
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **86/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - Casa singola
con box auto e annessi
esterni**

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V

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 Caorle 94 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Descrizione zona: L'immobile è ubicato lungo la strada provinciale n. 59 che collega San Stino di Livenza a Caorle . L'immobile si trova in zona agricola e in zona isolata a circa 4 km dal comune di San Stino di Livenza.

Lotto: 001 - Casa singola con box auto e annessi esterni

Corpo: Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza.

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

foglio 26, particella 87, subalterno 2, indirizzo via Fossa Fondi 20, piano T/1/2, comune San Stino di Livenza, categoria A/7, classe 3, consistenza 9, superficie 204, rendita € 743.70

foglio 26, particella 87, subalterno 3, indirizzo via Fossa Fondi 20, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 6, consistenza 22, superficie 27, rendita € 29.54

2. Possesso

Bene: Via Caorle 94 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Casa singola con box auto e annessi esterni

Corpo: Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza.

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Caorle 94 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Casa singola con box auto e annessi esterni

Corpo: Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Caorle 94 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Casa singola con box auto e annessi esterni

Corpo: Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza.

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Caorle 94 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Casa singola con box auto e annessi esterni

Corpo: Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Caorle 94 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Casa singola con box auto e annessi esterni

Corpo: Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Caorle 94 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Casa singola con box auto e annessi esterni

Corpo: Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Caorle 94 - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Casa singola con box auto e annessi esterni

Prezzo da libero: € 65.000,00

Prezzo da occupato: € 50.000,00

Premessa

Con ordinanza del 16 Luglio 2019, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 86/2019, 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 18 Dicembre 2019.

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**

Località/Frazione

Via Caorle 94

Lotto: 001 - Casa singola con box auto e annessi esterni

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: Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza..

Abitazione in villini [A7] sito in Via Caorle 94

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

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

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

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

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 26, particella 87, subalterno 2, indirizzo via Fossa Fondi 20, piano T/1/2, comune San Stino di Livenza, categoria A/7, classe 3, consistenza 9, superficie 204, rendita € 743.70

Derivante da: atto di Compravendita a rogito Notaio Sgorlon Maria del 12/01/2006 rep.20771 racc. 7774

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 26, particella 87, subalterno 3, indirizzo via Fossa Fondi 20, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C/6, classe 6, consistenza 22, superficie 27, rendita € 29.54

Derivante da: atto di Compravendita a rogito Notaio Sgorlon Maria del 12/01/2006 rep.20771 racc. 7774

Vedi all. N1 doc. 1-2-5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state riscontrate difformità interne al fabbricato e forometriche rispetto alle schede catastali del fabbricato principale, sono stati ampliati gli annessi esterni che dovranno essere demoliti

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazioni forometriche ed interne al fabbricato principale
scia in sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si fa presente che lo scoperto esterno identificato al subalterno 1 è scoperto comune non censibile ai sub 2 e 3.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto di esecuzione è una casa singola con box auto e annessi esterni e scoperto di pertinenza, ed è ubicata in zona periferica rispetto al Comune di San Stino di Livenza lungo la strada di collegamento che conduce a Caorle. L'area è prevalentemente agricola ma sono presenti alcuni immobili lungo la strada principale.

Caratteristiche zona: periferica , prevalentemente agricola

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: comune di Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: laguna della Brussa.

Attrazioni storiche: Comune di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: -

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Attualmente l'immobile si trova in stato di abbandono, ed è stato oggetto di atti vandalici all'interno dell'abitazione, dove sono stati in parte rimossi parte degli impianti (mancanza della caldaia e parte dei frutti dell'impianto elettrico) e danneggiati gli arredi presenti .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ipoteca volontaria; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/03/2008 ai nn. 10393/2268; Importo ipoteca: € 234000; Importo capitale: € 130000; Note: annotazione del 09/04/2010 per surroga reg. gen. 12088 reg. part. 2206 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 12/04/2019 ai nn. 12410/8620.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza.

Vedi all. N1 doc. 4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ci sono spese di gestione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe G

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: si fa presente che è stata costituita una servitu' di transito per uso agricolo a carico del mappale 87 a favore dell'attiguo mappale 140 per una striscia di terreno larga metri 6 e lunga metri 12 a partire dal bordo strada asfaltato.

Vedi all. N1 doc. 6

6. ATTUALI PROPRIETARI:

██████████ nella quota del 50% ognuno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non trovate nell'archivio del Comune di San Stino di Livenza

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Non sono state trovate in archivio nessuna pratica edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	E2 -parte T5 - rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	La sottozona E2 comprendono le aree agricole-produttive
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

Vedi all. N1 doc. 3

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza.**

L'immobile in oggetto di esecuzione è una casa singola posta in località periferica rispetto al comune di San Stino di Livenza e attualmente risulta in stato di abbandono in quanto è stata oggetto di atti vandalici all'interno di essa con rimozione parziale degli impianti sia elettrici (mancanza di parte dei frutti) che termici (rimozione della caldaia). In fase di sopralluogo è stato anche difficile accedere ai vari locali in quanto si presentavano completamente devastati dai mobili e dagli indumenti presenti nelle varie stanze.

L'ingresso principale è posto al piano primo raggiungibile tramite scala esterna che conduce alla terrazza coperta; al piano primo troviamo un ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, una stanza e un bagno, al piano primo troviamo un disimpegno con terrazza, tre camere e un bagno; al piano terra un ampio ripostiglio, una lavanderia due locali cantina, box auto e c.t..

le finiture interne sono di normale fattura pavimentazioni in parte ceramica e parte in parquet, finestre in legno con vetrocamera e persiane in plastica con doppio infisso in alluminio esterno. Impianto elettrico e impianto termico in parte da sistemare in quanto manca caldaia e parte dei frutti interni. Impianto allarme presente da verificare da parte di un tecnico. A piano terra nel locale box auto il pavimento si presenta deformato e necessita di interventi di consolidamento che dovranno essere verificati da uno strutturista. Esternamente lo scoperto si presenta in stato di abbandono come pure i locali accessori esterni dove sono stati ampliati e che dovranno essere demoliti la parte non accatastata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

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

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

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

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.001,00**

E' posto al piano: T/1/2

L'edificio è stato costruito nel: ante 67'

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 94; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,00,2.90,2.70 m

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato di abbandono ed è stato oggetto di atti vandalici all'interno dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	160,00	€ 500,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,33	5,94	€ 500,00
accessori piano terra e box	sup lorda di pavimento	0,40	32,00	€ 500,00
accessori esterni	sup lorda di pavimento	0,20	4,60	€ 500,00
scoperto	sup lorda di pavimento	0,02	14,40	€ 500,00
			216,94	

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;
- 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 e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona..

8.2 Valutazione corpi:

Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza.. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.352,50.

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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	160,00	€ 500,00	€ 80.000,00
terrazze	5,94	€ 500,00	€ 2.970,00
accessori piano terra e box	32,00	€ 500,00	€ 16.000,00
accessori esterni	4,60	€ 500,00	€ 2.300,00
scoperto	14,40	€ 500,00	€ 7.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 108.470,00
vizi occulti detrazione del 25.00%	€ -27.117,50
Valore Corpo	€ 81.352,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 81.352,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.352,50

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa singola con Box auto e scoperto di pertinenza.	Abitazione in villini [A7]	216,94	€ 81.352,50	€ 81.352,50

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%)

€ 12.202,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

arrotondamenti

€ -149,63

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **65.000,00**

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. Francesco Tonon per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.



Data generazione:
03-10-2019 08:10:52

L'Esperto alla stima
Mario Fabretti