
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Amco - Asset Management Company S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **121/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Esperto alla stima: Alessandro Quattrin
Codice fiscale: QTTLN72P15G888H
Partita IVA: 01673140933
Studio in: Via Montello, frazione Cusano 29 - 33080 Zoppo-
la
Telefono: 366 2085199
Fax:
Email: alessandroquattrin@gmail.com
Pec: a.quattrin@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giovanni Verga 3 - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: Zona periferica

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

, foglio 47, particella 534, subalterno 17, indirizzo Via Giovanni Verga 3, piano 2, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 103, rendita € 503,55,

, foglio 47, particella 534, subalterno 10, indirizzo Via Giovanni Verga, piano S1, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, rendita € 52,68,

, foglio 47, particella 534, subalterno 18, indirizzo Via Giovanni Verga 3, piano S 1, comune Portogruaro, categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, superficie 4, rendita € 4,49

2. Possesso

Bene: Via Giovanni Verga 3 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____ in forza di provvedimento di assegnazione della casa al coniuge. Trascritto a Venezia il 16/07/2014 ai nn. 12972. Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone in data 15/06/2010.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giovanni Verga 3 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giovanni Verga 3 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Creditori Iscritti: Amco - Asset Management Company S.p.A., Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni, Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Beni: Via Giovanni Verga 3 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giovanni Verga 3 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giovanni Verga 3 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giovanni Verga 3 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Prezzo da libero: 85.640,00 €

Prezzo da occupato: -

Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo,
, libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 23/03/2022, in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 16/05/2022, ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

In data 09/09/2022 ho eseguito nuovo sopralluogo in loco, provvedendo alla rilevazione dell'esatta distribuzione interna dei locali al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale, eseguendo inoltre con l'avvalimento di tecnico autorizzato, la predisposizione di nuovo libretto della caldaia.

Ho provveduto infine ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Beni in **Portogruaro (VE)**
Località/Frazione
Via Giovanni Verga 3

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

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 di tipo economico [A3] sito in Via Giovanni Verga 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -
- Ulteriori informazioni sul debitore: Atto di matrimonio estraneo al procedimento di esecuzione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 47, particella 534, subalterno 17, indirizzo Via Giovanni Verga 3, piano 2, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 103, rendita € 503,55

Derivante da: Atto di compravendita, Rogante Notaio Michielan Antonio, Atto del 15/03/2002, Repertorio 17186, Raccolta n. 6040

Millesimi di proprietà di parti comuni: 135,35/1000 (i millesimi di proprietà sono riferiti alla precedente identificazione catastale, ovvero al Foglio 47 Particella 534 sub 5 che, a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito d'ufficio, ha generato le unità immobiliari censite al Foglio 47 Particella 534 sub 17 e sub 18).

Confini: A Nord con corridoio comune, a Est con altra cantina e Sud e Ovest con muro di perimetro.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 47, particella 534, subalterno 10, indirizzo Via Giovanni Verga, piano S1, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, rendita € 52,68

Derivante da: Atto di compravendita, Notaio Michielan Antonio, Repertorio 17186, Raccolta 6040

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11,16/1000

Confini: A Nord con muro perimetrale, a Est corsia di accesso, a Sud e Ovest con altre unità garage

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 47, particella 534 , subalterno 18, indirizzo Via Giovanni Verga 3, piano S 1, comune Portogruaro, categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, superficie 4, rendita € 4,49

Derivante da: Atto di compravendita, Rogante Notaio Michielan Antonio, Atto del 15/03/2002, Repertorio 17186, Raccolta n. 6040

Millesimi di proprietà di parti comuni: 135,35/1000 (i millesimi di proprietà sono riferiti alla precedente identificazione catastale, ovvero al Foglio 47 Particella 534 sub 5 che, a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito d'ufficio, ha generato le unità immobiliari censite al Foglio 47 Particella 534 sub 17 e sub 18).

Confini: A Nord con corridoio comune, a Est con altra cantina e Sud e Ovest con muro di perimetro.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: A seguito di diversa e non conforme distribuzione interna dei locali rispetto alle planimetrie catastali depositate, si è provveduto, in ossequio all'incarico ricevuto, ad incaricare professionista abilitato per l'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di esecuzione. A seguito delle operazioni catastali di aggiornamento, l'originaria particella catastale 534 sub 5 del Foglio 47 ha generato le unità immobiliari attualmente censite al Foglio 47 particella 534 sub 17 e sub 18.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona mista residenziale commerciale posta in prossimità dell'asta della statale 14 che collega il Comune di Portogruaro con quello di Latisana e della Sp 70 che collega Portogruaro con la fascia litoranea. Risulta ubicata in posizione Est rispetto al centro storico del capoluogo di Portogruaro. La zona è caratterizzata dalla presenza di edilizia di tipo residenziale unitamente ad attività commerciali poste lungo l'asse della strada statale 14 e d.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Centri commerciali (Buona), Collegamenti autostradali (Vicini), Stazione ferroviaria (Presente), Centri turistici balneari (vicini), Parchi e verde pubblico (Adeguati), Servizi alla persona (Adeguati)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Bibione, Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a Venezia il 16/07/2014 ai nn. 12972. Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone in data 15/06/2010.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni contro -
 ; Derivante da: Atto di mutuo ipotecario fondiario; A rogito di Michielan Antonio
 in data 26/01/2017 ai nn. 24455/9663; Registrato a Portogruaro in data 06/02/2007 ai nn.
 222/1T; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro -
 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 17/10/2018 ai nn. 1864/11918;
 Importo ipoteca: € 94.793,58; Importo capitale: € 47396,79.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Amco - Asset Management Company S.p.A. contro ;
 Derivante da: Atto di pignoramento immobiliare; A rogito di Tribunale di Pordenone in data
 21/09/2021 ai nn. 1693.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1900.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3720,60. Il totale delle spese condominiali scadute ed insolute, come da prospetto di data 25 giugno 2022, inviato dallo Studio De Castello, Amministratore del Condominio, ammonta a complessivi Euro 3.720,60, di cui Euro 2.075,07 in capo al proprietario sig. ed Euro 1.645,53 in capo all'occupante sig.ra Tubaro Emanuela.

Millesimi di proprietà: 146,510 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il condominio non è dotato di ascensore condominiale ne risultano presenti servoscala per l'accesso alle persone disabili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica redatto dall'Ing. Lorenzo Quattrin in data 26/10/2022, codice identificativo APE 100458/2022.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (1/2) (1/2) **proprietario/i ante ventennio al 15/03/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Pasqualis Americo, in data 19/03/1979, ai nn. 55664; registrato a Portogruaro, in data 23/03/1979, ai nn. 724/128; trascritto a Venezia, in data 27/03/1979, ai nn. 5160/4384.

Titolare/Proprietario: (1/1) dal 15/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Michielan Antonio, in data 15/03/2022, ai nn. 17186/6040; registrato a Portogruaro, in data 29/03/2022, ai nn. 315/1V; trascritto a Venezia, in data 29/03/2002, ai nn. 7730.1.

Titolare/Proprietario: dal 15/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di Diritto di abitazione - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 15/06/2010, ai nn. 4886; trascritto a Venezia, in data 16/07/2014, ai nn. 18003/12972.

Titolare/Proprietario: dal 15/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di Diritto di abitazione - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 15/07/2010, ai nn. 3253; trascritto a Venezia, in data 11/10/2010, ai nn. 20160.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9912
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di nuova costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/10/1977 al n. di prot. 9912
Abitabilità/agibilità in data 26/01/1979 al n. di prot. 1334

Numero pratica: 0026727
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione interna per diversa distribuzione dei locali
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 10/06/2002 al n. di prot. 0026727

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 03 marzo 2015
Zona omogenea:	C 1 - Residenziali di nuova formazione
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche operative (NTO) approvate con Delibera del Consiglio Comunale
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	atto di vincolo 17075 di data 27/10/1977

Obblighi derivanti:	Convenzione edilizia originaria non reperita dall'accesso agli atti eseguito
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:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	non superiore al 25%
Altezza massima ammessa:	9,50 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Il compendio oggetto di stima è composto da un appartamento ad uso civile abitazione posto al terzo piano di una palazzina ad uso residenziale ubicato in zona periferica del Comune di Portogruaro, unitamente ad unità ad uso cantina e a un garage coperto. Il fabbricato in cui si inserisce l'unità residenziale è stato edificato originariamente nel 1979 e non ha subito modifiche sostanziali dalla sua costruzione. Si compone di 4 piani fuori terra e di un piano interrato. Edificato con fondazioni continue e plinti in cemento armato, struttura in elevazione mista cemento armato/laterizio e solai in latero cemento. Esternamente presenta finiture di tipo economico popolare, facciate esterne intonacate di colore verde, serramenti esterni in legno con vetro singolo/doppio e avvolgibili alla veneziana. Internamente l'unità immobiliare principale si compone di un ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno ed un locale ad uso studio/ripostiglio. In corrispondenza della cucina e del soggiorno sono presenti due terrazzi esterni. Presenta pareti intonacate al civile, pavimentazioni in piastrelle nella zona cucina e nel bagno e pavimentazioni in listoni di legno e parquet di legno rispettivamente nella zona giorno e zona notte. L'impianto di riscaldamento è termoautonomo con caldaia alimentata a gas e corpi radianti costituiti da termosifoni. Serramenti esterni in legno e vetrocamera a doppio vetro in buono stato di manutenzione, serramenti interni in legno. Esternamente sono presenti gli originari serramenti in struttura di alluminio e vetro. Complessivamente l'unità immobiliare presente finiture discrete e stato di conservazione buono. Completa il compendio una piccola cantina posta al piano seminterrato ed un garage coperto posto al piano seminterrato, per il quale si rileva una accessibilità piuttosto disagiata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - -**
- Ulteriori informazioni sul debitore: Atto di matrimonio estraneo al procedimento di esecuzione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: S1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa, nel suo complesso, in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde condizioni: buone**

Fondazioni **tipologia: continui e su plinti materiale: c.a.**

Scale **tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone**

Solai tipologia: **in laterizio-misto armati**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Impianti:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie esterna lorda misurata sulla base delle planimetrie catastali depositate e verificate.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento residenziale e cantina	sup lorda di pavimento	1,00	95,00	€ 1.100,00
Garage	sup lorda di pavimento	1,00	15,00	€ 400,00
Cantina	sup lorda di pavimento	1,00	3,00	€ 400,00

113,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - 2021

Zona: Portogruaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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

Metodo logico comparativo e procedimento per confronto sulla base delle quotazioni medie rilevate nella zona per unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino FIMAA, FIAIP, OMI, principali agenzie immobiliari operanti nella zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da 900 Euro/mq a 1.500 Euro/mq per usato in buono stato;

Altre fonti di informazione: Informazioni assunte in loco da operatori specializzati nelle compravendite immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.700,00.

Stima con metodo logico comparativo e procedimento per confronto monoparametrico sulla base delle quotazioni medie rilevate nella zona per unità immobiliari ad uso residenziali aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento residenziale e cantina	95,00	€ 1.100,00	€ 104.500,00
Garage	15,00	€ 400,00	€ 6.000,00
Cantina	3,00	€ 400,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.700,00
Valore corpo			€ 111.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.700,00

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 di tipo economico [A3]	113,00	€ 111.700,00	€ 111.700,00

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%)	€ 22.340,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.720,00
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:	€ 85.640,00
---	-------------

8.5 Regime fiscale della vendita: soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Allegati

- 1) Decreto di nomina perito estimatore
- 2) Atti di provenienza
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa catastale
- 5) Planimetria e accatastamenti
- 6) Elaborati fotografici
- 7) Titoli abilitativi edilizi
- 8) Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori
- 9) Attestato di prestazione energetica
- 10) Certificati anagrafici
- 11) Destinazione urbanistica
- 12) Spese condominiali e riparto millesimale

Data generazione:
31-10-2022 14:10:20

L'Esperto alla stima
Alessandro Quattrin