
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: _____

N° Gen. Rep. **9/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 43 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434424654

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Marango n. 62/7 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

-foglio 24, particella 171, subalterno 6, indirizzo via Marango, piano 2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 5.5, superficie 97, rendita € 238.60

2. Possesso

Bene: via Marango n. 62/7 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____ provv. assegn.
casa con sentenza del Tribunale.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Marango n. 62/7 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Marango n. 62/7 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: _____



5. Comproprietari

Beni: via Marango n. 62/7 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Marango n. 62/7 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Marango n. 62/7 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Marango n. 62/7 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 78.250,00

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

Località/Frazione
via Marango n. 62/7

Lotto: 001

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 economico [A3] sito in via Marango n. 62/7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di _____ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____

-foglio 24, particella 171, subalterno 6, indirizzo via Marango, piano 2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 5.5, superficie 97, rendita € 238.60

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Nella scheda depositata in catasto si sono riscontrate delle difformità ma che non pregiudicano il valore della rendita catastale. Si dovrà provvedere ad una variazione catastale con la presentazione di una pratica docfa per un costo stimato di € 800.00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona semicentrale del comune di San Michele al Tagliamento

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Littorale di Bibione.

Attrazioni storiche: comune di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ provv. assegn. Casa.

Note: Sentenza di assegnazione n. 4/16 del 12/04/2016

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Pascatti Giovanni in data 18/05/2010 ai nn. 149845/38193; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/05/2010 ai nn. 18161/4051; Importo ipoteca: € 125.000,00; Importo capitale: € 80.040,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____

Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/12/2022 ai nn. 2843/2022 iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/01/2023 ai nn. 1219/909.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 450,00.

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: 3.485,75

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: il certificato è stato redatto il 10/01/2024, codice identificativo 2208/2024 con validità fino sino al 10/01/2024, è stato depositato nel portale della Regione Veneto con chiave 5e4f52a2a8. (All.7)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____

dal 18/05/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 18/05/2010, ai nn. 149844/38192; trascritto a Venezia, in data 27/05/2010, ai nn. 18160/10821.

Titolare/Proprietario: _____

dal 01/03/2022 al 18/05/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cortellazzo Roberto, in data 01/03/2002, ai nn. 13291; trascritto a Venezia, in data 14/03/2002, ai nn. 8742/6309.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3298

Intestazione: _____

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un edificio ad uso negozi, pensione, bar, appartamenti

Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 02/08/1967 al n. di prot. 6328
 Abitabilità/agibilità in data 16/06/1969 al n. di prot. 1805

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Si sono riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e quello autorizzato. Ci sono delle modifiche interne (non strutturali) e delle modifiche prospettiche (fori e terrazze). Si dovrà presentare una SCIA in sanatoria con un'oblazione di € 1.000,00 al comune e una pratica edilizia stimata di € 1.500,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|---|-----------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea: | B |
| 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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al secondo piano di una palazzina destinata ad appartamenti, ufficio, negozi, autorimesse. L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte prospiciente di via Marango ed è accessibile tramite l'androne del condominio dotato di ascensore oltre che al vano scala. Il fabbricato è situato in posizione semicentrale di San Michele al Tagliamento.

L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte del condominio "La Pace" (foto 1-2) eretto nel mappale 171, che confina a Nord con la via della Pace, a Ovest con il mappale 406, a sud con il mappale 16 e a est con la via Marango (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il disimpegno condominiale, al secondo piano si accede direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 91,00 circa e altezza utile di mt 2.76, con una superficie destinata a terrazze di mq. 18,00. L'appartamento è composto da un ingresso (foto 3-4), una cucina (foto 7) con prospiciente un terrazzo (foto 15-16), da un soggiorno (foto 5-6) con prospiciente un terrazzo (foto 17), la zona notte, servita da un disimpegno (foto 12) è costituita da tre camere (foto 7-9-10) di cui una con terrazzo della cucina, da un bagno (foto 13-14) e da un piccolo ripostiglio (foto 8).

Al piano interrato c'è una centrale termica comune a tutti i condomini.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente abitata, presenta condizioni di normale stato di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione, ma con migliorie apportate negli ultimi anni. Le finiture, impianti e dotazioni sono nella norma.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura alveolare;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati e piastrelle;
- Serramenti in legno e tapparelle in pvc.
- Portoncino d'ingresso principale del tipo tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate di varie colori. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle in cucina e nel bagno, mentre nelle altre stanze sono in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale.

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------------|--------|------------------------|-----------------|
| Appartamento | sup reale lorda | 1,00 | 91,00 | € 980,00 |
| Terrazzi | sup reale lorda | 0,33 | 5,94 | € 980,00 |

96,94

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore al mq/€ di 980,00

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:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Comparabili su vendite nella stessa zona anno 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 850,00 / max € 1.200,00 (O.I.A.T.) abitazioni civili in normale stato conservativo.
min. € 900,00 / max € 1.300,00 (Comparabili).

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.001,20.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 91,00 | € 980,00 | € 89.180,00 |
| Terrazzi | 5,94 | € 980,00 | € 5.821,20 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 95.001,20 |
| Valore Corpo | € 95.001,20 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 95.001,20 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 95.001,20 |

Riassunto:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 96,94 | € 95.001,20 | € 95.001,20 |

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%) € 14.250,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € -2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.251,02

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 78.250,00**

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale;
- ALL. 2 – Certificato di stato libero, insussistenza di contratti d'affitto in corso, comunicazione comune su certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza;
- ALL. 6 – Situazione spese condominiali e regolamento di condominio;
- ALL. 7 – Attestato di prestazione energetica;

Azzano Decimo il 18-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo