
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL
VENEZIANO S.C.**



contro:



N° Gen. Rep. **49/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-03-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -**

Esperto alla stima: **P.I. Alessandro Filipuzzi**
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: vicolo Concavo 11 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740548
Fax: 042751315
Email: info@studiofilipuzzi.it
Pec: alessandro.filipuzzi@pec.epi.it

Beni in Portogruaro (Venezia)
Località/Frazione Portogruaro.
Via G. Galilei, n°22/E.

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: FABBRICATO DI ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Portogruaro, Via G. Galilei, n°22/E.

Quota e tipologia del diritto

3/9 di [redacted] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] 2/9 piena Proprietà

[redacted] 2/9 piena Proprietà

[redacted] 2/9 piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] 3/9 piena Proprietà

[redacted] 2/9 piena Proprietà

[redacted] 2/9 piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] 3/9 piena Proprietà

[redacted] 2/9 piena Proprietà

[redacted] 2/9 piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] 3/9 piena Proprietà

[redacted] 2/9 piena Proprietà

[redacted] 2/9 piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui., sezione censuaria Portogruaro, foglio 28, particella 553, subalterno --, scheda catastale - qualità E.U., classe --, superficie catastale 0.10.00, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: (vedi provenienza catasto fabbricati)

Confini: Il fabbricato di abitazione e terreno di pertinenza confina: -a Nord con strada comunale Via G. Galilei; -a Est con fabbricato condominiale; -a Sud con terreno di pertinenza fabbricato

condominiale; -a Ovest con mapp.1814.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [redacted] comproprietaria per 3/9;

[redacted] comproprietario per 2/9;

[redacted] comproprietario per 2/9;

[redacted] comproprietario per 2/9. foglio 28, particella 553, subalterno 21, scheda catastale VE0114695 DEL 04/04/2007., indirizzo Via G. Galilei, 22/E, scala -, interno -, piano T, sezione censuaria Portogruaro, categoria a/3, classe 5, consistenza Vani 3,5, superficie -, rendita € 271,14

Derivante da: -atto di rettifica e donazione a rogito notaio Pasqualis del 21/06/1988 rep. 94567, trascritto a Venezia in data 13/01/2004 ai nn. 1072 RG e 724 RP, con il quale il signor [redacted]

[redacted] e acquistava dai sigg. [redacted] e [redacted] la piena proprietà del fabbricato

in Comune di Portogruaro, fg.28 mapp.553 sub. 6-7. In seguito a variazione presentata a

Venezia in data 09/03/1998 n°G04553 i sub.6-7 sono stati soppressi ed hanno generato il

mapp.553 sub. 8-9-10-11-12-13-5, successivamente in seguito a variazione del 03/04/1998

n°B04350 i suddetti subalterni hanno generato tra gli altri il mapp.553 sub.15. -successione

legittima in morte di [redacted] dec. il 28/08/2002, presentata all'Ufficio del registro di

Portogruaro in data 04/12/2002 al n° 87 - vol.350.

I beni immobili in Comune di Portogruaro fg.28 mapp.553 sub.15 venivano ereditati dai sigg.

[redacted] per 3/9; [redacted] per 2/9; [redacted] per 2/9; [redacted]

[redacted] per 2/9. In seguito a variazione del 15/02/2008 presentata a Venezia al n° VE0034137 il mapp.553 sub.16 veniva variato in mapp.553 sub.21.

Confini: Il fabbricato di abitazione e terreno di pertinenza confina: -a Nord con strada comunale

Via G. Galilei; -a Est con fabbricato condominiale; -a Sud con terreno di pertinenza fabbricato

condominiale; -a Ovest con mapp.1814.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si sono riscontrate irregolarità.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 001 è costituito da un fabbricato ad uso abitazione con terreno di pertinenza.

Si precisa che la stima dei beni immobili oggetto prevedeva n°3 fabbricati in comproprietà

tra gli esecutati. Successivamente è stato revocato l'incarico relativo al fabbricato di

proprietà del sig. [redacted], giusta comunicazione del G.E. del 29/01/2015.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia

presenti nella zona -. Importanti centri limitrofi: -.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO S.C. contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto giudiziario trib. Pordenone rogito Tribunale di Pordenone in data 11/02/2014 ai nn. 317 iscritto/trascritto a Venezia in data 01/04/2014 ai nn. 7922 5753

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 giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO S.C. contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo tribunale di Venezia - Importo ipoteca: € 200.000 - Importo capitale: € rogito tribunale di Venezia in data 08/11/2001 ai nn. 2467 iscritto/trascritto a Venezia in data 28/03/2012 ai nn. 9066 1291

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Fabbricato accessibile mediante esecuzione di opere interne.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 21/06/1988 al 28/08/2002 (ante ventennio) In forza di atto di assegnazione a rogito Americo Pasqualis in data 21/06/1988 ai nn. 94567 trascritto a Venezia in data 13/07/1988 ai nn. 14938 10599

Titolare/Proprietario: [redacted] per 3/9; [redacted] per 2/9; [redacted] per 2/9; [redacted] per 2/9; [redacted] dal 28/08/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI a rogito uff. reg. Portogruaro in data 04/12/2002 ai nn. 87/350 trascritto a Venezia in data 13/01/2004 ai nn. 1072 724

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione edilizia tacitamente assentita.

Per lavori: ristrutturazione fabbricato civile.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/05/1990 al n. di prot. 17640 -

Abitabilità/agibilità in data 25/03/1998 al n. di prot. 05423/P.

NOTE: In data 07/11/1990 prot. 36259 è stata presentata al Comune la dichiarazione di inizio dei lavori per concessione tacitamente assentita di cui alla domanda presentata in data 04-05-1990 prot.17640. In data 01-09-1992 prot. 22142 è stata presentata al Comune domanda per lavori a variante alla concessione tacitamente assentita in seguito alla quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia prot. n°4/P-pratica n°C9200220 del 02-01-1993. In data 25-02-1997 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n°13 - prot. 03191 per modifiche prospettiche.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame del progetto depositato presso il Comune e situazione attuale, sono emerse le seguenti irregolarità:

- nel locale indicato come ripostiglio è stato realizzato il bagno;
- nel locale indicato come bagno è stati realizzato il ripostiglio;
- variazione di superficie interna dei due locali.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune.

Descrizione delle opere da sanare: -diversa ubicazione locali bagno e ripostiglio con variazione superficie.

Oneri e spese,: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	-porzione in ZONA B2-"Zona residenziale di completamento"; - porzione in "Viabilità di P.R.G."

Norme tecniche di attuazione:	Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) individua l'area in: -rischio sismico; - aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; - aree idonee a condizione C; - aree esondabili o ristagno idrico; -aree di urbanizzazione consolidata - residenza e servizi per la residenza. Approvazione del P.A.T. avvenuta con conferenza dei servizi in data 16/12/2013 e delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n°4 del 17/01/2014; il P.R.C. ha assunto valore di Piano degli Interventi.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,00
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	9,50 ml.
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **FABBRICATO DI ABITAZIONE**

I beni immobili oggetto dell'esecuzione sono costituiti da un fabbricato ad uso abitazione con terreno di pertinenza ubicato in Portogruaro, via G. Galilei n°22/E. L'edificio insiste su terreno di pertinenza che prospetta la via Galilei sul lato Nord, posto nelle vicinanze del centro della città di Portogruaro, in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana e importanti strade di comunicazione; la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, commerciali e direzionali. Il fabbricato, di forma regolare, è elevato su n° 1 piano fuori terra con porzione di terreno di proprietà esclusiva sul lato Nord e contiguo sul lato Est ad un fabbricato condominiale costituito da n°5 unità immobiliari. Il fabbricato abitativo ha superficie coperta i mq. 51,00, volume vxp di circa mc. 150,00, porzione di terreno di proprietà esclusiva sul lato Nord di circa mq. 48,00 ed è costituito dal soggiorno-cucina al quale si accede direttamente dall'esterno, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno. Per quanto accertabile, l'edificio è costruito con strutture portanti verticali in c.a., pareti esterne in muratura con coibentazione e parete interna di laterizio, parete esterna lato Ovest in mattoni pieni, solaio di copertura in laterocemento, grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, parete esterna lato Nord parte tinteggiata e parte rivestita in pietra, parete lato Est tinteggiata. I serramenti di finestre sono in pvc con vetro termophan, porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso in legno tinteggiato. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in pvc, vasca imhoff, condensagrassi, pozzetti. L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro completo di quadro generale con interruttori Vimar serie "Idea", completo di interruttore differenziale magnetotermico. L'impianto di riscaldamento è del tipo a gas metano con caldaia murale Riello mod. "Caldariello" DGT 24 KIS, potenza utile di 24 Kw, pompe di circolazione, radiatori in acciaio. Alla data attuale la caldaia non risulta allacciata all'impianto. Il fabbricato è dotato di impianto di climatizzazione "Sunshine". La distribuzione interna dell'unità immobiliare è funzionale e le rifiniture, di media qualità, sono le seguenti. Soggiorno-cucina: dimensioni interne di cm. 332x420, altezza cm. 258, pavimento in listoni di legno da cm.42x5,5, controsoffitto in cartongesso, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate. Disimpegno: delle dimensioni interne di cm. 111x340, altezza netta di cm.268, pavimento in listoni di legno da cm.42x5,5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate. Camera: dimensioni interne di cm. 340x460/392, altezza netta di cm. 268, pavimento in listoni di legno da cm.42x5,5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate. Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia, delle dimensioni interne di cm. 216x180, altezza netta di cm.268, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm. 20x20 dell'altezza di cm.210, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate. Ripostiglio: delle dimensioni interne di cm. 214x151, altezza netta di cm.268, pavimento in listoni di legno da cm.42x5,5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate. La porzione di terreno ad uso esclusivo, posta sul lato Nord è adibita parte a parcheggio con pavimentazione in porfido e parte trattata a giardino. Il terreno è recintato con muretto in conglomerato cementizio dello spessore di cm.15, altezza cm.110 con copertina superiore in conglomerato cementizio, pilastri da cm. 45x60 dell'altezza di cm.125, due cancelli in ferro automatizzati.

1. Quota e tipologia del diritto

3/9 di [redacted] Piena proprietà

Eventualicomproprietari: [redacted] 2/9 piena Proprietà
 Eventualicomproprietari: [redacted] 2/9 piena Proprietà
 Eventualicomproprietari: [redacted] 2/9 piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

2/9 di [redacted] Piena proprietà

Eventualicomproprietari: [redacted] 3/9 piena Proprietà
 Eventualicomproprietari: [redacted] 2/9 piena Proprietà
 Eventualicomproprietari: [redacted] 2/9 piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

2/9 di [redacted] Piena proprietà

Eventualicomproprietari: [redacted] 3/9 piena Proprietà
 Eventualicomproprietari: [redacted] 2/9 piena Proprietà
 Eventualicomproprietari: [redacted] 2/9 piena Proprietà

4. Quota e tipologia del diritto

2/9 di [redacted] Piena proprietà

Eventualicomproprietari: [redacted] 3/9 piena Proprietà
 Eventualicomproprietari: [redacted] 2/9 piena Proprietà
 Eventualicomproprietari: [redacted] 2/9 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 51
 è posto al piano TERRA

L'edificio è stato costruito nel 1960 ristrutturato nel 1990/1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22/E di interno, ha un'altezza interna di circa 268 cm.

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale.	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
Nel prezzo unitario di superficie commerciale suddetto è compresa la valutazione della superficie di terreno di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.				
		51,00		51,00

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Prezzo a mq. di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare.
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
 €/mq. 1400/1800

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FABBRICATO DI ABITAZIO		51,00	51,00	61.200,00	61.200,00
				61.200,00	61.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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:	€ 500,00
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:	€ 60.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
09-03-2015 19:03:01

L'Esperto alla stima
P.I. Alessandro Filipuzzi