€ 94.500,00
Terrazza	2,00	€ 700,00	€ 1.400,00
C.T.	2,40	€ 700,00	€ 1.680,00
Valore corpo			€ 97.580,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.580,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.580,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in linea con terrazza	Abitazione di tipo economico [A3]	139,40	€ 97.580,00	€ 97.580,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) e per l'attuale **crisi del mercato immobiliare** a seguito della emergenza COVID e che l'immobile non risulta appetibile per interventi di Superbonus.

€ 19.516,00

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:

€ 78.064,00

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

€ 80.000,00**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 127_2020

Foto 127_2020

Data generazione:

09-01-2022 20:01:41

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto

