
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **140/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-07-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - NEGOZIO

Esperto alla stima: Arch. Sante Moretto
Codice fiscale: MRTSNT54L14C950K
Partita IVA:
Studio in: Galleria dei Portici 10 - Portogruaro
Telefono: 042171950
Fax:
Email: archmoretto@libero.it
Pec: sante.moretto@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: TRATTASI DI UN NEGOZIO NEL CENTRO STORICO DI PORTOGRUARO

Lotto: 001 - NEGOZIO

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] 1/1, foglio 26, particella 403, subalterno 1, scheda cata-
stale 25973860, indirizzo Corso Martiri della Libertà, piano TERRA, comune Portogruaro,
categoria C/1, classe 13, superficie mq. 17, rendita € 441,62

2. Possesso

Bene: CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - NEGOZIO

Corpo: A

Possesso: Altro LOCAZIONE, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2016 per
l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile .Registrato a PORTOGRUARO il 26/02/2016 ai
nn.987Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2022Data di rilascio: 31/01/2028

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - NEGOZIO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - NEGOZIO

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari



Beni: CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - NEGOZIO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - NEGOZIO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - NEGOZIO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - NEGOZIO

Prezzo da libero: € 54.740,00

Prezzo da occupato: € 46.529,00

Premessa

Nel Corso del provvedimento in epigrafe il G.E. Dott. Francesco Tonon incaricava il sottoscritto Arch. Sante Moretto in qualità di C.T.U. , quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile ubicato nel Comune di Portogruaro Via Vittorio Emanuele civ. 49 (ora Corso Martiri della Libertà 121) catastalmente distinto dal Foglio 26 Mappale 403 Sub.1 P.T. Cat. C/1.-Il sottoscritto Il giorno 31 marzo 2020 alle ore 15,30 alla presenza del custode Avv. Tiziano Borlina , dell'esecutata [REDACTED] e del conduttore T [REDACTED] con la scorta della mappa ed estremi catastali , ha provveduto ad espletare le necessarie indagini dell'immobile . Dopo un accurato rilievo planimetrico e dopo una documentazione fotografica ha dichiarato concluse le operazioni peritali alle ore 16,00.





Beni in **Portogruaro (VE)**
Località/Frazione
CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA'

Lotto: 001 - NEGOZIO

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA'

Note: COMUNE DI PORTOGRUARO FOGLIO 26 MAPP. 403 Sub.1 , classe 13, mq. 17 , R.C. 441,62, piano Terra

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' 1/1, foglio 26, particella 403, subalterno 1, scheda catastale 25973860, indirizzo Corso Martiri della Libertà, piano TERRA, comune Portogruaro, categoria C/1, classe 13, superficie mq. 17, rendita € 441,62

Derivante da: Compravendita del 31-03-2006 rep. 13399/1224 del Notaio Rocco Giusi di Latisana , Trascritto il 05-04-2006 ai nn. 15171/8775

Millesimi di proprietà di parti comuni: Esenti

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Comune di Portogruaro scheda N° 25973860

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE E' UBICATO NEL CENTRO STORICO DI PORTOGRUARO A CIRCA 100 M. DALLA PIAZZA MUNICIPALE.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi con disco orario.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: OSPEDALE.

Servizi offerti dalla zona: ISTITUTI TECNICI-LICEI-UNIVERSITA' (buoni), PALESTRE (buono), PISCINA (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Importanti centri limitrofi: ZONE BALNEARI.

Attrazioni paesaggistiche: VALLI.

Attrazioni storiche: MUSEO STORICO CONCORDIESE.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA 500 ML., STAZIONE AUTOBUS 500ML

3. STATO DI POSSESSO:

Altro LOCAZIONE, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2016 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Registrato a PORTOGRUARO il 26/02/2016 ai nn.987

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2022

Data di rilascio: 31/01/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: ipoteca volontaria -mutuo fondiario; A rogito di Rocco Giusi in data 28/04/2006 ai nn. 18686/4656; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: ipoteca legale; Registrato a pubblico ufficiale in data 27/04/2010 ai nn. 107114/119 in data 29/04/2010 ai nn. 14471/3144; Importo ipoteca: € 569.300,10; Importo capitale: € 284.650,05.

- Trascrizione pregiudizievole:

NEGOZIO a favore di [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario-pignoramento registrato a Tribunale di Pordenone in data 30/05/2019 ai nn. 1396 iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/07/2019 ai nn. 22306/15560.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. Nessuna -Fa parte di un'unica Unità immobiliare indipendente

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - In quanto situato al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F 50,402 kWh

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non riscontrate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/1 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Rocco Giusi, in data 31/03/2006, ai nn. 13399/1224; trascritto a Latisana, in data 05/04/2006, ai nn. 15171/8775.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 17/11/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in data 02/08/1966, ai nn. 1207; trascritto a Portogruaro, in data 09/02/1967, ai nn. 2005/1661.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 31/03/2006 . In forza di denuncia di successione; registrato a Portogruaro, in data 15/05/2001, ai nn. 13/341; trascritto a Portogruaro, in data 05/09/2001, ai nn. 28073/19372.
 Note: In morte di Milanese Luigi Gino deceduto a Portogruaro il 17-11-2000

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Il fabbricato è stato costruito alla fine dell'800 , non risultano licenze edilizie e ne abitabilità in quanto costruito prima del 1942

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di fabbricato storico privo di autorizzazione e agibilità.

7.2 Conformità urbanistica

Negozi, botteghe [C1]

| | |
|---|-------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea: | A |
| Norme tecniche di attuazione: | Fabbricati Storico (A) |
| 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: | Centro Storico (saturo) |
| Rapporto di copertura: | Centro Storico (saturo) |



| | |
|---|---------------------------|
| Altezza massima ammessa: | Non ammesse nuove altezze |
| Volume massimo ammesso: | Non ammesso |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di un negozio privo di servizi igienici, ubicato nel centro storico di Portogruaro in Corso Martiri della Libertà al piano terra di catastali mq.17. Distinto dal Foglio 26 Mappale 403 Sub. 1, Cat. C/1, Cl. 13, RC. e. 441,62, P.T.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: edificio storico costruito alla fine dell'800

L'edificio è stato ristrutturato nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 121; ha un'altezza utile interna di circa m. 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

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato si trova in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Solai

condizioni: **sufficienti**

Note: il solaio è in travi e tavolato di legno con soffitto in cartongesso

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coeff. correttivo per mq. = 1 ; Zona demografica = 1 ; Ubicazione - Zona centro storico = 1,3 ; stato di conservazione 0,90 ; vetustà = 0,70 Costo al Nuovo per mq. €. 4.000,00 Valore Commerciale per mq. = $3.500,00 \times 1,3 \times 0,9 \times 0,70 = \text{€} 2.866,00$ arrotondato a € 2.800,00

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Negozi | sup lorda di pavimento | 1,00 | 23,00 | € 2.800,00 |
| | | | 23,00 | |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2006

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Ventilconvettori

Stato impianto: sufficiente

Potenza nominale: 2 KW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2006

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri 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 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

STIMA ANNALITICA PARAMETRICA

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA - PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA - PORDENONE;

Uffici del registro di PORTOGRUARO - PORDENONE;

Ufficio tecnico di PORTOGRUARO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI : LAMPO E GABETTI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3.000,00 €;

Altre fonti di informazione: MERCATO LOCALE.

8.2 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.740,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozio | 23,00 | € 2.800,00 | € 64.400,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 64.400,00 |
| Valore corpo | € 54.740,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 54.740,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 54.740,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Negozi, botteghe [C1] | 23,00 | € 54.740,00 | € 54.740,00 |



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%) | € 8.211,00 |
| 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: | € 46.529,00 |
|---|--------------------|

Data generazione:
28-04-2021 17:04:13

L'Esperto alla stima
Arch. Sante Moretto

