
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA PREALPI S.B.**

contro:



N° Gen. Rep. **96/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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: VIA ALFIERI 14 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Descrizione zona: ZONA RESIDENZAILE

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

PROPR.1/1, foglio 11, particella 456, subalterno 3, indirizzo VIA ALFIERI 14/BIS, piano 1, comune FOSSALTA DI PORTOGRUARO, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 VANI, superficie 91, rendita € € 232,41, PROPR.1/1, foglio 11, particella 456, subalterno 4, indirizzo VIA ALFIERI, piano T, comune FOSSALTA DI PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.35, superficie 39, rendita € € 54,23

2. Possesso

Bene: VIA ALFIERI 14 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ALFIERI 14 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ALFIERI 14 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA PREALPI S.B.

5. Comproprietari



Beni: VIA ALFIERI 14 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ALFIERI 14 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ALFIERI 14 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ALFIERI 14 - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Fossalta Di Portogruaro (VE)**
Località/Frazione
VIA ALFIERI 14

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 economico [A3] sito in VIA ALFIERI 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

PROPR.1/1, foglio 11, particella 456, subalterno 3, indirizzo VIA ALFIERI 14/BIS, piano 1, comune FOSSALTA DI PORTOGRUARO, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 VANI, superficie 91, rendita € € 232,41

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

PROPR.1/1, foglio 11, particella 456, subalterno 4, indirizzo VIA ALFIERI, piano T, comune FOSSALTA DI PORTOGRUARO, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.35, superficie 39, rendita € € 54,23

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA E' UNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE INSERITA IN UN EDIFICIO RESIDENZIALE DI COMPLESSIVE DUE UNITA' IMMOBILIARI EDIFICATO IN ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALLA VIABILITA' PRINCIPALE DI VIA ALFIERI ATTRAVERSO CANCELLO CARRAIO E PEDONALE. LA ZONA E' DOTATA DI TUTTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE (GAS, ENEL, TELEFONO, FOGNATURE, ECC.)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.



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.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ESECUTATA, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA PREALPI S.B. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO SIRIGNANO in data 20/10/2010 ai nn. 23.097; Importo capitale: € 153.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA PREALPI S.B. contro [REDACTED]; A rogito di UFF GIUD TRIBUNALE DI PORDENONE in data 22/05/2023 ai nn. 1076 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/06/2023 ai nn. 21035/15851.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - SI TROVA AL PIANO PRIMO E LA SCALA E' SPROVVISTA DI SERVOSCALA

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]
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **01/03/1986**. In forza di atto di compravendita - a rogito di SEGRETARIO COMUNALE NONIS MARIO, in data 27/12/1957, ai nn. 52; trascritto a VENEZIA, in data 01/02/1957, ai nn. 1386/1202.



Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. In forza di denuncia di successione; registrato a PORTOGRUARO, in data , ai nn. 25/249.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
In forza di denuncia di successione; registrato a PORTOGRUARO, in data , ai nn. .

Titolare/Proprietario: T [REDACTED]
[REDACTED]
atto di compravendita - a rogito di NOTAIO TERRACINA, in data 18/07/2001, ai nn. 46; trascritto a VENEZIA, in data 27/07/2001, ai nn. 24568/16812.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 53
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN LOCALE USO MAGAZZINO E LEGNAIA
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 31/10/1966 al n. di prot. 4770

Numero pratica: 27
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: AMPLIAMNETO DI FABBRICATO PRESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/05/1967 al n. di prot. 1762

Numero pratica: 54
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE PER RICAWARE DUE ALLOGGI - SOPRAELEVAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 17/12/1981 al n. di prot. 3188

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 regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA E' SITUATO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE SUDDIVISO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE. SI ACCEDE ATTRAVERSO UN VANO SCALA ESTERNO ED E' COMPOSTO DA DUE CAMERE DA LETTO, UN SERVIZIO IGIENICO, UNA ZONA PRANZO SOGGIORNO ED UNA PORZIONE ADIBITA A CUCINA, UNA TERRAZZE ACCESSIBILE DALLA ZONA GIORNO E DOVE ARRIVA LA SCALA DI ACCESSO DIRETTAMENTE DAL PIANO TERRA. E' DOTATO DI TUTTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (LUCE, GAS, ACQUEDOTTO E FOGNATURA).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: TERRA/PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **FERRO** apertura: **manuale** condizioni: **buone**



Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti:	
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 recapito: pozzo perdente ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame 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

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	1,00	88,00	€ 800,00
TERRAZZO	sup reale lorda	0,50	4,50	€ 800,00
ACCESSORIO	sup reale lorda	0,50	20,00	€ 800,00

112,50

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.



Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 Fossalta di Portogruaro. Viene calcolata la superficie lorda esterna dei locali principali e accessori interni al 100%, dei terrazzi e della autorimessa al 50%. Nell'attribuzione del prezzo unitario viene tenuto conto della quota di proprietà delle parti comuni, quali area scoperta. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o simili caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di FOSSALTA DI PORTOGRUARO;

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



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 800,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	88,00	€ 800,00	€ 70.400,00
TERRAZZO	4,50	€ 800,00	€ 3.600,00
ACCESSORIO	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
Valore corpo			€ 90.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	112,50	€ 90.000,00	€ 90.000,00

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%)	€ 13.500,00
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:	€ 76.500,00
---	-------------

Data generazione:
07-05-2024 17:05:02

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri

