

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **3/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa - magazzino
e scoperto

Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: TFFMRZ66M12L483B
Partita IVA: 02790980276
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruaro
Telefono: 0421206019
Fax: 0421206019
Email: maurizio.toffolix@gmail.com
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lazzaretto, 3 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: Zona periferica del capoluogo

Lotto: 001 - Casa - magazzino e scoperto

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] foglio 22, particella 35, subalterno 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 65, rendita € 352,48

[REDACTED] foglio 22, particella 35, subalterno 3, categoria C/2, classe 12, superficie 48, rendita € 71,89

2. Possesso

Bene: Via Lazzaretto, 3 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Casa - magazzino e scoperto

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lazzaretto, 3 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Casa - magazzino e scoperto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lazzaretto, 3 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Casa - magazzino e scoperto

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Lazzaretto, 3 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Casa - magazzino e scoperto

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Lazzaretto, 3 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Casa - magazzino e scoperto

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lazzaretto, 3 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Casa - magazzino e scoperto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lazzaretto, 3 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - Casa - magazzino e scoperto

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, libero professionista con studio a Gruaro, Via Trieste n. 20, iscritto con il n. 1274 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dott. BOLZONI Roberta, Perito Estimatore in data 16/06/2022, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di BCC Gestione Crediti - Società per la Gestione dei Crediti - S.P.A.. nei confronti di CERETTI Rosina

OGGETTO DI STIMA:

beni in piena proprietà, e precisamente:

LOTTO UNICO

- Casa singola disposta al P.T. e 1° P. e magazzino adiacente, con ampio giardino di pertinenza sita in Via Lazzaretto n. 3 a San Michele al Tagliamento (VE). Fg. 22 mapp. 35 sub 1-2-3;

ATTIVITA' SVOLTA:

- visure ipotecarie e catastali
- sopralluogo sul posto eseguito il 02/08/2022 e rilievo dello stato dei luoghi
- documentazione fotografica interna ed esterna
- accesso agli atti presso gli uffici competenti.

Le unità oggetto della presente compongono un'abitazione singola con scoperto esclusivo, posta nelle vicinanze del cimitero di San Michele al Tagliamento. La zona è periferica e tranquilla, anche se per raggiungere sia il centro paese sia i primi negozi si devono percorrere circa un paio di km. L'area esterna non dispone di parcheggi nelle vicinanze, anche se a poca distanza ci sono quelli pubblici del cimitero. L'abitazione è ben tenuta ed è stata ultimata nel 1988, ha l'affaccio su 4 lati al 1° piano e su 3 al P.T. ed è dotata di riscaldamento autonomo ed ha una metratura di circa 180 mq. lordi. Il magazzino ed il portico, adiacenti sul lato sud est sono di mq. 80

Esternamente le facciate del fabbricato sono intonacate e dipinte, e lo stato di manutenzione è buono, sia dal punto di vista della struttura sia della manutenzione degli spazi esterni.

Le finiture interne ed esterne verranno meglio descritti nel prosieguo.

Si esprime giudizio di indivisibilità .

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**

Località/Frazione

Via Lazzaretto, 3

Lotto: 001 - Casa - magazzino e scoperto

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 San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028,
Via Lazzaretto, 3

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 22, particella 35, subalterno 2, categoria A/2, classe 5, consistenza
6,5, rendita € 352,48

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 22, particella 35, subalterno 3, categoria C/2, classe 12, superficie
48, rendita € 71,89

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un ripostiglio in legno e di una piccola C.T. - cambio d'uso da cantina a studio - altezza del magazzino ml 2,40 anzichè 2,50- diversa disposizione dei locali interni sia dell'abitazione che del magazzino con diverse destinazioni.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Altezze, forometrie, destinazione dei locali
variazioni con Docfa: € 900,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona agricola nelle vicinanze del cimitero di San Michele al T.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Cortellazzo Roberto in data 15/03/2007 ai nn. 19811; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Cortellazzo Roberto in data 25/01/2012 ai nn. 24847; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale PN; A rogito di Tribunale Pordenone in data 28/05/2018 ai nn. 708; Importo ipoteca: € 39.739,40.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Venezia in data 14/02/2022 ai nn. 4379/3086.

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: SI
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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9867
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: RICOSTRUZIONE ABITAZIONE E ANNESSO RUSTICO
Oggetto: Demolizione totale

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un ripostiglio in legno adiacente alla C.T. lato Nord-Ovest, cambio d'uso da cantina a studio al P.T. abitazione, cambio d'uso da taverna a cucina (con demolizione di tramezze) al P.T. abitazione, apertura di una finestra nella ex taverna trasformata in cucina, cambio d'uso da guardaroba a camera al 1° P., apertura di un vano porta anziché un foro finestra in una camera. ACCESSORIO ESTERNO: cambio di destinazione d'uso dei locali (da annesso rustico a magazzini e accessori all'abitazione), diversa suddivisione dei locali interni

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Non tutte le destinazioni dei locali possono essere sanate per mancanza dei requisiti igienico sanitari (NO cucina e camera per altezza inferiore ai minimi)

Redazione SCIA in sanatoria: € 2.000,00

oneri e sanzioni: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Gli oneri e le sanzioni sono stati IPOTIZZATI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Realizzazione di un ripostiglio in legno adiacente alla C.T. lato Nord-Ovest, cambio d'uso da cantina a studio al P.T. abitazione, cambio d'uso da taverna a cucina (con demolizione di tramezze) al P.T. abitazione, apertura di una finestra nella ex taverna trasformata in cucina, cambio d'uso da guardaroba a camera al 1° P., apertura di un vano porta anziché un foro finestra in una camera. ACCESSORIO ESTERNO: cambio di destinazione d'uso dei locali (da annesso rustico a magazzini e accessori all'abitazione), diversa suddivisione dei locali interni

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibe G.C. n. 71 del 30/11/2020
Zona omogenea:	E
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	vincolo d'uso
Estremi delle convenzioni:	Rep. 21272 del 29/04/1994
Obblighi derivanti:	Vincolo di mantenere la destinazione d'uso di ANNESSO RUSTICO del magazzino adiacente l'abitazione (salvo variazioni dello strumento urbanistico)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	fino al raggiungimento degli 800 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Abitazione con parte giorno al P.T. e notte al 1° P., con annessi locali magazzini eterni

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 262,00

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 240/270

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: telaio in c.a. e tamponamento in muratura isolata condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: da ristrutturare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: vialetti di ingresso e accesso
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone Riferito limitatamente a: Vialetti di accesso e accesso carraio
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: ottime Riferito limitatamente a: entrata e parte della zona giorno
Pavim. Interna	materiale: gomma condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona cucina/pranzo
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona notte
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: ottime Riferito limitatamente a: entrata e zona giorno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni e accessori
Pavim. Interna	materiale: gomma condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona cucina / pranzo
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona notte
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: buone

Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Citofonico	tipologia: video condizioni: scarse
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza immobiliare sotto riportata è determinata previo rilievo effettuato in data 02/08/2022 e la determinazione delle superfici occupate dalle murature è conforme a quanto disposto dall'allegato C del D.P.R. 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione Sub 2 P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	91,00	€ 1.000,00
Portico P.T. sub 2	sup lorda di pavimento	0,30	3,60	€ 1.000,00
Portico P.T. sub 2	sup lorda di pavimento	0,40	8,40	€ 1.000,00
Scoperto a verde Sub 1	sup lorda di pavimento	0,01	13,84	€ 1.000,00
Scoperto pavimentato sub 1	sup lorda di pavimento	0,05	8,90	€ 1.000,00
Annesso sub 3	sup lorda di pavimento	0,50	27,00	€ 1.000,00

Abitazione 1 P. sub 2	sup lorda di pavimento	1,00	87,00	€ 1.000,00
Terrazza 1 P. sub 2	sup lorda di pavimento	0,25	3,00	€ 1.000,00
Terrazza 1P sub 2	sup lorda di pavimento	0,25	1,00	€ 1.000,00

243,74

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

In base agli standard internazionali (MCA) e punti di merito che tengono conto del fatto che ci sono 3 bagni e un posto auto esterno, una cantina, un magazzino e locali di deposito ampi, la vicinanza alle vie di comunicazione principali. Sono stati mediati i valori ottenuti con i due sistemi

Elenco fonti:

.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 243.740,00.

Si è prima calcolato il valore in base alle MCA e poi si è considerato il valore medio di mercato delle abitazioni singole compravendute in zona, attribuendo una maggiorazione per il fatto che vi può già essere la possibilità di ampliamento fino a 800 mc e che trovandosi in area già edificata usufruisce già delle opere di urbanizzazione realizzate. I due risultati sono stati mediati

Si mediano i due valori ottenuti con i diversi metodi estimativi

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Sub 2 P.T.	91,00	€ 1.000,00	€ 91.000,00
Portico P.T. sub 2	3,60	€ 1.000,00	€ 3.600,00
Portico P.T. sub 2	8,40	€ 1.000,00	€ 8.400,00
Scoperto a verde Sub 1	13,84	€ 1.000,00	€ 13.840,00
Scoperto pavimentato sub 1	8,90	€ 1.000,00	€ 8.900,00
Annesso sub 3	27,00	€ 1.000,00	€ 27.000,00
Abitazione 1 P. sub 2	87,00	€ 1.000,00	€ 87.000,00
Terrazza 1 P. sub 2	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
Terrazza 1P sub 2	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 243.740,00
Valore corpo			€ 226.870,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 226.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 226.870,00

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]	243,74	€ 226.870,00	€ 226.870,00

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%)	€ 36.561,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.900,00
spese per regolarizzazione	€ 5.900,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 184.409,00
---	---------------------

Note finali dell'esperto:

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato delle discrepanze tra il realizzato e quanto contenuto nella documentazione sia depositata in Comune sia in Catasto, tali discrepanze non ne pregiudicano la possibilità di vendita. L'attestato di prestazione energetica non è stato possibile redigerlo, perchè non sono stati forniti i dati per il controllo dei fumi, il codice catasto e il numero chiave impianto, nonchè il libretto della caldaia, inoltre anche a causa delle restrizioni imposte dai decreti per il contenimento del Covid-19



Data generazione:
04-10-2022 17:10:04

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli