

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **197/2019 – 166/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-07-2021

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villa Unifamiliare
con area scoperta



Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Cardillo
Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y
Partita IVA: 01406230936
Studio in: via XX Settembre 2 - 33170 Roveredo in Piano
Telefono: 0434960249
Fax:
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali**

Bene: via Sassello 15 – loc. San Giorgio al Tagliamento - San Michele Al Tagliamento (VE) - 33028
Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 - Villa Unifamiliare con area scoperta

Corpo: Villa unifamiliare con area scoperta

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup.	rendita
21	1024		A/7	7	6 vani	Tot. 183 m2, Tot. escluso aree scoperte 175 m3	€ 557,77
Indirizzo: via Sassello, n. 15, piano T, comune San Michele al Tagliamento							
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 6.1.2009							
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 6.1.2009							

2. Possesso

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

SI

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

5. Comproprietari

nessuno

6. Misure Penali

SI, l'immobile risulta oggetto di:

- sequestro penale preventivo disposto dal GIP nell'ambito del PROC. PEN. N. 1853/2019 NR (all. 26)
- Sequestro conservativo penale viene trascritto fino alla concorrenza di euro 20.000,00 giusto provvedimento del Trib. PN rep. 2637 del 2.08.2019 (all. 27)
- Sequestro conservativo penale viene trascritto fino alla concorrenza di euro 60.000,00 giusto provvedimento del Trib. PN rep. 2637 del 2.08.2019 (all. 28)
- Sequestro conservativo penale viene trascritto fino alla concorrenza di euro 61.000,00 giusto provvedimento del Trib. PN rep. 2637 del 2.08.2019 (all. 29)

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 216.500,00.

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **San Giorgio al Tagliamento**
vai Sassello 15

Lotto: 001 - Villa Unifamiliare con area scoperta

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: Villa unifamiliare con area scoperta.

Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 33028 frazione: San Giorgio al Tagliamento, via Sassello 15

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1/1.

Oggetto di pignoramento è

- La quota di ½ della piena proprietà del bene intestata a [REDACTED]
- La quota di ½ della piena proprietà del bene intestata a [REDACTED]

Il bene viene venduto quindi per l'intero della piena proprietà.

Eventuali comproprietari oltre agli esecutati:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup.	rendita
21	1024		A/7	7	6 vani	Tot. 183 m2, Tot. escluso aree scoperte 175 m3	€ 557,77
Indirizzo: via Sassello, n. 15, piano T, comune San Michele al Tagliamento							
[REDACTED]							
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 6.1.2009							
[REDACTED]							
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 6.1.2009							

Derivante da: costituzione del 09.12.2009 in atti dal 9.12.2009

Confini: a nord mappale 1097759, ad est mapp. 762, 778, a sud mapp. 832, 833, 834

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in località San Giorgio al Tagliamento, frazione del Comune di San Michele al Tagliamento. La zona è prettamente residenziale caratterizzata dalla presenza di ville con rispettive aree di pertinenza, generalmente in buono stato di conservazione. L'area è caratterizzata da strade ampie a percorrenza prevalentemente locale. L'immobile in particolare si trova a margine di un'area agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Latisana, Lignano Sabbiadoro, Bibione.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata;

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

a rogito di del 14/05/2008 rep. 17988 racc. 3279; Iscritta a Venezia in data 20/05/2008 ai nn. 17499/3817;

a favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Importo ipoteca: € 340.000,00;

Importo capitale: € 170.000,00

(Si cfr. all. 22).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata;

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

a rogito di del 26/05/2014 rep. 24263 racc. 7601; Iscritta a Venezia in data 29/05/2014 ai nn. 13235/1908;

a favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Importo ipoteca: € 460.000,00;

Importo capitale: € 230.000,00.

(si cfr. all. 23)

-Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento immobiliare del 18.09.2019 rep. 2362/2019

trascritto a Venezia il 30.10.2019 nn. 36049/24870

in favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

per la quota di ½ dell'unità immobiliare catastalmente censita al NCF del Comune di San Michele

al taglio al fig. 21 mapp 1024
importo capitale € 225.977,88 oltre interessi e tutte le successive occorrenze
(si cfr. all. 24)

Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento immobiliare del 19.11.2020 rep. 1853/2020
trascritto a Venezia il 29.12.2020 nn. 39002/27111
in favore di [REDACTED]

per la quota di ½ dell'unità immobiliare catastalmente censita al NCF del Comune di San Michele
al taglio al fig. 21 mapp 1024
importo capitale € 225.977,88 oltre interessi e tutte le successive occorrenze
(si cfr. all. 25)

-Trascrizione pregiudizievole:

sequestro penale preventivo disposto dal GIP nell'ambito del PROC. PEN. N. 1853/2019 NR
giusto provvedimento giudiziale del 16.05.2019 rep. 2031/2019 del GIP di PN
trascritto a Venezia il 30.05.2019 di reg. gen. n. 18110 - reg.part. n. 12617ù
in favore di [REDACTED]

contro: [REDACTED]
per la quota di ½ dell'unità immobiliare catastalmente censita al NCF del Comune di San Michele
al taglio al fig. 21 mapp 1024 (ed altre)
(si cfr. all. 26)

-Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo penale fino alla concorrenza di euro 20.000,00
giusto provvedimento del Trib. PN rep. 2637 del 2.08.2019
trascritto a Venezia il 25.11.2019 nn. 39128/27007
in favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
per la quota di ½ dell'unità immobiliare catastalmente censita al NCF del Comune di San Michele
al taglio al fig. 21 mapp 1024 (ed altre)
(si cfr. all. 27)

-Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo penale fino alla concorrenza di euro 60.000,00
giusto provvedimento del Trib. PN rep. 2637 del 2.08.2019
trascritto a Venezia il 25.11.2019 nn. 39129/27008
in favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
per la quota di ½ dell'unità immobiliare catastalmente censita al NCF del Comune di San Michele
al taglio al fig. 21 mapp 1024 (ed altre)
(si cfr. all. 28)

-Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo penale fino alla concorrenza di euro 61.000,00
giusto provvedimento del Trib. PN rep. 2637 del 2.08.2019
trascritto a Venezia il 25.11.2019 nn. 39130/27009
in favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
per la quota di ½ dell'unità immobiliare catastalmente censita al NCF del Comune di San Michele
al taglio al fig. 21 mapp 1024 (ed altre)
(si cfr. all. 29)

Per lavori: completamento dei lavori di cui al permesso di un edificio ad uso civile abitazione unifamiliare su terreno identificato catastalmente al fg. 21 mapp. 763

Oggetto: completamento lavori

Presentazione in data 27/02/2009 al n. di prot. 6419

Rilascio in data 01/04/2009 al n. di prot. 11064

(si cfr. 14)

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche alle tramezze interne e alle aperture esterne, in variante al PC n. 11436/01/01 del 10.04.2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/08/2010 al n. di prot. 20100027211

Abitabilità/agibilità in data 11/08/2011 al n. di prot. 20110028230

(si cfr. All. 15 e 17)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Lo scrivente ha riscontrato la sostanziale coincidenza tra lo stato di fatto e quanto evincibile dal progetto allegato alla DIA di variante finale del 2010 (si cfr. all.ti 15 e 18).

Nell'area pertinenziale è stato realizzato un accessorio in legno le cui dimensioni sono superiori a quelle consentite sia dal regolamento edilizio in vigore dal 2005 fino al 2020; sia dal regolamento edilizio in vigore dal 2020 in poi. Lo scrivente pertanto ritiene necessaria la rimozione dello stesso. Per tale attività lo scrivente stima un costo complessivo di € 600,00.

Lo scrivente ha richiesto il certificato di inesistenza dei provvedimenti sanzionatori, ma il comune ha risposto che l'Amministrazione comunale non rilascia detto certificato (si cfr. all. 9).

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Lottizzazione San Giorgio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 240 del 03.12.1993, n. 134 del 18.10.1994 e n. 131 del 18.10.1996 e con delibera della Giunta comunale n. 476 del 22.5.1997
Zona omogenea:	in parte in sottozona C2/a (ricadente all'interno del Piano di Lottizzazione San Giorgio) e in parte in sottozona E2 (agricola produttiva)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione di urbanizzazione
Estremi delle convenzioni:	rep. del Notaio Paolo pasqualis n. 10784 e n. 4277
Obblighi derivanti:	con tale convenzione vengono rilasciate le concessioni edilizie n. 9626/0/08 del 5.8.1997 per il comparto A e n. 9626/0/09 per il comparto B, con le quali vengono concesionate le opere di urbanizzazione

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi CU di cui all'allegato 10
---	----------------------------------

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Villa unifamiliare con area scoperta**

Il bene pignorato è rappresentato da una villa unifamiliare con area scoperta.

L'immobile si sviluppa unicamente al piano terra. L'immobile è composto da zona pranzo/soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, 1 guardaroba. Vani che prospettano tutti su un lungo corridoio ad "L". La cucina si affaccia al corridoio attraverso tre archi creati in mattoni anticati.

Internamente le finiture sono di pregio: il tetto è in legno a vista, i pavimenti sono in parte in legno, in parte in palladiana di marmo, in parte con piastrelle in gres. Le pareti sono intonacate e pitturate con vari colori e in parte ricoperte con elementi lapidei. Le pareti esterne sono finite in parte a pittura e in parte rivestite in mattoni faccia a vista. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, e sono dotati di scuri in legno. Esternamente l'immobile è dotato di 2 portici coperti, i cui pilastri sono realizzati a "torciglione" con mattoni anticati.

Le aree esterne sono per la maggior parte a verde, con parti lastricate per percorsi, parcheggi e sosta all'aperto. L'area verde risulta piantumata.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti: elettrico, termico, idrico, fognario i cui certificati di conformità risultano depositati in comune (si cfr. all. 16).

Per quanto riguarda gli impianti va verificato lo stato di funzionamento e rispondenza alla normativa vigente di sicurezza e di settore.

1. Quota e tipologia del diritto

Oggetto di pignoramento è

- La quota di ½ della piena proprietà del bene intestata a [REDACTED]
- La quota di ½ della piena proprietà del bene intestata a [REDACTED]

Il bene viene venduto quindi per l'intero della piena proprietà.

Eventuali comproprietari oltre gli esecutati:

Nessuno

L'immobile è posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2006 e il 2010

ha un'altezza utile interna di circa: le altezze sono variabili in funzione della pendenza delle falde del tetto a vista. Sul punto si veda il rilievo di cui all'allegato 18.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi, di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni generali molto buone.

Per una migliore comprensione dello stato dell'immobile si vedano le rappresentazioni fotografiche di cui agli allegati 19 e 20, nonché il rilievo di cui all'allegato 18.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: E2

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo monoparametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dai Borsini Immobiliari ove esistenti

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2021 - 1° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 1.100/1.400 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per ville/villini in ottimo stato conservativo;

Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2021 - 1° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 750,00/1.100 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per ville/villini in normale stato conservativo;

8.2 Valutazione corpi:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup commerciale	1,00	174,00	€ 1.400,00
Portici	sup commerciale	0,30	28,00	€ 1.400,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	174	€ 1.400,00	€ 243.600,00
Portici	8,40	€ 1.400,00	€ 11.760,00
totale			€ 255.360,00

Nella determinazione del valore unitario, lo scrivente ha tenuto conto anche del valore dell'area scoperta pertinenziale.

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%)	€ 217.056,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o demolizione opere abusive:	€ 600,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 216.456,00
Valore arrotondato:	€ 216.500,00

Data generazione:
29-10-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

Allegati:

- EI 197-2019 - all. 1 - Visura-NCEU-storica.pdf
- EI 197-2019 - all. 2 - Visura-NCT-storica.pdf
- EI 197-2019 - all. 3 - Estr-mappa.pdf
- EI 197-2019 - all. 4 - Planim.pdf
- EI 197-2019 - all. 5 - copia re. 59203.pdf
- EI 197-2019 - all. 6 - copia digitale rep.16040.pdf
- EI 197-2019 - all. 7 - cert. res. ed estratto atto di matr..pdf
- EI 197-2019 - all. 8 - cert. Agenzia Entrate.pdf
- EI 197-2019 - all. 9 - cert. provv. sanz..pdf

- El 197-2019 - all. 10 - cert. destinazione urbanistica.pdf
- El 197-2019 - all. 11 - CE prot. 39263 del 26.09.2005.pdf
- El 197-2019 - all. 12 - richiesta variante del 12.12.2006.pdf
- El 197-2019 - all. 13 - CE di variante prot. 19146.pdf
- El 197-2019 - all. 14 - CE di completamento lavori.pdf
- El 197-2019 - all. 15 - DIA del 2.8.2010.pdf
- El 197-2019 - all. 16 - dichiarazioni di conformità.pdf
- El 197-2019 - all. 17 - certificato di abitabilità.pdf
- El 197-2019 - all. 18 - TAVOLA DI RILIEVO_19.10.2021.pdf
- El 197-2019 - all. 19 - foto interni.pdf
- El 197-2019 - all. 20 - foto aree esterne.pdf
- El 197-2019 - all. 21 - trascrizione compravendita.pdf
- El 197-2019 - all. 22 - iscrizione ipotecaria RG 17499.pdf
- El 197-2019 - all. 23 - iscrizione ipotecaria RG 13235.pdf
- El 197-2019 - all. 24 - trascrizione pignoramento.pdf
- El 197-2019 - all. 25 - trascrizione pignoramento.pdf
- El 197-2019 - all. 26 - trascrizione sequestro penale.pdf
- El 197-2019 - all. 27 - sequestro conservativo fino a 20.000,00.pdf
- El 197-2019 - all. 28 - sequestro conservativo fino a 60.000,00.pdf
- El 197-2019 - all. 29 - sequestro conservativo fino a 61.000,00.pdf