

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA**

contro:

N° Gen. Rep. **68/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-07-2022 ore 15:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione di tipo
civile

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax: 0427842253
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Arrigo Boito n.9 - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Foglio 46, particella 609, subalterno 19, scheda catastale T269178, indirizzo Viale Trieste, piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie mq.95, rendita € 568,10

2. Possesso

Bene: Via Arrigo Boito n.9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A - Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Arrigo Boito n.9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Arrigo Boito n.9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA, Banca Popolare Friuladria, Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Beni: Via Arrigo Boito n.9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Arrigo Boito n.9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Arrigo Boito n.9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Arrigo Boito n.9 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Prezzo base d'asta: € 78.000,00

Premessa

Il sottoscritto per.ind.Graziano, libero professionista con studio a Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9/c, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.171, è stato nominato Perito estimatore dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 30.12.2021 (All.1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il sopralluogo agli immobili si è svolto, assieme al custode nominato, il giorno 27.04.2022 (Verbale All.2) ma, essendo gli esecutati assenti, si è proceduto con un secondo sopralluogo in data 06.05.2022 (Verbale All.3).

Beni in **Portogruaro (VE)**
Località/Frazione
Via Arrigo Boito n.9

Lotto: 001 - 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: A - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Arrigo Boito n.9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Estratto di Mappa All.6, Visura All.8, Planimetria All.9):

Intestazione:

Foglio 46, particella 609, subalterno 19, scheda catastale T269178, indirizzo Viale Trieste, piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie mq.95, rendita € 568,10

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 21/02/1994 rettifica zona censuaria - art.2 Legge del 24/3/93 n.75

Millesimi di proprietà di parti comuni: 34,83

Confini: mura perimetrali su due lati, vano scala comune, altra proprietà siub.17.

Note: Sulla visura catastale è indicato Via Trieste anziché Via Arrigo Boito n.9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi incongruenze interne. Nello specifico è stato

ampliato il bagno mediante lo spostamento del tramezzo divisorio con la camera da letto; questa variazione non ha rilevanza ai fini dell'attribuzione della categoria e della classe, nonché ai fini del calcolo della consistenza e della rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Pratica Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione di tipo civile in complesso plurifamiliare situato in prossimità del centro di Portogruaro. La zona urbanistica di appartenenza è residenziale, posta a sud-est del centro del capoluogo ad una distanza di circa 2 km.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale e commerciale 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Bibione.

Attrazioni paesaggistiche: Brussa.

Attrazioni storiche: Portogruaro centro.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria , Aeroporto Marco Polo Tessera (VE) 50 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria contro _____ e _____ ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 05/03/2014 ai nn. 14626/8305; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/04/2014 ai nn. 8259/1128; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro _____ ; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Roma in data 26/07/2019 ai nn. 2569/11919; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/07/2019 ai nn.26245/4599; Importo ipoteca: € 101.478,26; Importo capitale: € 50.739,13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA contro _____ e _____ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 11/07/2019 ai nn. 808; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/09/2019 ai nn.31544/5592; Importo ipoteca: € 77.609,41; Importo capitale: € 77.609,41.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA contro _____ e _____ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 20/05/2021 ai nn. 862 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/06/2021 ai nn. 23865/17387.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

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: Alla data del 18/01/2022 non risultano pendenze condominiali in capo agli esecutati, come da dichiarazione dell'Amministratore **All.18**

Millesimi di proprietà: 34,83 (**Tabella millesimali All.19**)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: del 23.12.2013, a firma del geom. Pavan Pier Antonio

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 06/03/1994.**

Titolare/Proprietario: dal 06/03/1994 al 20/07/2010. In forza di denuncia di successione; registrato a Portogruaro, in data 02/09/1994, ai nn. 66/vol.293.

Titolare/Proprietario: dal 20/07/2010 al 05/03/2014. In forza di denuncia di successione; registrato a Portogruaro, in data 20/07/2010, ai nn. 38/vol.9990.

Titolare/Proprietario: prop.1/2 in regime di comunione dei beni
prop.1/2 in regime di comunione dei beni dal 05/03/2014 al 15/02/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 05/03/2014, ai nn. 14625 (**All.15**); registrato a Venezia, in data 03/04/2014, ai nn. 5983.

