
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **94/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
appartamento e box auto**

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V

Partita IVA: 4108200272

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 Cavalieri di Vittorio Veneto 3/3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: L'immobile è ubicato in località Cesarolo, piccola frazione posta a circa 5 km dal centro del comune, avente una destinazione d'uso a carattere prevalente residenziale.

Lotto: 001 - appartamento e box auto

Corpo: appartamento con box auto

Dati Catastali:

- foglio 37, particella 301, subalterno 19, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, interno 3, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 5.5, superficie 116 mq, rendita € 198.84,
- foglio 37, particella 301, subalterno 11, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano S1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € 37.96

2. Possesso

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto 3/3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - appartamento e box auto

Corpo: appartamento con box auto

Possesso: Occupato dall'esecutato e dalla sua compagna e familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto 3/3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - appartamento e box auto

Corpo: appartamento con box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto 3/3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - appartamento e box auto

Corpo: appartamento con box auto

Creditori Iscritti:

Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Beni: Via Cavalieri di Vittorio Veneto 3/3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - appartamento e box auto

Corpo: appartamento con box auto

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Maurutto Denise

6. Misure Penali

Beni: Via Cavalieri di Vittorio Veneto 3/3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - appartamento e box auto

Corpo: appartamento con box auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto 3/3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - appartamento e box auto

Corpo: appartamento con box auto

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto 3/3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - appartamento e box auto

Prezzo da libero: € € 35.000,00

Prezzo da occupato: € 28.000,00

Premessa

Con ordinanza del 28/03/2018 , in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 94/2017, 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 col 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 17/10/2018.

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
Via Cavalieri di Vittorio Veneto 3/3

Lotto: 001 - appartamento e box auto

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: appartamento con box auto.

sito in frazione: Cesarolo, Via Cavalieri di Vittorio Veneto 3/3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 37, particella 301, subalterno 19, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, interno 3, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 5.5, superficie 116 mq, rendita € 198.84

Derivante da: Decreto di Trasferimento del Tribunale di Venezia del 30/06/2010 n. 107/2010

Millesimi di proprietà di parti comuni: 66/1000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 37, particella 301, subalterno 11, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano S1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € 37.96

Derivante da: Decreto di Trasferimento del Tribunale di Venezia del 30/06/2010 n. 107/2010

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8/1000

Vedi all. n. 1 doc. 2-8-6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state realizzate delle pareti interne locale soggiorno-ingresso e spostamento di una parete tra ingresso e ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Parete interne locale soggiorno-ingresso e spostamento di una parete tra ingresso e ripostiglio.

nuova scheda catastale: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è posto in una piccola palazzina denominata Residence ai Tigli realizzata alla fine degli anni 90'. Il quartiere è con destinazione d'uso prevalente residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: località di Bibione .

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Caorle .

Attrazioni storiche: Comune di Portogruaro a 20 km.

Principali collegamenti pubblici: autobus 200 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dall'esecutato e dalla sua compagna e familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria contro _____ ,
_____ ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a
Venezia in data 14/10/2010 ai nn. 33925/7638; Importo ipoteca: □ 90000; Importo
capitale: □ 60000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ ;
Derivante da: Ipoteca giudiziale; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/01/2014 ai nn.
128/20; Importo ipoteca: □ 75000.00; Importo capitale: □ 59397.70.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa / riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate
- Riscossione contro _____ ; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/10/2016 ai nn. 34121/6187; Importo ipoteca: □
159311.98; Importo capitale: □ 79655.99.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ;
Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data

04/05/2017 ai nn. 14037/9230.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento con 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: 971 Euro

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

Millesimi di proprietà: appartamento millesimi 66 box auto millesimi 8

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ascensore condominiale

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Vedi all. n. 1 doc. 7-8

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 30/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia , in data 12/07/2010, ai nn. 23954/14400.

Vedi all. n. 1 doc. 6

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10555/B/01

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/01/1996

Numero pratica: 10555/b/02

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/09/1997

Numero pratica: 21077

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/07/1998 al n. di prot. 21077

Numero pratica: 5062

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: richiesta abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 03/03/1999 al n. di prot. 10555/b/02

Vedi all. n. 1 doc. 4

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di pareti interne in ingresso e angolo cottura

Regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: pareti interne in ingresso

spese tecniche per pratica edilizia : € 1.800,00

Oneri Totali: € **1.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2009 del 30-06-2000
Zona omogenea:	Sottozona C1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Vedi all. n. 1 doc. 3

Descrizione: di cui al punto **appartamento con box auto**

L'appartamento fa parte di un piccolo condominio denominato residence ai Tigli, avente tre piani fuori terra e un piano interrato dove sono presenti i box auto . l'appartamento in oggetto di esecuzione è posto al piano terra ed è identificato con l'interno n.3 ed è così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, porticato esterno con piccolo scoperto esterno, un disimpegno, due ripostigli, un bagno e due camere da letto di cui una con piccolo porticato esterno e scoperto retrostante.

Le rifiniture interne sono di normale fattura , pavimentazioni in parte ceramica e parte in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno con vetrocamera e scuri esterni, porte interne tamburate verniciate, impianto di videocitofono, impianto di riscaldamento autonomo.

lo stato di manutenzione dell'immobile è normale.

Al piano interrato è presente il box auto avente pavimentazione in spolvero al quarzo grigio, pareti in

cemento e portone basculante metallico zincato .

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **203,00**

E' posto al piano: terra e piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	111,00	€ 900,00
portico	sup lorda di pavimento	0,33	4,62	€ 900,00
scoperto pertinenza	sup lorda di pavimento	0,10	5,60	€ 900,00
box auto	sup lorda di pavimento	0,50	11,00	€ 900,00
			132,22	

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:

a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;

- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
 c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
 d) 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 box auto.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.148,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	111,00	900	€99900
portico	4,62	900	€4158
scoperto pertinenza	5,60	900	€5040
box auto	11,00	900	€9900

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€118998
vizi occulti detrazione del 15.00%	€-17849,7
Valore Corpo	€101148,3
Valore Accessori	0
Valore complessivo intero	€101148,3
Valore complessivo diritto e quota	€ 50574,15

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 box auto		132,22	101148,3	50574,15

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 12.643,54
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
	€ 2.600,00
arrotondamenti	€ -330,61

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 35.000,00

Note finali dell'esperto:

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

Allegati

all. n. 1 Documentazione

all. n. 2 Documentazione fotografica

Data generazione:

13-06-2018 10:06:46

L'Esperto alla stima
Mario Fabretti