

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **4/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Luigi Cadorna 7 - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: Residenziale commerciale

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: , diritto di proprietà 1000/1000, foglio 25, particella 163, subalterno 13, indirizzo Via Luigi Cadorna, 7, scala A, piano 4, comune Portogruaro , categoria A2, classe 5, consistenza 6 vani , superficie 105 , rendita € 619,75, sezione censuaria Portogruaro , foglio 25, particella 163, qualità ENTE URBANO , superficie catastale 2110

2. Possesso

Bene: Via Luigi Cadorna 7 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Luigi Cadorna 7 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Luigi Cadorna 7 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A., Siena NPL 2018 S.R.L., Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A., Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.,

5. Comproprietari

Beni: Via Luigi Cadorna 7 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Luigi Cadorna 7 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Luigi Cadorna 7 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Luigi Cadorna 7 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Prezzo da libero: 115.185,20 Euro

Prezzo da occupato:

Premessa

Io 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 Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 17/11/2022, in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 27/01/2023 ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

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 Luigi Cadorna 7

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026, Via Luigi Cadorna, 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:
dei beni -

- Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Nell'atto si rileva che la sig.ra ha acquistato il bene a titolo personale, dichiarando nel contempo di trovarsi in regime di comunione dei beni. Tale dichiarazione contrasta con le risultanze dei certificati anagrafici dalle quali si evince che la sig. ra è coniugata con il sig. dal 21 aprile 1991 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , diritto di proprietà 1000/1000, foglio 25, particella 163, subalterno 13, indirizzo Via Luigi Cadorna, 7, scala A, piano 4, comune Portogruaro , categoria A2, classe 5, consistenza 6 vani , superficie 105 , rendita € 619,75

Note: La particella 163 deriva dall'originaria particella 61 variata a seguito di allineamento mappe n° 4299. 12/2006

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Portogruaro , foglio 25, particella 163, qualità ENTE URBANO , superficie catastale 2110

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona a carattere misto residenziale e commerciale posta nelle immediate vicinanze del centro storico del Comune di Portogruaro in zona sud ovest lungo la direttrice che collega la frazione di Summaga. La zona è servita dai principali servizi per la residenza quali scuole, pubblici servizi, verde pubblico e servizi ricreativi. La zona è ben posizionata per gli spostamenti principali trovandosi a 1 km dalla stazione di Portogruaro e a 4 km dal casello dell'autostrada A4.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Residenziale/ commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Impianti sportivi (Buoni), Servizi commerciali al dettaglio (Buoni), Centri commerciali (Buono), Servizi di trasporto pubblico (buono), Uffici pubblici (Buono), Servizi postali e bancari (Buono), Verde pubblico, parchi e giardini (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: Stazione treni 1 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 Antoniana Popolare Veneta S.P.A. contro -
 ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/08/2003; A
 rogito di Cortelazzo Roberto in data 06/08/2003 ai nn. 15304/8386; Registrato a Portogruaro in
 data 12/08/2003 ai nn. 566/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/08/2003 ai nn.
 33339/6742; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. contro -
 ; Derivante da: Decreto ingiuntivo del 18/03/2004; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/03/2004 ai nn. 10965/2342; Importo ipoteca: € 12.429,55; Importo capitale: € 20.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. contro
 ; Derivante da: Decreto ingiuntivo del 18/03/2004; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/03/2004 ai nn. 10966/2343; Importo ipoteca: € 39.221,06; Importo capitale: € 45.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro
; Derivante da: Decreto ingiuntivo del 05/08/2004; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2004 ai nn. 31470/7136; Importo ipoteca: € 23.069,25; Importo capitale: € 38.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. contro
; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 02/03/2006 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/03/2006 ai nn. 12474/7311.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. contro
; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 07/03/2007 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2007 ai nn. 16387/9318.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. contro
; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 09/04/2008 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/05/2008 ai nn. 17740/10896.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____
; Derivante da: Decreto ingiuntivo del 27/08/2021; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/11/2021 ai nn. 42081/6890; Importo ipoteca: € 5.208,86; Importo capitale: € 15.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Siena NPL 2018 S.R.L. contro _____ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 17/12/2021 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/01/2022 ai nn. 1610/1225.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1200 Euro.

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: Il totale delle spese condominiali scadute ed insolute inviato dallo _____, attuale amministratore del Condominio, riferito alla data del 31 agosto 2022 ammonta a complessivi Euro 6.407,59.

Millesimi di proprietà: Dai prospetti forniti dall'Amministratore di Condominio, si è rilevato che le proprietà dei singoli condomini non sono espresse in millesimi bensì in frazione di 951,1. Pertanto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta proprietaria di 22,80/951,1.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il condominio è dotato di servo scala all'ingresso e di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In sede di sopralluogo è stato richiesto all'esecutato la produzione del libretto della caldaia, che è risultato in seguito smarrito. E' stata a più riprese chiesta la produzione del suddetto documento, indispensabile per la redazione dell'attestato di prestazione energetica. Le richieste sono rimaste inevase alla data di redazione della presente perizia, pur avendo l'esecutato comunicato di aver incaricato proprio tecnico di fiducia per la predisposizione di nuovo libretto d'impianto. Non essendo pervenuto tale documento entro i termini assegnati per l'evasione dell'incarico, si provvede al deposito della perizia in assenza di attestato di prestazione energetica, rimanendo comunque a disposizione qualora venga prodotta la documentazione necessaria.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (1000/1000) dal 10/03/1969 al 26/06/1991 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasqualis, in data 10/03/1969, ai nn. 27043; registrato a Portogruaro, in data 28/03/1969, ai nn. 523/114; trascritto a Venezia, in data 29/03/1969, ai nn. 4735/3764.

Titolare/Proprietario: dal 26/06/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Giorgio Oblassia, in data 26/06/1991, ai nn. 41521; registrato a Portogruaro, in data 04/07/1991, ai nn. 344/Volume 5; trascritto a Venezia, in data 09/07/1991, ai nn. 14371/10220.

Note: Nell'atto si rileva che la sig.ra ha acquistato il bene a titolo personale, dichiarando nel contempo di trovarsi in regime di comunione dei beni. Tale dichiarazione contrasta con le risultanze dei certificati anagrafici dalle quali si evince che la sig. ra è coniugata con il sig. dal 21 aprile 1991 in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19089

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione del fabbricato ad uso abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/12/1966 al n. di prot. 19089

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1968 al n. di prot.

NOTE: In data 27 novembre 1967 è stata rilasciata autorizzazione n 20096 in variante alla licenza edilizia n. 19089.

Numero pratica: 20439/67-1092

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso autorimessa annesso al condominio Minerva

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 25/01/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1968 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Non si sono rilevate difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 2 marzo 2015 e delibera del Consiglio Comunale n° 46 del 24 luglio 2020
Zona omogenea:	B1 residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche operative (NTO) approvate con delibera del Consiglio Comunale del 24 luglio 2020
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 25%
Altezza massima ammessa:	9,5 m
Volume massimo ammesso:	1,5 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile risale circa a metà anni sessanta. E' composto da un piano interrato e cinque piani fuori terra. Gli spazi in comune nel piano interrato sono la centrale idrica, l'ex centrale termica condominiale usata come ripostiglio e i corridoi di accesso alle cantine. Sul retro vi è un piazzale asfaltato di accesso e manovra ai box auto. Gli spazi in comune ai piani superiori sono l'ingresso dotato di servo scala e l'ascensore. L'immobile è in buon stato di conservazione, le facciate esterne è intonacata al civile, tinteggiata di colore bianco e rosa antico. Serramenti esterni in alluminio e avvolgibili con vetro singolo, pavimenti e parte delle pareti negli spazi in comune in marmo.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale ubicato al quarto piano della scala A. E' composto da ingresso con disimpegno, cucina e annesso terrazzino, soggiorno con annesso secondo terrazzino, due camere ed un bagno. L'appartamento si presenta in un buono stato di manutenzione, le pareti sono intonacate al civile tinteggiate di bianco, i pavimenti in grès porcellanato nella zona giorno e parquet di legno nella zona notte.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia a gas posizionata nel terrazzino esterno e da corpi radianti costituiti da termosifoni. L'impianto elettrico risulta in buono stato e presumibilmente conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,05**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessun ulteriore intervento significativo.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'unità immobiliare sono complessivamente discrete e il palazzo si presenta in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Manto di copertura coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** 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 tramite opportune misurazioni a campione in loco.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento residenziale	sup reale lorda	1,00	102,30	€ 1.300,00
Terrazzi esterni	sup lorda di pavimento	0,25	1,94	€ 1.300,00

104,24

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2022

Zona: Portogruaro - centrale/capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento - abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche

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 civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.512,00.

Il giudizio di stima è stato redatto con procedimento per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi medi di vendita unitari (€/mq) per unità immobiliari ad uso residenziale aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento residenziale	102,30	€ 1.300,00	€ 132.990,00
Terrazzi esterni	1,94	€ 1.300,00	€ 2.522,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 135.512,00
Valore corpo	€ 135.512,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 135.512,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 135.512,00

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 civile [A2]	104,24	€ 135.512,00	€ 135.512,00

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%)	€ 20.326,80
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:	€ 115.185,20
---	---------------------

8.5 Regime fiscale della vendita: 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 catastale
- 6) Elaborati fotografici
- 7) Titoli abilitativi edilizi
- 8) Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori
- 9) Destinazione urbanistica
- 10) Certificati anagrafici
- 11) Attestato di prestazione energetica
- 12) Tabella di ripartizione millesimale e spese condominiali

Data generazione:

18-04-2023 11:04:55

L'Esperto alla stima
Alessandro Quattrin