

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **VELA OBG s.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **146/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022 ore 16:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione con
accessorio ed area esclusiva

Esperto alla stima: Geom. Iacopo Chiaruttini
Codice fiscale: CHRCPI85E22E889V
Partita IVA:
Studio in: via Paolo Sarpi 32 - San Vito al Tagliamento
Telefono: 0434317822
Fax:
Email: studio@iacopochiaruttini.it
Pec: iacopo.chiaruttini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Soldi n.5 - Brugnera (PN) - 33070

Descrizione zona: posizione semi-centrale rispetto al capoluogo comunale

Lotto: 001 - abitazione con accessorio ed area esclusiva

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

prop. per 1/2

C.F.

C.F.

prop. per 1/2, foglio 28, particella 96, subalterno 7, indirizzo Via dei Soldi 5, comune B215, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5, rendita € €. 735,95, foglio 28, particella 337, indirizzo Via dei soldi, 1, piano T, comune B215, categoria C/2, classe 1, consistenza 23, superficie 34 mq., rendita € 33,26, foglio 28, particella 335, indirizzo Via dei soldi, 1, comune B215, categoria F/1, consistenza 119 mq.

2. Possesso

Bene: Via dei Soldi n.5 - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione con accessorio ed area esclusiva

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Soldi n.5 - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione con accessorio ed area esclusiva

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Soldi n.5 - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione con accessorio ed area esclusiva

Corpo: A

Creditori Iscritti: VELA OBG s.r.l.

5. Comproprietari

Beni: Via dei Soldi n.5 - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione con accessorio ed area esclusiva

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via dei Soldi n.5 - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione con accessorio ed area esclusiva

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Soldi n.5 - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione con accessorio ed area esclusiva

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via dei Soldi n.5 - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione con accessorio ed area esclusiva

Premessa

Il sottoscritto Geom. Iacopo Chiaruttini, libero professionista con studio in San Vito al Tagliamento, via Paolo Sarpi, 32, iscritto con il n. 1303 al Collegio Geometri della Provincia di Pordenone, in data 29.04.2022 è stato nominato dal G.E. dott. Roberta Bolzoni, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 03.05.2022

Beni in **Brugnera (PN)**

Via dei Soldi n.5

Lotto: 001 - abitazione con accessorio ed area esclusiva

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 Brugnera (PN) CAP: 33070, Via dei Soldi, n.5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

C.F.

prop. per 1/2

C.F.

prop.

per 1/2, foglio 28, particella 96, subalterno 7, indirizzo Via dei Soldi 5, comune B215, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5, rendita € €. 735,95

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 28, particella 337, indirizzo Via dei soldi, 1, piano T, comune B215, categoria C/2, classe 1, consistenza 23, superficie 34 mq., rendita € 33,26

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 28, particella 335, indirizzo Via dei soldi, 1, comune B215, categoria F/1, consistenza 119 mq.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalle schede catastali si evince l'assenza di rappresentazione della centrale termica al piano terra e di una veranda chiusa posta nel terrazzo del piano primo, destinazione d'uso diversa di due vani (stanza lavoro-deposito) oggi adibiti a camera, vano ad uso disbrigo in realtà più lungo e adibito a posto auto coperto

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale - Docfa

Descrizione delle opere da sanare: quanto sopra

docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare residenziale disposta su due livelli, con accessorio, inserita in un contesto bifamiliare, in zona semi-centrale ad ovest del capoluogo comunale, in prossimità del confine con la Regione Veneto.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ , in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di VELA OBG s.r.l. contro _____ , _____ - _____ ; Derivante da: concessione a garanzia; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/01/2013 ai nn. 214/29; Importo ipoteca: € 264680.40; Importo capitale: € 132340.20.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di VELA OBG s.r.l. contro _____ , _____ iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/11/2021 ai nn. 17759/13003.

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: Non presenti spese condominiali

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: proprietario/i ante ventennio al **02/08/2007** . In forza di atto di compravendita; trascritto a Udine, in data 19/06/1964, ai nn. 14032/12945.

Titolare/Proprietario: dal 02/08/2007 al 14/12/2012 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone, in data 09/09/2005, ai nn. 15361/9858.

Titolare/Proprietario: - dal 14/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Gaspare Gerardi, in data 14/12/2012, ai nn. 60037/24735.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7056-3

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di due fabbricati a 4 alloggi con legnaia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/04/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/11/1963 al n. di prot.

Numero pratica: 12/10/74

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sistemaz. ed ampliam. casa abitaz. uso magazzino ed ufficio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/11/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1975 al n. di prot.

Numero pratica: 2295

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione terrazza, spostamento ingresso ed apertura porta al piano primo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/04/1982 al n. di prot.

Numero pratica: 4368

Intestazione:

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: varie opere indicate sul condono

Oggetto: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot.

Numero pratica: 004013

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: manutenzione straordinaria per la ristrutturazione di una porzione di fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/03/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 017773

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: manutenzione straordinaria di una porzione di fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/10/1999 al n. di prot.

Numero pratica: E32003

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: cambio destinazione d'uso di locale negozio in residenziale ad uso stireria e ripostiglio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/03/2003 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dagli elaborati progettuali si evince l'assenza di rappresentazione della centrale termica al piano terra e di una veranda chiusa posta nel terrazzo del piano primo, destinazione d'uso diversa di due vani (stanza lavoro-deposito) oggi adibiti a camera, vano ad uso disbrigo in realtà più lungo e adibito a posto auto coperto

Regolarizzabili mediante: riduzione a conformità cila

Descrizione delle opere da sanare: quanto soprasanatoria cila: € 2.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 2.000,00**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

unità immobiliare a destinazione residenziale inserita in contesto bifamiliare, disposta su due piano, terra e primo, costituita al piano terra da soggiorno con angolo cottura, taverna, wc, c.t. e stanze di servizio; al piano primo zona notte, costituita da n.2 camere, bagno e terrazzo parzialmente verandato

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **- Stato Civile: coniugato -**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **- Stato Civile: coniugata -**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **302,55**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: appena sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai **tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali **materiale: muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente** **materiale: legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Infissi interni **tipologia: a battente** **materiale: legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura **materiale: tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagni
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: parquet incollato condizioni: sufficienti
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: scarti riciclati rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: stufa condizioni: sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

l'area urbana (mapp. 335) è inclusa nella valutazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	98,50	€ 650,00

accessoria	sup lorda di pavimento	0,50	75,75	€ 650,00
<hr/>				
portici-terrazzi	sup lorda di pavimento	0,30	7,97	€ 650,00
<hr/>				
disbrigo	sup lorda di pavimento	0,50	13,00	€ 650,00
<hr/>				
			195,22	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

stima sintetica comparativa semplificata

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare-A.D.E.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 126.983,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	98,50	€ 650,00	€ 64.025,00
accessoria	75,75	€ 650,00	€ 49.237,50
portici-terrazzi	7,97	€ 650,00	€ 5.180,50
disbrigo	13,00	€ 650,00	€ 8.450,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 126.983,00
Valore corpo			€ 126.983,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.983,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.983,00

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]	195,22	€ 126.983,00	€ 126.983,00

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%)	€ 19.047,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104.935,55
---	---------------------

Allegati

- E.I. 146/2021_ALLEGATO 1 - Visure catastali
- E.I. 146/2021_ALLEGATO 2 - Planimetrie catastali
- E.I. 146/2021_ALLEGATO 3 - Estratto di mappa
- E.I. 146/2021_ALLEGATO 4 - Atti edilizi comune
- E.I. 146/2021_ALLEGATO 5 - Estratto di P.R.G.C. e legenda
- E.I. 146/2021_ALLEGATO 6 - Atto di provenienza
- E.I. 146/2021_ALLEGATO 7 - Certificato assenza contratti locazione
- E.I. 146/2021_ALLEGATO 8 - Relazione ventennale notarile
- E.I. 146/2021_ALLEGATO 9 - Documentazione fotografica
- E.I. 146/2021_ALLEGATO 10 - Certificato insussistenza provv. sanzionatori
- E.I. 146/2021_ALLEGATO 11 - Estratto di matrimonio

Data generazione:
26-09-2022 17:09:59

L'Esperto alla stima
Geom. Iacopo Chiaruttini