
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **127/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2023 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Viali n.3/b - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN)

Descrizione zona: La frazione di Ramuscello dista circa 10 km dal Comune di Sesto al Reghena, in prossimità della viabilità principale che collega Sesto al Reghena a San Vito al Tagliamento

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Foglio 10, particella 1165, subalterno 2, scheda catastale T74677, indirizzo Via Viali SC, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie mq.119, mq.118 escluse aree scoperte, rendita € 524,20

Foglio 10, particella 1165, subalterno 3, scheda catastale T74679, indirizzo Via Viali SC, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.10, rendita € 16,01

Foglio 10, particella 1165, subalterno 1, indirizzo Via Viali SC, piano T, categoria Bene comune non censibile

Foglio 10, particella 1165, qualità ente urbano, superficie catastale mq.459

2. Possesso

Bene: Via Viali n.3/b - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato dall'esecutata con la sua famiglia, in qualità di proprietaria dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Viali n.3/b - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Viali n.3/b - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Viali n.3/b - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Viali n.3/b - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Viali n.3/b - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Viali n.3/b - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 125.000,00

Premessa

Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in data 16.02.2023 (All.1) è stato nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati.

Non si è ritenuta conveniente la suddivisione in lotti dei beni in esecuzione, in quanto trattasi di unico fabbricato con pertinenza circostante non convenientemente frazionabile.

Identificato al catasto Terreni: (Estratto di Mappa All.3, Visura All.7)

Foglio 10, particella 1165, qualità ente urbano, superficie catastale mq.459

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984

- Frazionamento del 22/10/2008 Pratica n.PN0225029 in atti dal 22/10/2008

- Tipo Mappale del 02/09/2009 Pratica n.PN0177260 in atti dal 02/09/2009

Confini: Nord-Est mapp.1142, Sud-Est mapp.1346, Sud-Ovest Via Viali, Nord-Ovest mapp.1122

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risultano accatastate la tettoia in legno realizzata in aderenza alla facciata Nord del fabbricato (foto 8) ed il prefabbricato in legno ad uso deposito edificato sulla corte Est (foto 7).

Va inoltre verificato l'uso del vano identificato quale "cantina" che, di fatto, è un vano completo di finiture ad impianti (foto 25).

Regolarizzabili mediante: Pratica di Pregeo e Docfa

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La frazione di Ramuscello dista circa 10 km dal comune di Sesto al Reghena, in prossimità della viabilità principale che collega Sesto al Reghena a San Vito al Tagliamento

Caratteristiche zona: residenziale normale

Area urbanistica: mista agricola/residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione

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 dall'esecutata con la sua famiglia, in qualità di proprietaria dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Bevilacqua Guido in data 22/09/2010 ai nn.38084/27398; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/10/2010 ai nn. 14849/2964; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 23/09/2022 ai nn.1843 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/10/2022 ai nn.16164/11861.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 08/P05390 (All.11)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Demolizione fabbricato esistente e costruzione di due fabbricati di civile abitazione, recinzione e formazione di accessi

Presentazione in data 18/06/2008 al n. di prot. 9499

Rilascio in data 17/11/2008 al n. di prot. 9499

NOTE: Segue voltura da [REDACTED] (Foglio 10 mapp.80 e 81) a:

- [REDACTED] a (Foglio 10 mapp.1120)

- [REDACTED] (Foglio 10 mapp.1121-1122-1119)

Inizio lavori 05/12/2008

Numero pratica: 09/P05689 (All.12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Demolizione fabbricato esistente e costruzione di due fabbricati di civile abitazione, recinzione e formazione di accessi

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/10/2010 al n. di prot. 434

Rilascio in data 18/12/2009 al n. di prot. 8768

Certificato di Agibilità n.10/A02089 del 24/03/2010 al n. di prot. 434 (All.13)

NOTE: Inizio lavori 19/12/2009 Fine lavori 13/01/2010

Certificato di Collaudo statico (All.13/a), Dichiarazioni di conformità impianti (All.13/b e 13/c), Dichiarazione di regolare esecuzione del Direttore Lavori (All.13/d)

Numero pratica: 281/427 (All.14)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di Attività Edilizia Libera

Per lavori: Posa in opera impianto fotovoltaico su copertura fabbricato di abitazione - potenza Kw.3,0

Presentazione in data 08/01/2013 al n. di prot. 281/427

Note: Non è stato reperito il certificato di regolare esecuzione dell'impianto e, benché richiesto, non è stato fornito.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**Si dichiara la conformità edilizia

Note:

- Successivamente al rilascio dell'Agibilità è stata realizzata una tettoia in legno (foto 8) aderente la facciata Nord del fabbricato ed è stata installata una casetta prefabbricata in legno ad Est (foto 7), probabilmente in "attività di edilizia libera: art.16 L.R.19/2009".

- Il vano identificato ed assentito quale "cantina" (foto 25) è di fatto un vano completo di finiture ad impianti: va quindi verificato l'uso e nell'eventualità ricondotto a quello assentito.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.15
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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**

L'immobile fa parte di un unico intervento per la costruzione di due unità abitative aderenti; l'oggetto della presente esecuzione è identificato quale "Alloggio A" negli elaborati grafici depositati in Comune.

Trattasi di edificio residenziale unifamiliare che si sviluppa su un unico piano fuori terra (foto da 1 a 6), di forma regolare, struttura portante perimetrale in muratura e calcestruzzo, tetto con struttura in legno e perline verniciate, sovrastante pacchetto di isolamento e ventilazione e successivo manto in tegole laterizie. Tutte le pareti, internamente ed esternamente sono intonacate e tinteggiate.

Il lotto di terreno ha una superficie catastale di mq.459; è completamente recintato e tenuto a prato, con ingressi pedonale e carraio da Via Viali con posto auto (foto 1).

Dall'esterno si accede direttamente al soggiorno (foto 11 e 12) ed alla cucina (foto 13 e 14); dal disimpegno ove è ubicato il condizionatore (foto 21) si accede alle tre camere da letto (foto 15, 16 e 17) ed ai due servizi igienici (foto 18, 19 e 20). Esternamente si accede ad un ripostiglio (foto 23 e 24) collegato anche con la cucina ed alla cantina (foto 25) riscaldata mediante radiatore; dal retro si accede alla centrale termica (foto 26).

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche/maioliche nella zona giorno e negli accessori, in parquet nelle camere da letto.

Il riscaldamento dei vani è del tipo a pavimento con circolazione d'acqua calda, supportato da pannelli solari. L'impianto elettrico è sottotraccia e dotato di pannelli fotovoltaici. L'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso pozzo artesiano.

I serramenti esterni sono in legno con ante d'oscuro; quelli interni in legno tamburato.

La recinzione è costituita per la gran parte da un muretto di calcestruzzo armato sormontato da una rete metallica zincata plastificata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **146,30**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. mt.2,59 in banchina, mt.3,95 massima al colmo

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento mq.110,00	1,00	110,00	€ 1.050,00
Posto auto e accessori	sup lorda di pavimento mq.16,90	0,50	8,45	€ 1.050,00
Stanza/cantina	sup lorda di pavimento mq.21,00	0,75	15,75	€ 1.050,00
Incidenza terreno scoperto	Superficie libera mq.310	0,03	9,30	€ 1.050,00

143,50**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Ramuscello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: R1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Sesto al Reghena; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.742,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	110,00	€ 1.050,00	€ 115.500,00
Posto auto e accessori	8,45	€ 1.050,00	€ 8.872,50
Stanza/cantina	15,75	€ 1.050,00	€ 16.537,50
Incidenza terreno scoperto	9,30	€ 1.050,00	€ 9.765,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.675,00
Valore corpo			€ 150.675,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.675,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.675,00

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]	143,50	€ 150.675,00	€ 150.675,00

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%) € 22.601,25

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: € 125.073,75
arrotondato € **125.000,00**

Data generazione: 08-05-2023

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni