

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

N° Gen. Rep. **150/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - casa singola con**  
**scoperto**

**Esperto alla stima:** Mario Fabretti  
**Codice fiscale:** FBRMRA69P08G914V  
**Partita IVA:**  
**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 Cervel 75 - Cordenons (PN) - 33084

**Descrizione zona:** l'immobile si trova in zona semicentrale del Comune a breve distanza dal centro città, con buoni servizi offerti ai residenti.

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 1469, subalterno -, indirizzo via Cervel 75, piano T/1/2, comune Cordenons, categoria A4, classe 3, consistenza 6, superficie 139, rendita € 278.89, sezione censuaria Cordenons, foglio 25, particella 1469, superficie catastale 390

### 2. Possesso

**Bene:** via Cervel 75 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Cervel 75 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Cervel 75 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Amco assetmanagementcompany spa, banca Popolare di Vicenza, agenzia delle Entrate Riscossione

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Cervel 75 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Cervel 75 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Cervel 75 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Cervel 75 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto

**Prezzo da libero:** € 49.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Con ordinanza del 29/04/2022, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 150/2021, 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 09 /11/ 2022.

Beni in Cordenons (PN)  
via Cervel 75

**Lotto: 001 - casa singola con 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 popolare [A4] sito in Cordenons (PN) CAP: 33084, Via Cervel  
N.75

**Quota e tipologia del diritto**

--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

--

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 25, particella 1469, subalterno -, indirizzo via Cervel 75, piano T/1/2, comune Cordenons, categoria A4, classe 3, consistenza 6, superficie 139, rendita € 278.89

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Cordenons, foglio 25, particella 1469, superficie catastale 390

Note: ente urbano

Vedi all. N.1 doc. 2

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione interna dove è stata cambiata totalmente la distribuzione interna dell'immobile, inoltre sono variate le forature esterne, realizzazione di tettoia e baracca posta sul giardino di pertinenza. Descrizione delle opere da sanare: l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione interna dove è stata cambiata totalmente la distribuzione interna dell'immobile, inoltre sono variate le forometrie esterne

nuovo accatastamento : € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: si prevede la demolizione delle baracche esterne

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile è ubicato a breve distanza dal centro del comune di Cordenons, il quartiere è a carattere prevalentemente residenziale e sono presenti tutti i servizi principali a breve distanza dallo stesso.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**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:** autobus (buona), scuole (buona), servizi pubblici (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona industriale

**Importanti centri limitrofi:** comune di Pordenone .

**Attrazioni paesaggistiche:** montagne a breve distanza .

**Attrazioni storiche:** centro di Pordenone .

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 400 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: immobile si presenta al momento del sopralluogo, pieno di mobili e merce di proprietà degli esecutati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

- Iscrizione di ipoteca:

- Iscrizione di ipoteca:

- Trascrizione pregiudizievole:

**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:** L'immobile non è un condominio

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**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:** Non specificato

Vedi all. N.1 doc. 6

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni forometrie , modifiche al sistema distributivo generale dell'abitazione

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazioni forometrie , modifiche al sistema distributivo generale dell'abitazione

sanatoria comprensiva di spese tecniche e oblazione, : € 15.500,00

Oneri Totali: € 15.500,00

**Note:** si fa presente che l'immobile dovrà essere collaudato e presentare la pratica strutturale presso gli uffici tecnici preposti attraverso Tecnico abilitato dove dovrà verificare secondo la normativa attuale e prove sui materiali se gli interventi effettuati sono verificati o se servono altre opere strutturali sull'immobile per la verifica delle stesse secondo normativa e poi sanato tramite scia sanatoria. Si allega alla perizia tutta la documentazione intercorsa tra gli esecutari e gli uffici comunali e l'ordinanza n. 3 del Sindaco del 08/07/2009 per le condizioni precarie dello stabile e dichiarazione di idoneità statica dell'  depositata in data 09/02/2017

Vedi all. N.1 doc. 7

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di baracca esterna e tettoia precaria posta

sullo scoperto di pertinenza

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di baracca esterna e tettoia precaria posta sullo scoperto di pertinenza

realizzazione di baracca esterna e tettoia precaria posta sullo scoperto di pertinenza : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: si prevede demolizione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: per quanto riguarda gli annessi esterni della baracca e della tettoia si prevede la demolizione in quanto opere precarie e temporanee.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 residenziale
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

Vedi all. N.1 doc. 3

#### Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione effettuata dagli esecutati, è stato oggetto di intervento di nuova distribuzione interna dei locali ai vari piani dove troviamo al piano terra ingresso-soggiorno, cucina e sottoscala, al piano primo disimpegno, due camere e un bagno, al piano terzo ampia soffitta. I solai sono in latero cemento, sono stati predisposti gli impianti termico ed elettrico quest'ultimo è in parte funzionante ma da ultimare, inoltre è presente una stufa a legna al piano terra posta in soggiorno. Sono presenti gli infissi al piano terra e primo in PVC con vetrocamera, all'ingresso è presente una porta blindata. I muri si presentano intonacati, sono presenti le piastrelle in bagno, mentre sono assenti nel resto dell'immobile.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

--

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

## 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ~~appartamento~~ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **491,00**

E' posto al piano: T/1/2

L'edificio è stato costruito nel: ante 67'

L'edificio è stato ristrutturato nel: in fase di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 75; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.64 metri

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 presenta internamente quasi ultimato sono da ultimare gli impianti e le rifiniture interne dei pavimenti dei vari locali tranne quelle del bagno dove sono posate le ceramiche, le pareti e soffitti sono intonacati ma non tinteggiati, esternamente l'immobile si presenta con pareti in sasso e mattoni, sono da sostituire le grondaie e pluviali che sono in pessime condizioni, da verificare la copertura in quanto non accessibile.

### 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 o volumetria ; 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
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	114,00	€ 800,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	0,40	22,80	€ 800,00
scoperto pertinenza	sup lorda di pavimento	0,05	16,00	€ 800,00

**152,80**

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

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.016,00.

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 o volumetria ;
- 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>
abitazione	114,00	€ 800,00	€ 91.200,00
sottotetto	22,80	€ 800,00	€ 18.240,00
scoperto pertinenza	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 122.240,00
lavori non dichiarati detrazione del 10.00%	€ -12.224,00
Valore corpo	€ 110.016,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 110.016,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 110.016,00

**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 popolare [A4]	152,80	€ 110.016,00	€ 110.016,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 40%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi e strutturali dell'immobile come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 44.006,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.000,00
arrotondamenti	€ -9,60

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.000,00
---	-------------

**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. N. 1 Documenti

All. N.2 Doc. Fotografica

Data generazione:

08-08-2022 08:08:43

L'Esperto alla stima

**Mario Fabretti**

