

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **51/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione - ru-
dere

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 04341820111
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Marconi, 6 - Cinto Caomaggiore (VE)

Descrizione zona: zona centrale

Lotto: 001 - Abitazione - rudere

Corpo: Abitazione principale

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: cf

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 94, subalterno 1, indirizzo Via G. Marconi, 6, comune CINTO CAOMAGGIORE, categoria A/A, classe 1, consistenza 5, superficie 138, rendita € 160,10

2. Possesso

Bene: Via Marconi, 6 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione - rudere

Corpo: Abitazione principale

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marconi, 6 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione - rudere

Corpo: Abitazione principale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marconi, 6 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione - rudere

Corpo: Abitazione principale

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Marconi, 6 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione - rudere

Corpo: Abitazione principale

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Marconi, 6 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione - rudere

Corpo: Abitazione principale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marconi, 6 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione - rudere

Corpo: Abitazione principale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Marconi, 6 - Cinto Caomaggiore (VE)

Lotto: 001 - Abitazione - rudere

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.sa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 22-1-2021, nell'Esecuzione Immobiliare n. 51/2020, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.

Beni in **Cinto Caomaggiore (VE)**
Località/Frazione
Via Marconi, 6

Lotto: 001 - Abitazione - rudere

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: Abitazione principale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Marconi, 6

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

cf

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 94, subalterno 1, indirizzo Via G. Marconi, 6, comune CINTO CAOMAGGIORE, categoria A/A, classe 1, consistenza 5, superficie 138, rendita € 160,10

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Trattasi di immobile soggetto a opere di ristrutturazione, le parti interne sono completamente demolite

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona centrale al capoluogo caratterizzata da vecchi fabbricati di antico impianto, ma con elevato grado di trasformazione

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: località balneari, laguna veneta.

Attrazioni storiche: centro storico Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Ipoteca legale annotata, 15/01/2013, a favore di _____ ; Derivante da: ATTO AMMINISTRATIVO; A rogito di _____ in data 26/06/2007 ai nn. 146895/119; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/07/2007 ai nn. 27874/7203; Importo ipoteca: € 4701,26; Importo capitale: € 2350,63; Note: Cancellata il 15-01-2013 - RG 1528 RP 386.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE VENEZIA in data 03/06/2010 ai nn. 3863/2010; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/06/2010 ai nn. 19578/4335; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 54594,83.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 28/01/2020 ai nn. 78; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/05/2020 ai nn. 11566/8003.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione principale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Edificio in stato di rudere in corso di costruzione

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

Avvertenze ulteriori: Abitazione priva di parcheggi esterni, con accesso solo pedonale. Non si ha contezza di eventuali dotazioni dell'immobili e/o servitù in quanto non è possibile verificare lo stato del fabbricato essendo di fatto inaccessibile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

Proprietà per 9/27 _____ cf
 Proprietà per 2/27 _____ il
 Proprietà per 9/27 _____ a SAN VITO AL
 Proprietà per 2/27 _____ nato a
 Proprietà per 2/27 _____
 Proprietà per 3/27 _____

proprietario/i ante ventennio al 23/12/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a PORTOGRUARO, in data 10/10/1996, ai nn. 57/308; trascritto a VENEZIA, in data 19/02/1997, ai nn. 4360/3062.

Titolare/Proprietario:

_____ c.f.
 proprietario 1/1 dal 23/12/2003 al 26/01/2005 . In forza di atto di compra-

vendita - a rogito di NOTAIO SIONI, in data 23/12/2003, ai nn. 26687/4591; registrato a Pordenone, in data 09/01/2004, ai nn. 149/1T; trascritto a VENEZIA, in data 13/01/2004, ai nn. 1230/810.

Titolare/Proprietario:

c.f.

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 26/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SIONI, in data 26/01/2005, ai nn. 30719/5966; registrato a Pordenone, in data 27/02/2005, ai nn. 886/1T; trascritto a Venezia, in data 07/02/2005, ai nn. 4372/2641.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE n. 1

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 27/11/1964 al n. di prot. 1012

Rilascio in data 13/03/1965 al n. di prot. 1/65

Numero pratica: PE n. 2

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 27/06/2003 al n. di prot. 5067

Rilascio in data 30/01/2004 al n. di prot. 21/03

NOTE: Si allegano anche documenti relativi alle strutture , i lavori non sono stati terminati

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i lavori di ristrutturazione non sono terminati

Regolarizzabili mediante: rinnovo permesso di costruire

Note: da valutare con U.T.C. le corrette procedure per la ripresa dei lavori

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono da verificare le strutture e gli interventi realizzati.

7.2 Conformità urbanistica

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

Trattasi di un fabbricato che fa parte di una cortina di antico impianto. Il fabbricato originario era costituito da tre livelli fuori terra. Attualmente l'immobile è, internamente, privo di solai ed impianti ovvero vi è presente solo la sagoma esterne. Sono in corso opere di ristrutturazione. Le strutture principali previste dal progetto del 2004 sembrano state realizzate, sono stati realizzati dei pilastri interni a sostegno della nuova copertura. Non è presente nessun collaudo strutturale. Il fabbricato risulta essere completamente inabitabile ed è necessario completare i lavori di ristrutturazione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 94; ha un'altezza utile interna di circa m. -

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: Fabbricato in corso di ristrutturazione vedasi allegato fotografico. Non è stato possibile eseguire un sopralluogo completo del fabbricato a causa della presenza di criticità strutturali e di vegetazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda commerciale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CORPO DI FABBRICA COMPRESO TERRENO	sup lorda di pavimento	1,00	160,00	€ 200,00
			160,00	

160,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Stima comparativa su immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Cinto Caomaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Dati desunti da tecnici operanti nel territorio, borsini immobiliari, agenzie immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore minimo Euro/mq 886
Valore massimo Euro/mq 1.179.**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione principale. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CORPO DI FABBRICA COMPRESO TERRENO	160,00	€ 200,00	€ 32.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 32.000,00
Valore corpo	€ 32.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione principale	Abitazione di tipo popolare [A4]	160,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00

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%) € 4.800,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Spese tecniche

€ -2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.000,00

Note finali dell'esperto:

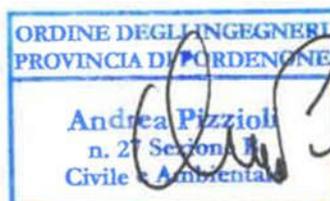
In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di Cinto Caomaggiore seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Allegati

- 1 - ESTRATTO MAPPA SATELLITARE
- 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- 3 - ESTRATTO PRGC
- 4 - PLANIMETRIA CATASTALE
- 5 - VISURE CATASTALI
- 6 - PRATICHE EDILIZIE
- 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 8 - TITOLI PROPRIETA'
- 9 - CERTIFICATO ANAGRAFICO

Data generazione:

19-11-2021 08:11:45



L'Esperto alla stima
 Ing. Andrea Pizzioli