

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

