



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **83/2024**
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

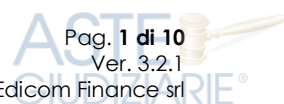


Telefono: 3356660490

Fax:

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Conciliazione, 100 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

-foglio 37, particella 49, subalterno 4, indirizzo via Conciliazione,100, piano T-1-2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/4, classe 1, consistenza 7.5, superficie 134.00, rendita € 147.19

2. Possesso

Bene: Via Conciliazione, 100 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Conciliazione, 100 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Conciliazione, 100 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Conciliazione, 100 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020
Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Conciliazione, 100 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Conciliazione, 100 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Conciliazione, 100 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 64.000,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Frazione **Cesarolo**
Via Conciliazione, 100



Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: A.



Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Cesarolo, Via Conciliazione, 100

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 37, particella 49, subalterno 4, indirizzo via Conciliazione, 100, piano T-1-2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/4, classe 1, consistenza 7.5, superficie 134.00, rendita € 147.19

Confini: nord con il mappale 300, sud con il mappale 50, est con il mappale 51, ovest con il mappale 316

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Durante il sopralluogo si è rilevato una diversa distribuzione interna che ha modificato la consistenza catastale. La sottoscritta ha quindi provveduto ad un nuovo accatastamento (art. 14 dell'incarico) con la pratica Docfa per fornire alla procedura una corretta individuazione dell'immobile (All.7)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



L'immobile si trova nella zona centrale della frazione di Cesarolo



Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: zona balneare di Bibione.

3 STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: L'immobile risulta disabitato e in cattivo stato di manutenzione, completamente da ristrutturare.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Candiani Francesco in data 01/09/0005 ai nn. 106209; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/09/2005 ai nn. 39587/10051; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del tribunale di Venezia in data 30/06/2009 ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 12/08/2009 ai nn. 29656/18185.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: iscrizione a ruolo; A rogito di Tribunale di Roma in data 03/05/2022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/05/2022 ai nn. 15433/2549; Importo ipoteca: € 377.102,56; Importo capitale: € 188.551,28.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del tribunale di Pordenone in data 03/04/2024 ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 21/06/2024 ai nn. 21310/15993.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non è presente un condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica:

Il certificato è stato redatto il 05/05/2025, codice identificativo 52334/2025 con validità fino al 05/05/2035, è stato depositato nel portale della Regione Veneto con chiave b658880115. (All.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Palmegiano, in data 13/12/1979, ai nn. 28007/12109; trascritto a Venezia, in data 28/12/1979, ai nn. 21298/17404.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/09/2005 ad oggi attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Candiani Francesco, in data 01/09/2005, ai nn. 106208; trascritto a Venezia, in data 23/09/2005, ai nn. 39586/23038.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Sostituzione e manutenzione copertura
 Rilascio in data 11/06/1992 al n. di prot. 15591
 NOTE: Variante con autorizzazione n. 10469 del 16/03/1993

Numero pratica: 52379
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Ristrutturazione abitazione
 Rilascio in data 24/12/2003 al n. di prot. 10469/0/01
 NOTE: I lavori oggetto del Permesso di Costruire non sono stati mai iniziati.

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Costruzione recinzione
 Presentazione in data 13/02/2017

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Sono state riscontrate delle difformità interne che potranno essere sanate con una Cila in sanatoria per un costo stimato di € 750,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	DCC n. 3 del 8 febbraio 2024
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.167 mq/mq di superficie coperta
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7.50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Descrizione e Consistenza:

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato ex rurale a destinazione residenziale, ubicato nella frazione di Cesarolo, con accesso tramite una servitù interna carrabile che si innesta sulla Via della Conciliazione (foto 1-2-3-4).

Il compendio immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica residenziale sviluppato su tre livelli, posizionato in linea con altri due edifici adiacenti, con i quali condivide paramenti murari laterali.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'Archivio Comunale (Allegato 3), alle schede catastali e all'estratto di mappa (Allegato 1), nonché agli elaborati grafici planimetrici redatti a seguito dell'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

L'immobile si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo piano e secondo piano (soffitta).

Nel piano terra l'altezza utile dei locali varia da 2,10 m a 1,81 m. L'intero piano è destinato all'uso residenziale. L'ingresso avviene attraverso un vano in cui è collocata la scala di collegamento con il piano superiore (foto 5-6-7-8) e dal quale si accede alla zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura (foto 9-10-11) e da un locale adibito a secchiaio (foto 12-13-14). Al primo piano, mediante disimpegno (foto 15), si accede alla zona notte, composta da tre camere da letto (foto 16-17-18-19-20-21-22-23). L'altezza utile del piano è di 2,13 m. la parte con sottostante la soffitta, mentre le altre camere hanno la copertura a vista. Accessibile tramite la scala interna, si trova la soffitta (foto 24-25-26-27), utilizzata come spazio accessorio.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,46**

Condizioni Generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente disabitata. L'immobile presenta condizioni di cattivo stato di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. L'immobile è completamente da ristrutturare. E' stata rifatta la copertura negli anni 1990.

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 mattoni pieni;
- Orizzontamenti costituiti da solai in legno;
- La copertura con struttura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio e legno;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al grezzo;
- Serramenti in legno con balconi.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile molto deteriorati;
- I pavimenti in cemento o tavolato in legno;
- Porte interne in legno;
- Privo di impianti funzionanti;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano Terra	sup reale lorda	1,00	65,85	€ 550,00
Piano Primo	sup reale lorda	1,00	57,10	€ 550,00
Piano Secondo	sup reale lorda	0,50	13,76	€ 550,00

136,71

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 complesso edilizio 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.

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.);
Borsinoimmobiliare.it;
Operatori di zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

min. € 750,00/ max € 1.100,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo
 min. € 876,00/ max € 1.050,00 (Borsinoimmobiliare.it) immobili di qualità inferiore alla media di zona.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.190,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Terra	65,85	€ 550,00	€ 36.217,50
Piano Primo	57,10	€ 550,00	€ 31.405,00
Piano Secondo	13,76	€ 550,00	€ 7.568,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 75.190,50

Valore Finale

€ 75.190,50

Valore Corpo

€ 75.190,50

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 75.190,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 75.190,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	136,71	€ 75.190,50	€ 75.190,50

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%)

€ 11.278,58

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 63.911,93

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 64.000,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale, prg e nta;
- ALL. 2 – Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori in corso, risposta contratti di locazione in corso da parte di Agenzia delle Entrate, Certificati anagrafici;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;

ALL. 5 – Atto di provenienza;
ALL. 6 – Attestato di prestazione energetica;
ALL. 7 – Variazione catastale con pratica Docfa;

Azzano Decimo il 19-05-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo