

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Yoda SPV S.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **41/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2023 ore 15:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Alessandro Quattrin
Codice fiscale: QTTLN72P15G888H
Partita IVA: 01673140933
Studio in: Via Montello 29, frazione Cusano 29
33080 Zoppola
Telefono: 366 2085199
Fax:
Email: alessandroquattrin@gmail.com
Pec: a.quattrin@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma 48 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Descrizione zona: Zona residenziale centrale

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati: Pravisdomini, foglio 8, particella 92, indirizzo Via Roma 48, piano T - 1 - 2, comune Pravisdomini, categoria A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie 342, rendita € 831,50,

Catasto Terreni: Pravisdomini, foglio 8, particella 92, qualità Ente urbano

2. Possesso

Bene: Via Roma 48 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma 48 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma 48 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Yoda SPV S.r.l., Banca Intesa S.p.A., Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Roma 48 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma 48 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma 48 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma 48 - Pravisdomini - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001

Prezzo da libero: 219.200,00

Prezzo da occupato:

Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo, n
, libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 03/08/2022, in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 27/09/2022 e successivamente in data 20/10/2022, ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto infine ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Beni in **Pravidomini (PN)**
Località/Frazione **Pravidomini**
Via Roma 48

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 civile [A2] sito in frazione: Pravidomini, Via Roma 48

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 8, particella 92, indirizzo Via Roma 48, piano T - 1 - 2, comune Pravidomini, categoria A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie 342, rendita € 831,50

Derivante da: Atto di fusione per incorporazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è presente condominio

Confini: Confina a Nord con Pubblica viabilità di Via Roma, a Est con Foglio 8 Particella 91, a Sud con Foglio 8 Particella 708, a Ovest con Foglio 8 Particella 93

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pravidomini, foglio 8, particella 92, qualità Ente urbano

Derivante da: Atto di fusione per incorporazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è presente condominio

Confini: Confina a Nord con Pubblica viabilità di Via Roma, a Est con Foglio 8 Particella 91, a Sud con Foglio 8 Particella 708, a Ovest con Foglio 8 Particella 93

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima, denominato "Palazzo Girardi", è ubicato in zona centrale nel Comune di Pravidomini. Fronteggia il sagrato della chiesa principale del capoluogo comunale. Confina da un lato con l'Albergo "Hotel Roma" e dall'altro con il Condominio "Il Palazzo". Trattasi di posizione centrale, ben dotata in servizi e parcheggi pubblici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: commerciali (sufficienti), servizi alla persona (sufficienti), banche, servizi postali, assicurativi (sufficienti), impianti sportivi (sufficienti)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Annone Veneto, Chions, Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Non si rilevano dotazioni paesaggistiche di rilievo.

Attrazioni storiche: Borgo di Panigai, altre attrazioni minori.

Principali collegamenti pubblici: SP 1

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Fabbricato inagibile non abitato

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intesa S.p.A. contro ■ ■ ■ ■ ■ ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 15/11/2004 ai nn. 21762/8093; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 600000; Note: A margine annotamento di restrizione di beni depositato in data 26/02/2005 ai nn. 3370/394 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 02/02/2005, numero di repertorio 22161 notaio Michielan Antonio), beni omissis.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. contro ■ ■ ■ ■ ■ ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Madaro Laura in data 10/06/2010 ai nn. 25/19; Registrato a Conegliano in data 11/06/2010 ai nn. 100/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/06/2010 ai nn. 18927/1807; Importo ipoteca: € 1200000; Importo capitale: € 600000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Yoda SPV S.r.l. contro ■ ■ ■ ■ ■ ; Derivante da: Atto di pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/05/2022 ai nn. 6421/4842.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Immobile inagibile - non determinabile.

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: Non è presente condominio. Non

è presente condominio

Millesimi di proprietà: Non è presente condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è presente condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non attribuibile

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di abitazione storica inagibile, priva di impianto termico, elettrico e idrico, in larga parte sprovvista di serramenti esterni e comunque, relativamente ai serramenti ed agli scuri esterni presenti, in precario stato di conservazione ed efficienza. Si rimane comunque a disposizione per eventuale predisposizione di attestato di prestazione energetica su base simulata se richiesto per la vendita.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Il fabbricato insistente sulla particella 92 è classificato "Edificio vincolato ai sensi del d lgs 42/2004 Parte II ed assimilabili", come attestato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia di stima.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **24/11/1994** . In forza di situazione degli intestati all'impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **24/11/1994** al **02/08/2019** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pietro Sirignano, in data **24/11/1994**, ai nn. **12165/3808**; registrato a Portogruaro, in data **12/12/1994**, ai nn. **610/2V**; trascritto a Pordenone, in data **19/12/1994**, ai nn. **13607/10177**.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **02/08/2019** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Paolo Talice, in data **02/08/2019**, ai nn. **89644/35628**; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data **07/08/2019**, ai nn. **12086/8729**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 210

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato uso abitazione costruzione bagno

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data **23/05/1972** al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data **11/04/1984** al n. di prot.

Numero pratica: 1375

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Straordinaria manutenzione per ripassatura del manto di copertura con sostituzione delle travi in legno fatiscenti e dei coppi rotti, sostituzione delle grondaie e dei pluviali

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data **11/06/1998** al n. di prot. **3139**

Rilascio in data **15/06/1998** al n. di prot. **3139**

Numero pratica: 1592

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione superfettazione esistente per ripristino dell'originario aspetto estetico architettonico

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 09/11/2000 al n. di prot. 6827

Rilascio in data 20/11/2000 al n. di prot. 6827

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 25 del 31.07.2017
Zona omogenea:	Edificio vincolato ai sensi del d lgs 4272004 Parte II ed assimilabili - Verde Privato
Norme tecniche di attuazione:	Si veda allegato certificato di destinazione urbanistica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Trattasi di edificio storico vincolato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il compendio oggetto di stima consta di un palazzo storico con giardino interno pertinenziale. Il palazzo, edificato in linea con altre costruzioni oggetto di recenti ristrutturazioni, risale presumibilmente al XVIII secolo, ed è stato rimaneggiato agli inizi del XX secolo. La facciata esterna è prospiciente la pubblica Via Roma ed il sagrato della chiesa di Pravidomini. La facciata principale risulta divisa da cornice marcapiano a bianchi girali. Il portale principale d'ingresso rettangolare a conci di pietra è posto fuori asse rispetto al fabbricato e risulta spostato leggermente sulla sinistra. E' sormontato da una trifora ad archi a tutto sesto decorata in alto da un riquadro con uno stemma e coronata da un timpano semicircolare. Al piano primo le finestre sono rettangolari, al secondo ad arco a tutto sesto e quadrate nel sottotetto, che termina con un cornicione modanato. All'interno, al piano terra si trova un ampio salone d'ingresso centrale ai lati del quale sono presenti più stanze adibite in origine rispettivamente a: cucina, zona giorno, cantina e dispensa. Al piano primo, al quale si accede mediante scala interna, troviamo ancora un ampio salone centrale e quattro stanze ai lati ed un ripostiglio. Al secondo piano, originariamente adibito a soffitta ma che presenta altezze congrue per l'abitabilità, il piano è compartimentato in tre stanze di ampie dimensioni e due locali accessori. Le pavimentazioni al piano terra sono in seminato alla veneziana tipico del secolo scorso, mentre ai piani successivi sono in tavolato di legno. I serramenti esterni, tutti in precario stato di manutenzione, sono in legno e vetro singolo con scuri esterni a doppia anta. Gli intonaci sia esterni che interni risultano in mediocre stato di conservazione e necessitano di interventi radicali. Assenti gli impianti elettrico, termico ed idrico. Il palazzo storico, sul lato posteriore (rivolto verso Sud) è dotato di una piccola corte interna originariamente adibita a giardino ed oggi completamente inselvatichita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di : : - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: :

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **685,00**

E' posto al piano: T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: edificazione iniziale nel XVIII secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: inizi XX secolo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Roma 48; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,80 a 3,20 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: Mediocri. Trattasi di immobile inagibile che necessita di interventi di ristrutturazione interna radicale.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: graniglia e marmo condizioni: scarse

Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Piano primo e soffitta
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: scarse

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie esterna lorda desunta dalla planimetria catastale depositata. La superficie calcolata tiene conto della superficie esterna lorda al piano terra (circa 235 mq), del piano primo (circa 225 mq) e della soffitta al piano secondo (circa 225 mq).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione storica	sup lorda di pavimento	1,00	685,00	€ 400,00
			685,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2022

Zona: Pravidomini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

Accessori:

- Giardino
Sviluppa una superficie complessiva di 400 circa mq
Destinazione urbanistica: verde privato
Valore a corpo: € 0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Dalle indagini esperite si rileva come il mercato immobiliare relativo a dimore storiche sia particolarmente asfittico, con compravendite estremamente rarefatte, per effetto principalmente di una domanda estremamente scarsa. Pertanto, non sussistendo in zona un mercato immobiliare attivo per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, si ritiene opportuno valutare l'immobile oggetto di stima sulla base del valore di mercato del compendio ristrutturato a nuovo (che si assume in ragione di Euro/mq 1800,00) al netto dei costi di ristrutturazione e ricondizionamento a nuovo (che si assumono pari a Euro/mq 1.400,00). Ne consegue che la valutazione unitaria che si ritiene congrua possa essere attribuita al compendio nello stato di fatto, risulta pari a 400,00 Euro/mq. Tale valore di stima comprende anche il valore della pertinenza a verde privato posta nel lato posteriore del fabbricato, di circa 400 mq, per la quale i costi di disboscamento, pulizia e sistemazione coprono sostanzialmente il potenziale valore di mercato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: FIMAA, FIAIP, Osservatorio OMI
Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800 Euro/mq per fabbricati residenziali in buono stato d'uso e manutenzione.;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato esperite su ambito provinciale relative a dimore storiche e/o immobili vincolati.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 274.000,00.

Dalle indagini esperite si rileva come il mercato immobiliare relativo a dimore storiche sia particolarmente asfittico, con compravendite estremamente rarefatte, per effetto principalmente di una domanda estremamente scarsa. Pertanto, non sussistendo in zona un mercato fondiario attivo per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, si ritiene opportuno valutare l'immobile oggetto di stima sulla base del valore di mercato del compendio ristrutturato a nuovo (che si assume in ragione di Euro/mq 1800,00) al netto dei costi di ristrutturazione e ricondizionamento a nuovo (che si assumono pari a Euro/mq 1.400,00). Ne consegue che la valutazione unitaria che si ritiene congrua possa essere attribuita al compendio nello stato di fatto, risulta pari a 400,00 Euro/mq. Tale valore di stima comprende anche il valore della pertinenza a verde privata posta nel lato posteriore del fabbricato, di circa 400 mq, per la quale i costi di disboscamento, pulizia e sistemazione coprono sostanzialmente il potenziale valore di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione storica	685,00	€ 400,00	€ 274.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 274.000,00
Valore corpo	€ 274.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 274.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 274.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino	685,00	€ 274.000,00	€ 274.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 54.800,00

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:

€ **219.200,00**

8.5 Regime fiscale della vendita: Soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale

Allegati

- 1) Decreto di nomina perito estimatore
- 2) Atti di provenienza
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa catastale
- 5) Planimetria catastale
- 6) Elaborati fotografici
- 7) Titoli abilitativi edilizi parte prima
- 7) Titoli abilitativi edilizi parte seconda
- 7) Titoli abilitativi edilizi parte terza
- 8) Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori
- 9) Destinazione urbanistica
- 10) Classificazione Erpac Villa Girardi

Data generazione:

01-12-2022 08:12:50

L'Esperto alla stima
Alessandro Quattrin