

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

N° Gen. Rep. **287/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V

Partita IVA: 411082000272

Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)

Telefono: 042172522

Fax: 042172522

Email: arch.mariofabretti@gmail.com

Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via IV Novembre 17 - Pramaggiore (VE) - 30020

Descrizione zona: Piccolo comune a destinazione prevalentemente residenziale, artigianale e agricola.

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con ripostiglio e box auto

Categoria:

Dati Catastali:

foglio 6, particella 721, subalterno 25, indirizzo Via IV Novembre , piano T-2, comune Pramaggiore, categoria A/3, classe 4, consistenza 5.5, superficie 128 mq, rendita € 255.65,

foglio 6, particella 721, subalterno 16, indirizzo Via IV Novembre , piano T, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 9, consistenza 19, superficie 21 mq, rendita € 32.38

2. Possesso

Bene: Via IV Novembre 17 - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con ripostiglio e box auto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via IV Novembre 17 - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con ripostiglio e box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via IV Novembre 17 - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con ripostiglio e box auto

Creditori Iscritti: Unicredit spa, banca di cividale

5. Comproprietari

Beni: Via IV Novembre 17 - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con ripostiglio e box auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via IV Novembre 17 - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con ripostiglio e box auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via IV Novembre 17 - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con ripostiglio e box auto

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via IV Novembre 17 - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 81.000,00

Prezzo da occupato: € 70.000,00

Premessa

Con ordinanza del 24/10/2018, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 287/2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 27 marzo 2019.

Beni in **Pramaggiore (VE)**
Località/Frazione
Via IV Novembre 17

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con ripostiglio e box auto.

sito in Via IV Novembre 17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari:

- Stato Civile: Coniugata -

Vedi all. N. 1 doc.1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 721, subalterno 25, indirizzo Via IV Novembre , piano T-2, comune Pramaggiore, categoria A/3, classe 4, consistenza 5.5, superficie 128 mq, rendita € 255.65

Derivante da: atto di Compravendita notaio Cortellazzo del 19/9/2003 rep. 15394

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 721, subalterno 16, indirizzo Via IV Novembre , piano T, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 9, consistenza 19, superficie 21 mq, rendita € 32.38

Derivante da: atto di Compravendita notaio Cortellazzo del 19/9/2003 rep. 15394

Vedi all. N. 1 doc.2-6

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova ubicato in zona centrale del Comune di Pramaggiore, sono presenti nelle strette vicinanze la mostra dei vini, scuole e impianti sportivi. Il quartiere è prevalentemente a carattere residenziale con buoni parcheggi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: autobus 500 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit spa contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/09/2003 ai nn. 36302/7422; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di banca di cividale contro

Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/03/2013 ai nn. 8623/1120; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 59595.72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro

Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 27/11/2017 ai nn. 38744/25839.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con ripostiglio e box auto

Vedi all. N. 1 doc.5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 450 euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese scadute

Millesimi di proprietà: L'immobile possiede 206,642 millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: classe energetica D
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: non ci sono cause in corso.

Vedi all. N. 1 doc.7-8

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I Sig. _____ e _____ sono gli attuali proprietari dal 19/09/2003
 dal 26/06/1997 al 19/06/2003 e _____

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: c95-035
 Intestazione:
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: costruzione di due condomini.
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 30/04/1996 al n. di prot. 3213

Numero pratica: 1256
 Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: variante
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 22/02/1997 al n. di prot. 1256

Numero pratica: 26/97
 Intestazione:
 Tipo pratica: Abitabilità
 Per lavori: abitabilità
 Rilascio in data 18/06/1997 al n. di prot.

Vedi all. N. 1 doc.4

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 14 del 20/02/2013
Zona omogenea:	C residenziale di espansione dotata di strumento attuativo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: nessuna

Vedi all. N. 1 doc.3

Descrizione: di cui al punto **Appartamento con ripostiglio e box auto**

L'immobile in oggetto di esecuzione fa parte di un piccolo complesso edilizio, composto da due fabbricati speculari che presentano un'accesso comune pedonale e due accessi carrai distinti. Esternamente è presente uno scoperto piantumato comune e la palazzina non presenta ascensore. L'appartamento è posto al piano secondo ed è così composto: ingresso, soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno, bagno, camera doppia e camera matrimoniale con w.c. e terrazza .

Le rifiniture interne sono di normale fattura e originali dell'epoca di costruzione (anno 1997) con pavimentazioni in ceramica in tutto l'appartamento, finestre in legno con vetrocamera e persiane esterne, portoncino blindato all'ingresso, riscaldamento autonomo a radiatori, impianto di condizionamento.

Al piano terra è presente un locale taverna con lavanderia sempre con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. Infine è presente un box auto con pavimentazione in ceramica e portone basculante metallico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

-

-

- Regime

Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

-

- Stato Civile: Coniugata - Regime

Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **171,50**

E' posto al piano: secondo e terra

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento h 2.70 m e h 2.20 locali posti al piano terra

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in condizioni discrete di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	101,00	€ 900,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,33	5,78	€ 900,00
locali accessori piano terra	sup lorda di pavimento	0,50	16,50	€ 900,00
box auto	sup lorda di pavimento	0,50	10,00	€ 900,00
			133,28	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari della zona

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento con ripostiglio e box auto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.961,60.

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	101,00	€ 900,00	€ 90.900,00
terrazze	5,78	€ 900,00	€ 5.202,00
locali accessori piano terra	16,50	€ 900,00	€ 14.850,00
box auto	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 119.952,00
vizi occulti detrazione del 20.00%	€ -23.990,40
Valore Corpo	€ 95.961,60
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.961,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.961,60

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con ripostiglio e box auto		133,28	€ 95.961,60	€ 95.961,60

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%)	€ 14.394,24
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamenti	€ -567,36

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 70.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 81.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

imposta registro

Note finali dell'esperto:

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

all. N1 Documentazione

all. N. 2 Doc. Fotografica

Data generazione:

12-01-2019 07:01:41

L'Esperto alla stima

Mario Fabretti