

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa SanPaolo S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **339/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-03-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Mario Nadali
Codice fiscale: NDLMRA49R28L736K
Partita IVA: 00559500277
Studio in: Via Cavour 6 - 30026 Portogruaro
Telefono: 042171435
Fax: 042173449
Email: studiogeometranadali@gmail.com
Pec: mario.nadali@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Francesco Zappetti civico 21/i scala C - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali:

foglio 45, particella 568, subalterno 87, scheda catastale VE0148835 del 12/07/2011, indirizzo via Francesco Zappetti n. 21/I, scala C, interno 5, piano 1°, comune Portogruaro, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 3, superficie 78 mq., rendita € Euro 937,37

2. Possesso

Bene: via Francesco Zappetti civico 21/i scala C - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Francesco Zappetti civico 21/i scala C - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Francesco Zappetti civico 21/i scala C - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Intesa SanPaolo S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Francesco Zappetti civico 21/i scala C - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Francesco Zappetti civico 21/i scala C - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Francesco Zappetti civico 21/i scala C - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Francesco Zappetti civico 21/i scala C - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 100.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Portogruaro (Venezia)
Località/Frazione
via Francesco Zappetti civico 21/i scala C

Lotto: 001

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in CAP: 30026, via Francesco Zappetti civico 21/i
scala C

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Nessun comproprietario

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted]

[redacted] foglio 45, particella 568, subalterno 87, scheda catastale VE0148835 del
12/07/2011, indirizzo via Francesco Zappetti n. 21/I, scala C, interno 5, piano 1°, comune Por-
togruaro, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 3, superficie 78 mq., rendita € Euro 937,37
Derivante da: Denuncia di Variazione catastale dell'originario mappale 568 sub. 87 per modifi-
che interne.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Ufficio 43,001 millesimi per manutenzione scale e ascen-
sore (Tabella B); Cantina 1,391 millesimi per proprietà autorimesse (Tabella C)

Confini: L'unità è composta da Ufficio al primo piano e Cantina al piano interrato: l'ufficio con-
fina: a Nord e Est affaccio su vuoto (area condominiale), a Sud con il mappale 568 sub. 129
(Bene Comune Non Censibile corridoio), a Ponente con mappale 568 sub. 129 (corridoio) e
u.i.u. al mappale 568 sub. 88; la cantina confina: a Nord con u.i.u. al mappale 568 sub. 82, a Le-
vante con u.i.u. al mappale 568 sub. 13, a Sud con mappale 568 sub. 134 (B.C.N.C. Corridoio), a
Ponente con u.i.u. mappale 568 sub. 158.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata tra lo stato dei
luoghi e la scheda catastale allegata alla presente e depositata all'Agenzia delle Entrate (ex Ca-
tasto).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene in oggetto è parte del complesso immobiliare "Residence Domusviva" che si trova a ridosso del centro storico di Portogruaro in una delle zone tra le più ricercate per la vicinanza a tutti i servizi offerti dalla città e per la particolare ubicazione in ambito di Tutela Fluviale, lungo la sponda sinistra del fiume Lemene.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Siti archeologici di Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria e metropolitana di superficie 1000 metri

Servizi offerti dalla zona: Complesso Ospedaliero e di Pronto Soccorso (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Con accesso in data 12 novembre 2015 ore 15,00 l'incaricato del Custode Giudiziario ha preso possesso, alla presenza della scrivente c.t.u. della u.i.u. oggetto della presente, unità libera da persone e cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Intesa SanPaolo S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Iscrizioni 13286/3233 del 30/03/2007; Importo ipoteca: € 22.600.000,00; Importo capitale: € 11.300.000,00 ; A rogito di mutuo notaio Acconcia Oleg Nicola in data 27/03/2007 ai nn. 100835/9028; Registrato a Treviso in data

