
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **65/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-03-2023 ore 14:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Fedela Cipriani

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in: Via Monte Nero 8 - PN Casarsa della Delizia

Telefono: 0434869377

Fax: 0434869377

Email: cipriani.studio@alice.it

Pec: fedela.cipriani@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ITALO SVEVO 40 - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: ZONA RESIDENZIALE TRANQUILLA limitrofa al centro di Portogruaro (VE)

Lotto: 001

Corpo: A- Edificio di tipo unifamiliare

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 48, particella 207, subalterno 2, indirizzo Italo Svevo 40, categoria A/7, foglio 48, particella 207, subalterno 3, indirizzo Italo Svevo 40, piano terra, categoria C/6

2. Possesso

Bene: VIA ITALO SVEVO 40 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A- Edificio di tipo unifamiliare

Possesso: Occupato dai debitori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ITALO SVEVO 40 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A- Edificio di tipo unifamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO ma adattabile

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ITALO SVEVO 40 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A- Edificio di tipo unifamiliare

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI
VENEZIA GIULIA S.P.A. SEDE GORIZIA, INTESA SAN PAOLO S.p.A.
ORA ORGANA SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: VIA ITALO SVEVO 40 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A- Edificio di tipo unifamiliare

Comproprietari: e

6. Misure Penali

Beni: VIA ITALO SVEVO 40 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A- Edificio di tipo unifamiliare

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ITALO SVEVO 40 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A- Edificio di tipo unifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ITALO SVEVO 40 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 207.885,00

Premessa

Trattasi di una abitazione in villino costruito tra il 1975 e il 1976, situato a sud del centro abitato di Portogruaro, in una zona residenziale molto tranquilla e ben servita dai servizi.

Il villino è circondato su tre lati da una folta vegetazione e il quarto lato è posto sulla via di accesso, _____, Portogruaro (VE), avente accesso carraio e accesso pedonale distinti.

Il villino è costituito da un piano terra con ingresso indipendente adibito a taverna, studio, deposito, bagno, lavanderia e garage avente rampe di scale interne ed esterne per accedere al piano primo.

Il piano primo è adibito ad abitazione con accesso laterale rispetto al fronte strada di via Italo Svevo, composto corridoio, sala pranzo, cucinino, soggiorno con ampio terrazzo, ripostiglio, scala interna per raggiungere il piano terra e nella zona notte, rialzata da quattro gradini, trovansi tre camere con balconi e un bagno con antibagno.

L'edificio trovansi condizioni normali e necessita di manutenzione ordinaria.

Il giudice dott.ssa Roberta Bolzoni, Tribunale di Pordenone, il 17/11/2022 ha nominato la scrivente, ing. Fedela Cipriani, C.F. _____, p.iva _____, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone n.1112, esperto perito di stima immobiliare per la esecuzione immobiliare E.I. 65/2022.

La scrivente accettava ed inviava telematicamente l'accettazione incarico e la prestazione del giuramento il 21/11/2022 al Tribunale di Pordenone.

L'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti viene fissata il 29/03/2023 ore 14:30.

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a:

PRESTARE giuramento in cancelleria via telematica il 21/11/2022 ;

VERIFICARE la completezza della documentazione;

DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato, il 17/01/2023;

ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;

INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

INDICARE la conformità o meno della costruzione;

DIRE se è possibile vendere il bene pignorato;

ACCERTARE se l'immobile è libero o occupato;

INDICARE l'esistenza sui beni Pignorati di eventuali Vincoli Artistici, Storici, o di natura condominiale;

STIMA determinare il valore dell'immobile;

INVIARE, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato;

DEPOSITARE, gli elaborati prima dell'udienza fissata al 28-02-2023;

ALLEGARE alla relazione documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato;

ALLEGARE scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita;

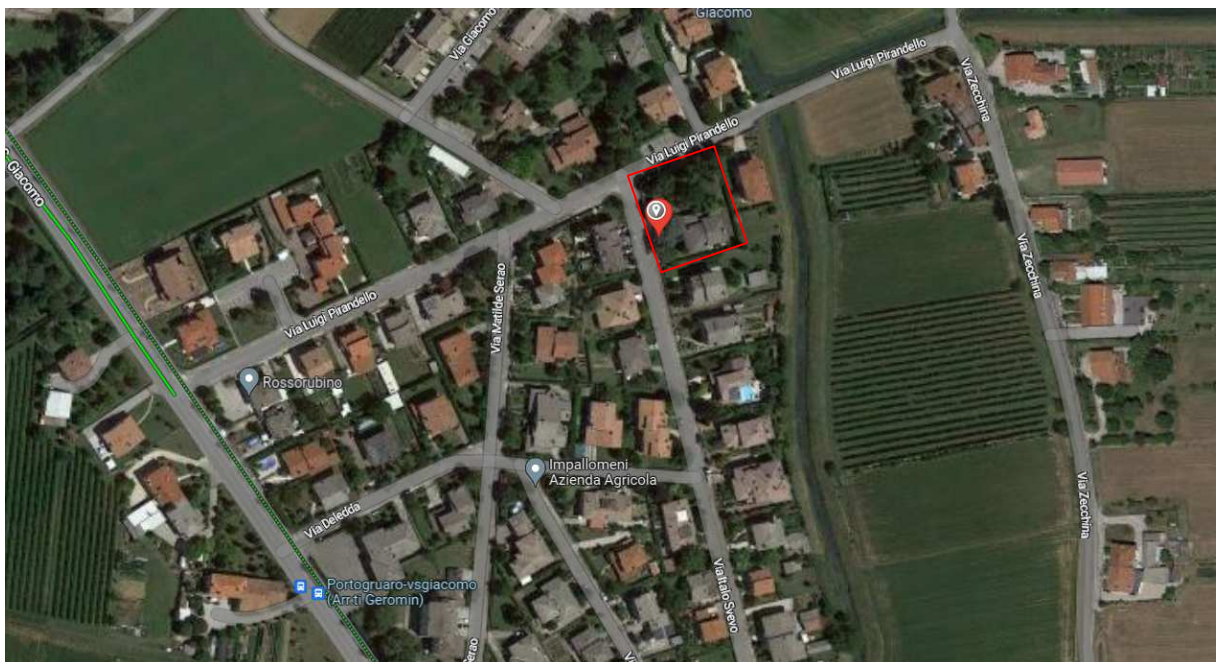
INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Sopralluogo del bene di cui trattasi a Portogruaro, , , villetta unifamiliare, concordato con il geom. Falomo Andrea, collaboratore del custode sostituto geom. Venier, custode notaio dott. Guido Bevilacqua il 17-01-2023, ore 9:45; per verificare in loco il bene ed accertare le caratteristiche reali e la consistenza.

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire il rilievo metrico e fotografico di cui in allegato.

Successivamente la scrivente ha provveduto anche alle seguenti verifiche e ispezioni:

- richiesta di accesso atti al COMUNE DI PORTOGRUARO (VE) il 10-01-2023, per verificare le pratiche depositate (permessi, varianti, agibilità, comunicazioni)
- certificato di residenza, di stato di famiglia e riassunto di matrimonio.
- accesso alla Agenzia delle Entrate per il ritiro della planimetria catastale.
- richiesta comune di Portogruaro (VE) della copia del certificato di riassunto di matrimonio, in allegato.
- accesso atti al Genio Civile di Venezia il 13/02/2023, con esito negativo per smarrimento registro del 1975.





Beni in **Portogruaro (VE)**
Località/Frazione
VIA ITALO SVEVO 40

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: A- Edificio di tipo unifamiliare.

**Abitazione in villini [A7] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026, VIA ITALO SVEVO
40**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugato - Re-
gime Patrimoniale: comunione legale -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione
legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 48, particella 207, subalterno 2, indirizzo Italo Svevo 40, categoria A/7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 48, particella 207, subalterno 3, indirizzo Italo Svevo 40, piano terra, cate-
goria C/6

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere tranquillo in zona residenziale a pochi minuti dal centro storico di Portogruaro comune della città metropolitana di Venezia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Autostrada.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Caorle.

Attrazioni storiche: Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus sulla via principale via San Giacomo a circa 350 m, circa 4 minuti a piedi

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pervennero agli esecutati _____ e _____ ciascuno per quota di $\frac{1}{2}$ piena proprietà nella loro precedente identificazione al catasto 128,129, 206 e 207 in vitù di atti tra vivi con compravendita ai rogiti del notaio Americo Pasqualis da Portogruaro (VE) in data 18/12/1973 rep. 13876 e trascritto il 09/01/1974 ai nn. 754/723 da potere _____.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. contro _____, _____; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; A rogito di DOTT. ANTONIO FRATTASIO in data 11/02/2008 ai nn. 123710/32684; Registrato a UDINE in data 19/02/2008 ai nn. 3057; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di BASSI GIOVANNI CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. SEDE GORIZIA contro _____, _____; A rogito in data _____ ai nn. 24682/17624 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PORDENONE in data 19/04/2022 ai nn. /794/2022.

- Altra limitazione:

Registrato a UDINE in data _____ ai nn. 19435/13560;
REVOCA SEQUESTRO 20/12/2017 TRASCRIZIONE nn.19435/13560 NASCENTE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Edificio di tipo unifamiliare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NESSUNA.

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: Non ci sono spese condominiali, trattasi di villetta mono familiare

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità abitativa è dislocata su due livelli fuori terra, senza ascensore né servoscala. Al piano primo vi è un dislivello tra zona

giorno e zona notte; non è esclusa la possibilità di installare dispositivi atti ad abbattere le barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 215,97kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 18829

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/12/1974 al n. di prot. 18829

Rilascio in data 12/03/1975 al n. di prot. 18829

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1976 al n. di prot. 19130

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: DIFFORMITÀ SULLE FOROMETRIE ESTERNE E LIEVI MODIFICHE INTERNE SANABILI CON CILA IN SANATORIA

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	(OGGI DCC 24/07/2020 N.46)
Zona omogenea:	B.2 residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Programma di fabbricazione non ancora adottato dagli organi superiori nel 1975- (oggi Norme tecniche operative- variante n. 11)
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
Rapporto di copertura:	0.25

Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	860 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	55 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A- Edificio di tipo unifamiliare**

L'immobile, edificato negli anni Settanta, è un villino che trovasi in condizioni normale.

Disposta su due livelli, il piano terra in cui troviamo tutti i vani di servizio: l'ingresso, deposito, la taverna, angolo cottura, il bagno, lavanderia, garage e un vano scala interno per accedere al piano primo.

Al piano primo trovasi il piano abitabile con una sala pranzo, cucinino, un ripostiglio, un soggiorno che si affaccia su terrazzo, tre camere da letto, due singole ed una matrimoniale, ed infine il bagno con antibagno.

Al piano mansardato, inoltre, viste le altezze e lo spazio, è stata creata una terza camera da letto.

Accessorio all'immobile, il garage al piano terra con comodo spazio di manovra.

Ad arricchire ulteriormente la proprietà, sui tre lati, un grande giardino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **242**

E' posto al piano: TERRA e PRIMO E PORTICI

L'edificio è stato costruito nel: 1975-1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: PORTICO
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: PIANO PRIMO
Infissi esterni	materiale: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: PIANO TERRA
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosta condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone Riferito limitatamente a: PERCORSI PEDONALI A PIANO TERRA
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: PIANO TERRA E ZONA GIORNO PIANO PRIMO
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: CAMERE LETTO PIANO PRIMO
Plafoni	materiale: decorati condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: PIANO PRIMO
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: PIANO TERRA
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: PIANO PRIMO
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: PIASTRELLE condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: PIASTRELLE condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **parabola** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. In base allo stato manutentivo si considera il minimo del valore di mercato di 1100 €/mq.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	1,00	166,00	€ 1.100,00
P.T. TAVERNA-LAVENDERIA-STUDIO	sup lorda di pavimento	0,50	51,00	€ 1.100,00
PORTICI	sup lorda di pavimento	0,35	7,61	€ 1.100,00
TERRAZZE	sup lorda di pavimento	0,25	6,89	€ 1.100,00

GARAGE	sup lorda di pavimento	0,35	10,50	€ 1.100,00

242,00 mq

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I SEMESTRE ANNO 2022

Zona: B2 , residenziale di completamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: RESIDENZIALE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

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

I valori medi di mercato sono stati rilevati presso operatori del mercato immobiliare di beni analoghi, nel comune di Pordenone. La media deriva dall'analisi delle recenti compravendite, unitamente ai valori reali di aggiudicazione di beni simili per tipologia e/o ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata mediando i valori della stima con il criterio di stima comparativa.

Si tiene conto anche dell'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo esterno e interno dell'immobile, la presenza di impiantistica conforme o meno alla norma, la vetustà, il grado di finitura, il garage, la situazione energetica.

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Ufficio tecnico di PORTOGRUARO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1225 €/mq ma si considera il valore minimo € 1100/mq per le condizioni normali dell'immobile che necessita di manutenzione ordinaria.

8.2 Valutazione corpi:**A- Edificio di tipo unifamiliare. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 230.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 266.200,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	166,00	€ 1.100,00	€ 182.600,00
P.T. TAVERNA-LAVENDERIA-STUDIO	51,00	€ 1.100,00	€ 56.100,00
PORTICI	7,61	€ 1.100,00	€ 8.371,00
TERRAZZE	6,89	€ 1.100,00	€ 7.579,00
GARAGE	10,50	€ 1.100,00	€ 11.550,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 230.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 266.200,00
Valore corpo	€ 248.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 248.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 248.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Edificio di tipo unifamiliare	Abitazione in villini [A7]	242,00	€ 248.100,00	€ 248.100,00

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%)	€ 37.215,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
CILA IN SANATORIA LIEVI MODIFICHE	€ -3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 207.885,00
---	---------------------

Data generazione:
28-02-2023L'Esperto alla stima
Ing. Fedela Cipriani