Titolare/Proprietario: prop. per 1/2 in regime di separazione dei beni
prop. per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 15/02/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni; registrato a Venezia, in data 16/03/2018, ai nn. 6129.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13398 (**All.10**)

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi

Rilascio in data 20/08/1968 al n. di prot. 13398

NOTE: Allegato 10

Numero pratica: 15817 (**All.11**)

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Rilascio in data 01/12/1969 al n. di prot. 15817

Numero pratica: 1743 (All.12)

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Rilascio in data 27/02/1970 al n. di prot. 1743

NOTE: Agibilità del 05/02/1970 Allegato 12

Numero pratica: SC13/156 (All.13)

Intestazione: Condominio "Pisana"

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Risparmio energetico al sistema di riscaldamento invernale (passaggio da centralizzato obsoleto e non recuperabile ad impianti singoli autonomi)

Presentazione in data 19/07/2013 al n. di prot. 30912

Numero pratica: SC14/048 (All.14)

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/03/2014 al n. di prot. 12317

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | B2 - Residenziale di completamento |
| Norme tecniche di attuazione: | Vedasi All.20 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità: -

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Abitazione**

Trattasi di appartamento ad uso residenziale con garage, facente parte del Condominio "PISANA" ubicato nel Comune di Portogruaro in Via Arrigo Boito n.9.

Il condominio ha pianta regolare, si sviluppa su 5 piani fuori terra dotati di ascensore, e comprende 21 unità immobiliari ad uso residenziale, 3 ad uso commerciale e 17 autorimesse.

Il fabbricato è stato costruito con Autorizzazione Edilizia n.13398 del 02.08.1968 (All.10) e successive Varianti in corso d'opera, n.15817 del 01.12.1969 (All.11) e n.1743 del 27.02.1970 (All.12); successivamente con SCIA n.30912 del 31.12.2013 (All.13) si è provveduto alla dismissione della caldaia condominiale ed alla creazione di singoli impianti autonomi di riscaldamento alimentati a gas metano (Certificato di regolare esecuzione dell'impianto termico vedi APE All.16).

L'appartamento oggetto d'esecuzione ed è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria autorizzati con SCIA n.12317 del 19.03.2014 (All.14), che hanno comportato anche la modifica dell'impianto termico, elettrico ed idro-sanitario (di questi ultimi due impianti non sono state fornite le relative certificazioni di conformità alla regola d'arte, sebbene richieste).

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione e si compone di ingresso (foto 3), un vano cucina-soggiorno (foto 4 e 6) con accesso alla terrazza (foto 5), un disimpegno (foto 3), due camere da letto (foto 7 e 8) ed un bagno (foto 10) dotato uno di doccia oltre la normale dotazione sanitaria.

La produzione dell'acqua calda ed il riscaldamento dei vani è garantito da impianto autonomo con radiatori lamellari (foto 15) alimentato a gas metano con caldaietta installata sulla terrazza. L'approvvigionamento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale.

I pavimenti interni sono in legno prefinito o similare nella zona giorno e nelle camere, in piastrelle ceramiche nel bagno; i serramenti sono in pvc con vetrocamera e persiane ad oscuro, quelli interni in legno tamburato. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, per quanto visibile essendo l'alloggio completamente arredato, è buono.

I millesimi di proprietà di competenza di questa unità immobiliare sono 34,83, come da tabelle millesimali allegata (All.19 vedasi u.i. B11).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
matrimonio All.5)

- Stato Civile:
(Estratto di

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
matrimonio All.5)

- Stato Civile:
(Estratto di

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 di cui fuori terra n.5

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|-----------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: persiane condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle ceramiche e legno prefinito o similari condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: non dimostrata |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: buone conformità: non dimostrata Note: Per quanto accertabile l'impianto sembra buona, ma la caldaia posta sulla terrazza è priva del libretto di manutenzione . Conseguentemente non si è potuto depositare l'APE. |

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Residenziale | sup lorda di pavimento | 1,00 | 93,00 | € 1.000,00 |
| | | | | |

93,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

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: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Comune di Portogruaro, Abitazioni di tipo civile, min.€ 1.110,00 max € 1.300,00
Borsino Immobiliare: min € 1.185,00 max € 1.483,00.

8.2 Valutazione corpi:**A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 93,00 | € 1.000,00 | € 93.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 93.000,00 |
| Valore corpo | | | € 93.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 93.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 93.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Abitazione | Abitazione di tipo civile [A2] | 93,00 | € 93.000,00 | € 93.000,00 |

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 disp. del G.E. (min.15%) | € 13.950,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.000,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato: | € 78.000,00 |
|--|--------------------|

Data generazione:03-06-2022

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin