



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **45/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - APPARTAMENTO

RESIDENZIALE

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H
Partita IVA: 00626510937
Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434523133
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIALE TRIESTE 44 - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: ZONA PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] PROPR.1/4 [REDACTED]

[REDACTED] PROPR. 3/4, foglio 46, particella 854, subalterno 5, indirizzo VIALE TRIESTE 44, scala B, interno 4, piano 2, comune PORTOGRUARO, categoria A/2, classe 5, consistenza VANI 7,5, superficie MQ.124, rendita € € 774,69, [REDACTED]

PROPR.1/4 [REDACTED]

[REDACTED] PROPR. 3/4, foglio 46, particella 854, subalterno 55, indirizzo VIA ANTONIO VIVALDI, interno 34, piano S1, comune PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 7, consistenza MQ. 42, superficie MQ. 44, rendita € €147,50

2. Possesso

Bene: VIALE TRIESTE 44 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Corpo: A

Possesso: Occupato da ESECUTATO, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIALE TRIESTE 44 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIALE TRIESTE 44 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: VIALE TRIESTE 44 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIALE TRIESTE 44 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIALE TRIESTE 44 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: VIALE TRIESTE 44 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Portogruaro (VE)**
Località/Frazione
VIALE TRIESTE 44

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE

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 VIALE TRIESTE 44

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPR.1/4 [REDACTED]

[REDACTED] PROPR. 3/4, foglio 46, particella 854, subalterno 5, indirizzo VIALE TRIESTE 44, scala B, interno 4, piano 2, comune PORTOGRUARO, categoria A/2, classe 5, consistenza VANI 7,5, superficie MQ.124, rendita € € 774,69

Millesimi di proprietà di parti comuni: 24,14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPR.1/4 [REDACTED]

[REDACTED] PROPR. 3/4, foglio 46, particella 854, subalterno 55, indirizzo VIA ANTONIO VIVALDI, interno 34, piano S1, comune PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 7, consistenza MQ. 42, superficie MQ. 44, rendita € €147,50

Millesimi di proprietà di parti comuni: 37,89

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DEMOLIZIONE PARETINA INTERNA TRA CUCINA E SOGGIORNO

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA

PRATICA DOCFA: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE SI TROVA IN UN COMPLESSO COMMERCIALE-RESIDENZIALE NELLA PERIFERIA DEL CENTRO CITTADINO DI PORTOGRUARO, A RIDOSSO DELLA VIABILITA' DI VIALE TRIESTE CON PARCHEGGIO FRONTALE AD USO PUBBLICO.

Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PORTOGRUARO CENTRO.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ESECUTATO, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: cessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO SPERANDEO MARIA LUISA in data 08/02/2011 ai nn. 60065/27297 in data 14/02/2011 ai nn. 5229/907; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE DI ROMA in data 19/09/2017 ai nn. 1354/11917 in data 28/09/2017 ai nn. 30801/5388; Importo ipoteca: € 204.133,28; Importo capitale: € 102.066,64.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF GIUD TRIBUNALE DI PORDENONE in data 23/03/2022 ai nn. 697 iscritto/trascritto a in data 04/04/2022 ai nn. 11141/7944.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.150,00.

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: € 1.355,88

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i
ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASCATTI GIOVANNI, in data 20/12/1983, ai nn. 7685/2714; trascritto a , in data 16/01/1984, ai nn. 1565/1381.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di MORTE DEL PADRE.

Note: LA SUCCESSIONE IN MORTE DEL PADRE [REDACTED] NON E' MAI STATA PRESENTATA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2678

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONI E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/12/1980 al n. di prot. 2678

Numero pratica: 16199

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONI E NEGOZI

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/10/1982 al n. di prot. 16199

Numero pratica: 1864

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO ABITAZIONI E NEGOZI

Oggetto: VOLTURA CONCESSIONE

Rilascio in data 09/02/1983 al n. di prot. 1864

Numero pratica: 7570/83

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO ABITAZIONI E NEGOZI

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/09/1984 al n. di prot. 7570/83

Numero pratica: 14731/82

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO ABITAZIONI E NEGOZI

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/09/1984 al n. di prot. 14731/82

Numero pratica: 8468

Intestazione: [REDACTED] C.

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ABITAZIONI E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/04/1986 al n. di prot. 8468

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DEMOLIZIONE PARETINA INTERNA TRA CUCINA E SOGGIORNO

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE CILA IN SANATORIA

CILA IN SANATORIA: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat-tuizioni particolari?	NO

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 OGGETTO DI STIMA E' RAPPRESENTATO DA UNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE INSERITA IN UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE. E' POSTA AL SECONDO PIANO ED E' ACCESSIBILE ATTRAVERSO UN VANO SCALA COMUNE CON ASCENSORE CON ACCESSO DIRETTO DALL'AREA ADIBITA A PARCHEGGIO PUBBLICO ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' DI VIALE TRIESTE. E' SITUATO NELLA IMMEDIATA PERIFERIA DEL CENTRO DI PORTOGRUARO, SULLA VIABILITÀ CHE DA PORTOGRUARO CONDUCE VERSO FOSSALTA DI PORTOGRUARO.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**E' posto al piano: **SECONDO**L'edificio è stato costruito nel: **1980/1986**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **44**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.60**L'intero fabbricato è composto da n. **QUATTRO/CINQUE** piani complessivi di cui fuori terra n. **TRE/QUATTRO** e di cui interrati n. **UNO**Stato di manutenzione generale: **buono****Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

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

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Ascensore

tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

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

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **SPLIT A PARETE** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

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

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	1,00	122,00	€ 950,00
TERRAZZI	sup reale lorda	0,50	4,00	€ 950,00
RIPOSTIGLIO PS	sup reale lorda	0,50	8,50	€ 950,00

134,50

Accessori:

A

1. autorimessa privata

Identificato al n. 55
 Posto al piano SCANTINATO
 Composto da UNICO VANO
 Sviluppa una superficie complessiva di 28,00 mq
 Valore a corpo: € **15000**

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

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Portogruaro. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori interni al 100%, dei terrazzi e della cantina al 50%. Nell'attribuzione del prezzo unitario viene tenuto conto della quota di proprietà dei locali comuni, quali vano scala e disimpegno del piano nonché della zona di manovra del piano interrato piano dove si trovano le autorimesse. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

ASTE GIUDIZIARIE

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: AGENZIE IMMOBILIARI DI PORTOGRUARO E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI VENEZIA (PORTOGRUARO);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/MQ. 950,00.

ASTE GIUDIZIARIE

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa privata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	122,00	€ 950,00	€ 115.900,00
TERRAZZI	4,00	€ 950,00	€ 3.800,00
RIPOSTIGLIO PS	8,50	€ 950,00	€ 8.075,00
Valore corpo			€ 127.775,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 142.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.775,00

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] con annesso autorimessa privata	134,50	€ 142.775,00	€ 142.775,00

ASTE GIUDIZIARIE

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%)

€ 21.416,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.355,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 800,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE
PRATICA DOCFA

ASTE GIUDIZIARIE

€ 400,00

PRATICA SANATORIA

€ 400,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 119.202,00

Data generazione:
25-01-2023 10:01:52

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

