

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **130/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022 ore 15:45

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

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTI [REDACTED] 004

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone (PN) via Borgo S. Antonio n. 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 02.05.2022 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 01.08.2022 si è recato presso i beni in Comune di San Michele al Tagliamento e Portogruaro (VE) e alla presenza della sig.ra [redacted] ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 1639 del 21.09.2021.
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 4

Bene: Comune di PORTOGRUARO – via Stadio n. 10

Corpo: Appartamento al piano secondo, autorimessa e posto auto

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2) e autorimessa/posto auto (C/6)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] – per 1/1

Foglio 25, mapp. 1637, sub. 6, piano 2 Ctg A/2 cl. 5 vani 3,0 R.C. € 309,87

Foglio 25, mapp. 1637, sub.13 piano T Ctg C/6 cl. 7 mq. 16,0 R.C. € 56,19

Foglio 25, mapp. 1637, sub.18 piano T Ctg C/6 cl. 1 mq. 13,0 R.C. € 16,78

2. Possesso

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 4

Bene: Comune di PORTOGRUARO – via Stadio n. 10

Corpo: Appartamento al piano secondo, autorimessa e posto auto

Possesso: L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 4

Bene: Comune di PORTOGRUARO – via Stadio n. 10

Corpo: Appartamento al piano secondo, autorimessa e posto auto

Accessibilità: In sede di abitabilità finale è stata dichiarata l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 4

Bene: Comune di PORTOGRUARO – via Stadio n. 10

Corpo: Appartamento al piano secondo, autorimessa e posto auto

Creditori iscritti:

[REDACTED]

5. Comproprietari

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 4

Bene: Comune di PORTOGRUARO – via Stadio n. 10
Corpo: Appartamento al piano secondo, autorimessa e posto auto
Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 4

Bene: Comune di PORTOGRUARO – via Stadio n. 10
Corpo: Appartamento al piano secondo, autorimessa e posto auto
Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

[REDACTED]

LOTTO 4

Bene: Comune di PORTOGRUARO – via Stadio n. 10
Corpo: Appartamento al piano secondo, autorimessa e posto auto
Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

[REDACTED]

LOTTO 4

Bene: Comune di PORTOGRUARO – via Stadio n. 10
Corpo: Appartamento al piano secondo, autorimessa e posto auto
Prezzo a base d'asta = €. 80.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted content]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] = [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

%%%

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Beni in Comune di PORTOGRUARO (VE)
Via Stadio n. 10 – Condominio “LE GRU”
F.25, mapp. 1637, Sub. 6-13-18

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

ABITAZIONE E AUTORIMESSA

Abitazione di tipo civile [A/2] e locali autorimessa [C/6] siti in Comune di Portogruaro, via Stadio n. 10

Quota e tipologia del diritto

– proprietaria per 1/1

Identificazione catastale (vedi allegato 30 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: – per 1/1

(vedi allegato 31 – visura catastale)

(vedi allegato 32 – elaborato planimetrico)

Foglio 25, mapp. 1637, sub. 6, piano 2 Ctg A/2 cl. 5 vani 3,0 R.C. €. 309,87

(vedi allegato 33 – planimetria catastale)

Foglio 25, mapp. 1637, sub.13 piano T Ctg C/6 cl. 7 mq. 16,0 R.C. €. 56,19

(vedi allegato 34 – planimetria catastale)

Foglio 25, mapp. 1637, sub.18 piano T Ctg C/6 cl. 1 mq. 13,0 R.C. €. 16,78

(vedi allegato 35 – planimetria catastale)

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si rileva una sostanziale conformità.

Si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale con annessa autorimessa e posto auto scoperto facente parte di fabbricato condominiale ad uso residenziale su quattro livelli fuori terra sito in Comune di Portogruaro, via Stadio n. 10 denominato “Condominio Le Gru” e catastalmente identificato al F. 25, mapp. 1637

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla Pubblica Via attraverso area in proprietà e gravata da servitù di transito a favore di terzi.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale e commerciale

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

3) STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano attualmente nella disponibilità dell'esecutata.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo a favore di** [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F. 25, mapp. 1637, Sub. 6-13-18

Rogito n. 1251 di rep. del 02.12.2020, Tribunale di Pordenone, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.12.2020 ai nn. 35656 R.G./5945 R.P.

Importo capitale = € 20.311,81

Importo totale = € 35.000,00

(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo a favore di** [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F. 25, mapp. 1637, Sub. 6-13-18

Rogito n. 1251 di rep. del 02.12.2020, Tribunale di Pordenone, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.12.2020 ai nn. 35657 R.G./5946 R.P.

Importo capitale = € 171.069,10

Importo totale = € 210.000,00

(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Portogruaro:

- F. 25, mapp. 1637, Sub. 6-13-18

Rogito n. 1639 di rep. in data 21.09.2021, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 10.11.2021 ai nn. 40402 R.G./29063 R.P.

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: da ricerche effettuate si è reperito l'Attestato di Certificazione Energetica datato 22.04.2011, con validità decennale e, pertanto, attualmente scaduto.

Millesimi di proprietà: alle unità immobiliari compete la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio per complessivi 76,99/1000 dei quali 63,24/1000 (riferiti all'appartamento Sub. 6), 11,12/1000 (riferiti all'autorimessa Sub. 13) e 2,63/1000 (riferiti al posto auto scoperto Sub. 18). In base alla documentazione fornitami dall'amministrazione del Condominio Le Gru sono state richieste spese condominiali per un importo a "Preventivo per la Gestione 2022" di € 1.912,50. La Sig.ra [REDACTED] ha versato in data 07.07.2022 la somma di € 874,50 a saldo delle prime due rate.

Dichiarazione conformità impianti: Le dichiarazioni di conformità degli impianti risultano allegate all'istanza per il rilascio del certificato di agibilità (certificato di agibilità del 17.06.2011 prot. 0029173)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Le unità immobiliari contraddistinte al F. 25, mapp. 1637, Sub.6-13-18 sono pervenute alla Sig.ra [REDACTED] – proprietaria per l'intero a seguito atto di compravendita n. 48172 di rep del 15.12.2016, notaio SIONI Luca, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 13.01.2017 ai nn. 1279 RG/832 RP

(vedi allegato 36 – atto di proprietà)

7) PRATICHE EDILIZIE

Il complesso edilizio è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

Identificativo: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 0032399 del 18.06.2008 successivamente volturato a nome della società "██████████" con provvedimento prot. 0052202 del 10.10.2008

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Rilascio in data 18.06.2008 – Permesso di costruire prot. 0032399

Identificativo: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 000204 del 02.01.2009

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Rilascio in data 02.01.2009 – Permesso di costruire prot. 000204

Identificativo: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 0006085 del 08.02.2011

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Rilascio in data 08.02.2011 – Permesso di costruire prot. 0006085

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. 14391 del 23.03.2011

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Rilascio in data 23.03.2011 – S.C.I.A. prot. 14391

Identificativo: CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 0029173 del 17.06.2011

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Rilascio in data: 17.06.2011 - Agibilità pratica n. 0029173

Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 25, MAPP.1637, SUB.6-13-18

Trattasi di appartamento posto al piano secondo con annessi accessori al piano terra facente parte di fabbricato condominiale ad uso residenziale sito in Comune di Portogruaro, via Stadio n. 10 e catastalmente identificato al F.25, mapp. 1637.

L'unità abitativa, con accesso attraverso vano scala e ascensore di uso comune, contraddistinta al Sub. 6, è formata da ingresso, soggiorno con angolo cottura, terrazza, disimpegno, bagno e camera e sviluppa una superficie commerciale di mq. 60.00 (circa).

Le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- Tamponamenti perimetrali con rivestimento esterno a cappotto;
- Pavimenti in piastrelle e legno;
- Pavimenti e rivestimenti bagno in piastrelle con sanitari in ceramica;
- Divisori interni in laterizio;
- Intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti interni;
- Porte interne in legno tamburato;
- Porta d'ingresso blindata;
- Serramenti esterni con vetro camera e scuretti in PVC;
- Impianto idro-sanitario, elettrico, videocitofonico e di climatizzazione;
- Impianto di riscaldamento del tipo "a pavimento" con caldaia centralizzata con termostato ambiente

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.

Di pertinenza all'abitazione si rilevano al piano terra:

- l'autorimessa contraddistinta al Sub. 13 della superficie di mq. 18.00 (circa) dotato di basculante in lamiera, pavimento in piastrelle e impianto elettrico costituito da tubazioni fuori traccia
 - posto auto scoperto contraddistinto al Sub. 18 della superficie di mq. 13.00 (circa)
- (vedi allegato 37– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO E ACCESSORI F.25, mapp. 1637, Sub. 6-13-18	sup. lorda di pavimento	mq. 73.00	1,00	mq. 73,00	

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Appartamento al piano secondo			= mq. 57.00 (circa)
- Terrazza al piano secondo	mq. 6.00 x 0,50		= mq. 3.00 (circa)
	Sommano		= mq. 60.00 (circa)
- Autorimessa al piano terra	mq. 18.00 x 0.50		= mq. 9.00 (circa)
- Posto auto al piano terra	mq. 13.00 x 0.30		= mq. 3.90 (circa)
	Sommano		= mq. 72.90 (circa)
	Arrotondato a		= mq. 73.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di provvedere alla redazione dell'attestato di Prestazione Energetica

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PORTOGRUARO

Secondo semestre anno 2021

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Abitazioni di tipo economico– Stato di conservativo "OTTIMO"

VALORE A MQ. DA € 1.350,00,00 a € 1.750,00,00