28/03/2007 ai nn. 4206/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/03/2007 ai nn. 13286/3233 ; Note: A margine di detta iscrizione risulta annotata in data 06/09/2010 ai nn. 29822/5164 con atto notaio Acconcia Oleg Nicola del 30/08/2010 la riduzione della somma capitale da € 11.300.000,00 a € 7.021.000,00 e ipoteca da € 22.600.000,00 a € 14.042.000,00 e successiva rettifica alla nota del 23/12/2010 ai nn. 42291/7181, in quanto erano stati indicati in modo errato gli importi delle somme da ridurre capitale da € 11.300.000,00 a 7.021.000,00 e ipoteca da € 22.600.000,00 a € 14.042.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Intesa San Paolo S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Iscrizione n.35700/7827 del 16/10/2009; Importo ipoteca: € 22.600.000,00; Importo capitale: € 11.300.000,00 ; A rogito di mutuo notaio Acconcia Oleg Nicola in data 15/10/2009 ai nn. 107309/14035; Registrato a Treviso in data 15/10/2009 ai nn. 18195/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/10/2009 ai nn. 35700/7827 ; Note: La presente è in rettifica alla nota di trascrizione del 30/03/2007.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Intesa San Paolo S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Trascrizione n.30151/21652 del 03/12/2014; iscritto/trascritto a Venezia in data 03/12/2014 ai nn. 30151/21652; Pignoramento n. 1940/2014 ufficiale giudiziari di Pordenone del 04/02/2014 gravante su immobile della società Dipinture Maser s.r.l. in comune di Portogruaro al Foglio 45 mappale 568 sub. 87. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica con la quale la [REDACTED] cita la [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/10/2012 ai nn. 28282/20029;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 700,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da comunicazione del 05/02/2016 dello Studio Rialto di San Donà di Piave, nella persona del geom. Vincenzo Palatini amministratore condominiale, risulta che non vi sono spese condominiali pregresse.

Millesimi di proprietà: L'ufficio di cui trattasi (mappale 568 sub. 87) ha: 9,303 millesimi di proprietà generale (Tabella A); 43,001 millesimi manutenzione scale e ascensore (Tabella B); 8,063 millesimi gestione energia (Tabella D). La cantina facente parte del mappale 568 sub. 87 ha: 0,142 millesimi di proprietà generale (Tabella A); 1,391 millesimi di proprietà autorimessa (Tabella C).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il complesso è provvisto di rampe esterne realizzate secondo normativa, che permettono no il superamento dei dislivelli esterni per il raggiungimento degli ingressi al piano terra. Internamente ogni corpo scale è dotato di ascensore

di dimensioni adeguate, che raggiunge tutti i livelli di piano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A

Note Indice di prestazione energetica: Edificio realizzato secondo criteri costruttivi innovativi di ultima generazione.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 07/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione .

Note: Sentenza n. 956 Tribunale di Venezia sede di San Donà di Piave del 07/03/2013 trascritta il 08/04/2013 a Venezia ai nn. 9972/6764 che trasferisce il bene di cui al mappale 568 sub. 87 del Foglio 45 di Portogruaro da [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA presentata in data 22.04.2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Lavori di modifiche interne e d'ornato unità imm.re ad uso direzionale (ambulatori medici).

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile oggetto della presente è conforme al progetto approvato e non risultano eseguiti abusi edilizi.

7.2 Conformità urbanistica

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Giunta Regionale del Veneto n. 201 del 31-01-2003
Zona omogenea:	Zona Omogenea D/4 (attività direzionali, commerciali, miste a residenza)
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 49 delle N.T.A.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **OTTIMO**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in ottimo stato di conservazione, realizzato con materiali, finiture e accorgimenti tecnologici di ultima generazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: ottime
Copertura	tipologia: a volta materiale: legno condizioni: ottime
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime - Note: Struttura intelaiata mista c.a. con tamponature in muratura
Travi	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: legno protezione: inesistente condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: ottime - Note: Piastrelle di gres ceramico
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: ottime - Note: Portoncino blindato con spioncino.
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: ottime - Note: Scala C condominiale.

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
--------------------	---

Citofonico	tipologia: video condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta dagli elaborati grafici (rilievo particolareggiato) e verificata sul posto. La superficie commerciale è comprensiva della superficie di calpestio, della superficie delle pareti interne, di metà delle pareti perimetrali interne e del 100% delle pareti perimetrali esterne. Rapporti mercantili adottati : ufficio al 100% e cantina al 25%. Ufficio : Superficie reale lorda mq. 78,00 x 100% = mq. 78,00 Cantina: Superficie reale lorda mq. 4,00 x 0,25 = mq. 1,00 Superficie totale commerciale : mq. 78,00 + 1,00 = mq. 79,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio	sup lorda di pavi- mento	78,00	1,00	78,00	€ 1.500,00
cantina al piano S1	sup lorda di pavi- mento	4,00	0,25	1,00	€ 1.500,00

79,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2015

Zona: Portogruaro

Tipologia: Ufficio

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2011

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Sistema radiante a pavimento
Stato impianto: Ottimo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2009
Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carrî ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: Ascensore condominiale della scala C
Carrî ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il prezzo "estimativo" può essere definito come la misura monetaria di un bene originatasi, attraverso il suo consumo, nel punto d'incontro tra le esigenze della domanda (bisogni/risorse) e le aspettative dell'offerta (costi/ricavi). Esso, nell'ambito dello scambio, si definisce (si forma) nel mercato dei beni e costituisce, in un dato luogo e momento, l'equivalenza tra una bene economico e la moneta (bene economico di scambio, bene numerario). Prezzo, allora, è il termine con cui definiamo quel dato "storico" (storicizzatosi) che rappresenta il singolo scambio avvenuto nel mercato. Attraverso la successiva trattazione statistica dei singoli dati si precisa, invece, il prezzo ordinario come quel dato che, più d'ogni altro, rappresenta lo specifico mercato, perché avvenuto con "maggior frequenza" nel campione analizzato. Nell'ambito economico dello scambio, quindi, il valore di mercato di un bene, in un determinato tempo e luogo, considerate permanenti le condizioni al contorno, è quel

dato previsionale (di natura probabilistica) originatosi dalla lettura critica del mercato cui appartiene ("prezzo ordinario").

Procedimenti di stima del valore di mercato:

La stima del più probabile valore di mercato di un bene avviene per comparazione diretta con beni, ad esso simili, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi al periodo cui riferire la valutazione.

Il primo passo necessario per la valutazione consiste nella raccolta ed analisi dei dati preliminari o dati di input:

- Periodo di riferimento (epoca cui riferire la stima);
 - Mercato elementare omogeneo (porzione di territorio entro cui si possano considerare di scarso interesse le variazioni nelle caratteristiche estrinseche dei beni che lo compongono);
 - Beni simili (beni affini a quello oggetto di stima, negli aspetti oggetto di apprezzamento dal mercato, ed appartenenti al medesimo mercato elementare omogeneo);
 - Prezzi (quantità di moneta resasi necessaria all'acquisto del bene simile in un periodo prossimo a quello di riferimento – dato storico); prezzo ordinario (prezzo che con maggior frequenza si è verificato nel medesimo mercato – dato ordinario);
 - Parametro (unità di misura convenzionale attraverso cui trovano espressione i dati monetari unitari e la quantificazione dei beni).
- La compiuta rilevazione di tutti gli elementi necessari alla stima, come sopra richiamati (dati input), permette dapprima la rilevazione del prezzo unitario ordinario (p) ed, in seguito, la determinazione del ricercato più probabile Valore di mercato (Vm).

Cui deriva:

Procedimento Comparativo Diretto

$Vm = p \times S$

Dove:

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima;

p = prezzo unitario ordinario;

S = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Agenzia delle Entrate Ufficio di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

A seguito della procedura fallimentare

[REDACTED] sentenza n. 51/13 del Tribunale Ordinario di Venezia lo scrivente c.t.u. è stato incaricato di redigere la stima di n. 35 unità immobiliari urbane facenti parte del complesso immobiliare "Domusviva" del quale complesso fa parte anche l'unità immobiliare oggetto della presente stima. A seguito della stima, nell'ambito della procedura il curatore fallimentare dr. Giovanni Rubin di S. Stino di Livenza ha proceduto alla vendita delle citate unità immobiliari attraverso le procedure

previste dalla legge. Sono pertanto i valori unitari realizzati dalla procedura nel secondo semestre del 2015 a fungere da riferimento per la stima del bene in oggetto.

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	78,00	€ 1.500,00	€ 117.000,00
cantina al piano S1	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

Valore corpo	€ 118.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 118.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 118.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	79,00	€ 118.500,00	€ 118.500,00

8.4 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%)	€ 17.550,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.950,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 100.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto a iva

Allegati

- 1) Nomina del c.t.u.;
- 2) Ordinanza 05-01-2016 del G.E.;
- 3) Visura Camera di Commercio;
- 4) Visura catastale e pianta stato di fatto;
- 5) Planimetria catastale ed Elaborato planimetrico;
- 6) Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie e Relazione ventennale;
- 7) Certificato di agibilità;
- 8) Reperto fotografico;
- 9) Google Earth.

Data generazione:
12-02-2016 15:02:23



L'Esperto alla stima
Geom. Mario Nadali

