Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **361/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**
Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H
Partita IVA: 00382750933
Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo
Telefono: 0434647394
Fax: 0434424654
Email: angelo.bortolus@libero.it
Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Borgo Ampiano n. 8 - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[redacted]

-foglio 9, particella 395, subalterno 1/3, indirizzo Borgo Ampiano, piano S1-T-1, comune Pinzano al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 217, rendita € 436.92
-foglio 9, particella 395, subalterno 2, indirizzo Borgo Ampiano, piano S1, comune Pinzano al Tagliamento, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita € 42,04

2. Possesso

Bene: Borgo Ampiano n. 8 - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Borgo Ampiano n. 8 - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Borgo Ampiano n. 8 - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., Equitalia Servizi di Riscossioni Spa

5. Comproprietari

Beni: Borgo Ampiano n. 8 - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094
Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Borgo Ampiano n. 8 - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: Nono verificate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Borgo Ampiano n. 8 - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094
Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Borgo Ampiano n. 8 - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione
Prezzo da occupato: € 106.000,00

Beni in **Pinzano Al Tagliamento (Pordenone)**
Località
Borgo Ampiano n. 8

Lotto: 001 - Abitazione

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 Borgo Ampiano n. 8

Quota e tipologia del diritto
50/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
50/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted]

foglio 9, particella 395, subalterno 1/3, indirizzo Borgo Ampiano, piano T-1, comune Pinzano al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 217, rendita € 436.92

Confini: a nord con il mappale 423 a est con il mappale 615 a ovest con il mappale 311/451 a sud con la via pubblica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: Nelle schede depositate preso il catasto fabbricati non è stato riportato il sottotetto e ne un ripostiglio al piano scantinato. Si dovrà provvedere alla redazione di una pratica docfa con un costo presunto di € 800.00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Borgo Ampiano è una località situata nella periferia del comune di Pinzano al Tagliamento
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.
Attrazioni paesaggistiche: Spilimbergo.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [redacted] erivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Gandolfi Annalisa in data 29/06/2010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/07/2010 ai nn. 10471/2082; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [redacted] Derivante da: ruolo esattoriale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2016 ai nn. 3485/495; Importo ipoteca: € 51830.34; Importo capitale: € 25915.17.

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 27/10/2016 ai nn. 4087 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2016 ai nn. 15161/10372.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica:
Per l' immobile oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (All.6)
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
Polli Pietro, parte dal 15/09/1963 al 01/07/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risulta trascritta l'accettazione di eredita in morte del sig. Polli Giuseppe; registrato a Spilimbergo, ai nn. 9/252; trascritto a Pordenone, in data 06/03/1964, ai nn. 5720/5361.

Titolare/Proprietario:
[redacted], parte dal 17/04/1969 al 01/07/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Marzona, in data 17/04/1969, ai nn. 21762/11490; trascritto a Pordenone, in data 07/05/1969, ai nn. 10970/9749.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 01/07/2006 ad oggi (attuali proprietarii). In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Maniago, in data 12/02/2010, ai nn. 74/9990/10; trascritto a Pordenone, in data 06/05/2010, ai nn. 7106/4747.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.7/1969
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione casa di abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 22/05/1969 al n. di prot. 1116/69
Abitabilità/agibilità in data 06/11/1969

Numero pratica: 76/90
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Sistemazione del sottotetto e variazioni prospetti
Oggetto: variante
Presentazione in data 18/07/1990
Rilascio in data 20/07/1990 al n. di prot. 4013/90

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: Al piano scantinato è stato ricavato un ripostiglio, come indicato nell'allegato n.4, accanto al garage. Si dovrà provvedere ad una pratica per sanare l'abuso, con un costo presunto di circa € 1.500,00. L'accessorio esterno posto ai confini della proprietà (foto 30) non è mai stato autorizzato e non è neanche possibile sanarlo in quanto ricadente in zona di rispetto fluviale e staticamente non idoneo. Nella presente perizia non ne viene tenuto conto ai fini della valutazione.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n. 39 del 02/08/2011 var.9
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Vedi n.t.a. (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.00 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.35 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7.5 mt

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta su tra piani, di cui due fuori terra e uno scantinato, con uno scoperto pertinenziale adibito a verde-giardino. (foto 1-2-3-4-6). L'immobile oggetto di stima è accessibile direttamente dalla via pubblica. L'intero lotto immobiliare oggetto di esecuzione (Mapp.395), ha una forma planimetrica regolare.
La pertinenza è recintata da muretto di cemento e sovrastante rete metallica plastificata. L'ingresso è provvisto di cancello metallico carraio.

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:
Il piano terra, dell'altezza utile di mt. 2.75 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 124,00 circa destinati alla residenza, si accede tramite un disimpegno (foto 7), al soggiorno (foto 8), alla cucina (foto 9 e 10) e alla zona notte ove trovano ubicazione il bagno (foto 12) e tre camere (foto 13-14-15).
Tramite la scala interna, si accede al primo piano dell'altezza media utile di circa mt.2.15 sviluppa superficie lorda complessiva di mq. 81,30 circa destinati a soffitta suddivisa in un locale unico (foto 16-17), un bagno (foto 18) e un'altra stanza (foto 19) oltre a due sottotetti.
Il piano scantinato dell'altezza utile di mt. 2.20 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 124,00 circa destinati ad accessori, trovano ubicazione un garage (foto 21-22), una taverna (foto 23), un disimpegno (foto 25), due cantine (foto 26-28), una lavanderia (foto 27) e un ripostiglio (foto 24). Dall'esterno si accede alla centrale termica (foto 29).
L'intero scoperto pertinenziale è destinato esclusivamente a giardino piantumato, spazi di manovra, percorso carraio di pertinenza dell'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto
50/100 di [redacted]**na proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
50/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **310,00**

Condizioni generali dell'immobile:
L'unità abitativa risulta attualmente abitata da uno degli esecutati con la propria famiglia, presenta condizioni di cattivo stato di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Le finiture, impianti e dotazioni sono di bassa serie.

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 inclinata in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

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

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle, tranne nelle camere che sono in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è funzionante a gasolio con corpi scaldanti a radiatori;
-Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra	sup reale lorda	1,00	124,00	€ 500,00
Abitazione piano primo	sup reale lorda	0,50	40,50	€ 500,00
Abitazione piano scantinato	sup reale lorda	0,50	49,50	€ 500,00
Terrazzo piano primo	sup reale lorda	0,33	1,65	€ 500,00
Pertinenza esterna	10% del valore dell'abitazione			€ 11.415,00
			215,65	

Accessori:

A1. Autorimessa — Il garage è posto all'interno dell'abitazione e presenta le stesse caratteristiche del piano scantinato.
Sviluppa una superficie complessiva di **25,00** mq circa
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 6.250,00

intestazione catastale:
[redacted]

foglio 9, particella 395, subalterno 2, indirizzo Borgo Ampiano, piano S1, comune Pinzano al Tagliamento, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita € 42,04

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 unica abitazione con la sua pertinenza, 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 Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pinzano al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
min. € 500,00 / max € 650,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione piano terra	124,00	€ 500,00	€ 62.000,00
Abitazione piano primo	40,50	€ 500,00	€ 20.250,00
Abitazione piano scantinato	49,50	€ 500,00	€ 24.750,00
Terrazzo piano primo	1,65	€ 500,00	€ 825,00
Pertinenza esterna	1,00	€ 11.415,00	€ 11.415,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 119.240,00
Valore Corpo	€ 119.240,00
Valore Accessori	€ 6.250,00

Valore complessivo intero	€ 125.490,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 125.490,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	215,65	€ 125.490,00	€ 125.490,00

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%)	€ 18.823,50
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:	**€ 106.666,50**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€ 106.000,00**

Allegati

ALL. 1 - Documenti catastali, estratto e n.t.a. P.R.G.;
ALL. 2 - Dichiarazione di insussistenza di contratti di locazione in corso, certificati di stato libero e certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;
ALL. 3 - Pratiche Edilizie;
ALL. 4 - Fotografie in n. 30 *(con planimetria indicante i punti di scatto)*;
ALL. 5 – Elaborato grafico;
ALL. 6 -Attestato di prestazione energetica;
ALL. 7 -Verbale di accesso;

Si comunica che il signor [redacted]

Azzano Decimo 21/09/2017

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus