

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Artemisia Spv Srl Unipersonale**

contro: 

N° Gen. Rep. **26/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Sante Moretto
Codice fiscale: MRTSNT54L14C950K
Partita IVA:
Studio in: Galleria dei Portici 10 - Portogruaro
Telefono: 042171950
Fax:
Email: archmoretto@libero.it
Pec: sante.moretto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lazio 2 - nei pressi della zona industriale di Porcia - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: Zona Popolare in Via Lazio 2 a Porcia .Accesso da Via Lazio ,zona servita da tutti i sottoservizi.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [redacted] nata a [redacted] Cod. Fisc. [redacted], proprietà superficiaria per 1/1 bene personale; Comune di Porcia proprietà per l'area., foglio 3, particella 1226 /1227, subalterno 1, scheda catastale 7839, indirizzo Via Lazio 2, piano S1-T, comune Porcia, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie 65 mq., rendita € €. 247,90

2. Possesso

Bene: Via Lazio 2 - nei pressi della zona industriale di Porcia - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lazio 2 - nei pressi della zona industriale di Porcia - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lazio 2 - nei pressi della zona industriale di Porcia - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Artemisia Spv Srl Unipersonale

5. Comproprietari

Beni: Via Lazio 2 - nei pressi della zona industriale di Porcia - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Lazio 2 - nei pressi della zona industriale di Porcia - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lazio 2 - nei pressi della zona industriale di Porcia - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lazio 2 - nei pressi della zona industriale di Porcia - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 54.965,25

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Nel corso del provvedimento in oggetto, l'illustrissimo G.E. dott. Tonon Francesco, nominava C.T.U. il sottoscritto Dott. Arch. Sante Moretto con studio in Galleria dei Portici,10 Portogruaro, iscritto all'Ordine degli Architetti sez. A della provincia di Venezia col n° 2018, invitandolo a redigere la presente perizia di stima dei beni immobili oggetto della suddetta E.I. - La S.V. Ill.ma. fissava per l'audizione del debitore e delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti, al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui agli artt. 569-600, l'udienza di data 23-01-2019 ore 9,30, successiva proroga di 90 giorni.- Svolgimento delle operazioni: dopo aver comunicato il mandato conferitomi in data 13-11-2018 alla [REDACTED] per il giorno [REDACTED], con la scorta della mappa, estremi catastali ed atti di causa, si è recato sul posto in via Lazio 2 a Porcia, trovando sul posto la [REDACTED]. Dopo un accurato sopralluogo, alla presenza della collaboratrice [REDACTED] ha provve-

duto ad espletare le necessarie indagini ,effettuando una verifica dell'unità immobiliare, un rilievo metrico con il rilevatore elettronico e un rilievo fotografico interno ed esterno. Ha dichiarato concluse le operazioni peritali alle ore 17,30.

Beni in Porcia (PN)
Località/Frazione nei pressi della zona industriale di Porcia
Via Lazio 2

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 frazione: nei pressi della zona industriale di Porcia, Via Lazio 2

Note: Trattasi di un alloggio di tipo economico in linea, di edilizia popolare. Foglio 3 Particella 1227 Sub. 1, Cat. A/3, classe 4, consistenza 3 vani, R.C. €. 247,90, Via Lazio 2 piano S1-T.; Foglio 3 Particella 1226 E.U. mq. 40.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugata in separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il Comune di Porcia è proprietario per l'area.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

[redacted] proprietà superficiaria per 1/1 bene personale; Comune di Porcia proprietà per l'area., foglio 3, particella 1226 /1227, subalterno 1, scheda catastale 7839, indirizzo Via Lazio 2, piano S1-T, Comune Porcia, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie 65 mq., rendita € €. 247,90

Derivante da: Compravendita del 13-12-2007 rep. n. 123291 notaio Frattasio Antonio

Confini: mappale 61-mappale 1223-mappale 1228-1225

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porcia Nord verso zona industriale - Zona di Edilizia Economica Popolare

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.
Attrazioni storiche: Centro storico di Porcia.
Principali collegamenti pubblici: Autobus 300 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: All'atto del sopralluogo il debitore consegnava di sua spontanea volontà copia delle chiavi in quanto dichiarava che stava facendo il trasloco e che a distanza di breve periodo avrebbe lasciato libero l'alloggio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio [redacted] in data 13/12/2007 ai nn. 123292/32399; Registrato a Pordenone in data 17/05/1995; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/12/2007 ai nn. 23846/14275; Importo ipoteca: € 187.000,00; Importo capitale: € 93.500,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Artemisia Spv Srl Unipersonale contro [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2018 ai nn. 110.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Nessuna.
Millesimi di proprietà: Trattasi di unità immobiliare indipendente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: E
Note Indice di prestazione energetica: EPgl.nren 91,69 kWh/mq.anno
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietà superficiaria proprietario/i ante ventennio al 05/05/1995 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 27/05/1986, ai nn. 7489; registrato a Pordenone, in data 10/06/1986, ai nn. 3252.

Titolare/Proprietario: [redacted], proprietaria superficiale per 1/1; - Comune di Porcia , proprietà per l'area proprietario/i ante ventennio al 13/12/2007 . In

forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Buoninconti , in data , ai nn. 69336; registrato a Pordenone, in data 13/12/2007, ai nn. 3773/1/2007.

Titolare/Proprietario: Attuale proprietario : [REDACTED], proprietà superficaria per 1/1 bene personale ; Comune di Porcia , proprietà per l'area dal 13/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Frattasio Antonio, in data 13/12/2007, ai nn. 123291; registrato a Udine, in data 13/12/2007, ai nn. 14275/1/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N° 101

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Costruzione di n° 66 alloggi , con fabbricati a schiera.

Per lavori: costruzione di n° 66 alloggi con fabbricati a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/09/1978 al n. di prot.

Rilascio in data 27/06/1979 al n. di prot. 74/c

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1981 al n. di prot. 103/79/C

NOTE: Variante n° 220 del 31-12-1979 Pratica Edilizia n° 103/C.- costruzione di n° 68 alloggi

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante 14 adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 98 del 09-08-2007 e successiva n° 65 del 12-05-2008
Zona omogenea:	B1 Intensiva - Zona per insediamenti a prevalenza residenziale
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione tra il Comune di Porcia e la S.p.A. [REDACTED]
Estremi delle convenzioni:	Registrata a Pordenone il 02-04-1979 al n° 1745 Vol. 250 Mod. 1
Obblighi derivanti:	Nessuno
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	NO

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Saturo
Rapporto di copertura:	Saturo
Altezza massima ammessa:	Saturo
Volume massimo ammesso:	Saturo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Trattasi di edilizia economica popolare.

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

Trattasi di un alloggio di case in linea, di un complesso residenziale popolare di n° 68 alloggi. Sviluppato su n°2 piani con scala interna ; piano interrato della superficie lorda di mq. 21,67 e netta di mq. 15,73 , piano terra della superficie lorda di mq. 57,10 e netta di mq. 45,73 , area scoperta di mq. 40.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Altro: **Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugata in separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero complesso residenziale si trova in buone condizioni costruttive.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **avvolgibili in plastica** materiale: **plastica** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **laminati** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Valore al Nuovo = €. 1.600,00; Vetustà anno 1981 = 0,765; Ubicazione / Coeff.= 0,90; Vani principali/ coeff. = 1,00; Vani accessori diretti, cantina e disimpegno/ Coeff.= 0,50 ;Area scoperta /Coeff.= 0,10;
 Calcolo del valore Commerciale x mq.
 = 1.600,00x0,90x0,765 = €. 1.101,6 (arrotondato a €. 1.100 -Valore Agenzia delle Entrate €. 950)- Valore medio €. 1.025

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	57,00	€ 1.025,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	10,50	€ 1.025,00
area esterna	sup lorda di pavimento	0,10	4,00	€ 1.025,00

71,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Porcia -periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1981

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Alla data dell'agibilità anno 1981 non esisteva la dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia a gas metano con corpi scaldanti in acciaio.

Stato impianto: buono

Potenza nominale: 29,60 Kw.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Esistenza certificato prevenzione incendi.

Data di rilascio: 1981-02-02

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima analitica parametrica

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Porcia e Pordenone / osservatorio del mercato immobiliare di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1025,00 x mq.;

Altre fonti di informazione: Mercato locale.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	57,00	€ 1.025,00	€ 58.425,00
Cantina	10,50	€ 1.025,00	€ 10.762,50
area esterna	4,00	€ 1.025,00	€ 4.100,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.287,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.287,00

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 economico [A3]	71,50	€ 73.287,00	€ 73.287,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.321,75
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:	€ 54.965,25
---	-------------

8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

Note finali dell'esperto:

Concluse le operazioni peritali, la ██████████ ha provveduto di sua spontanea volontà a consegnarmi copia delle chiavi dell'immobile in quanto avrebbe lasciato libero l'alloggio(per trasferimento) a distanza di qualche giorno .

Allegati

- Doc. 1 - Documentazione Fotografica
- Doc. 2 - visura per soggetto
- Doc. 3 - Visura area
- Doc. 4 - Visura storica
- Doc. 5 - V. Storica
- Doc. 6 - Rilievo alloggio
- Doc. 7 - Planimetria catastale

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

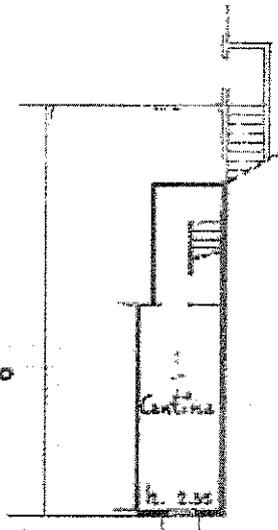
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORCIA Via CEOLINI

Ditta [REDACTED]

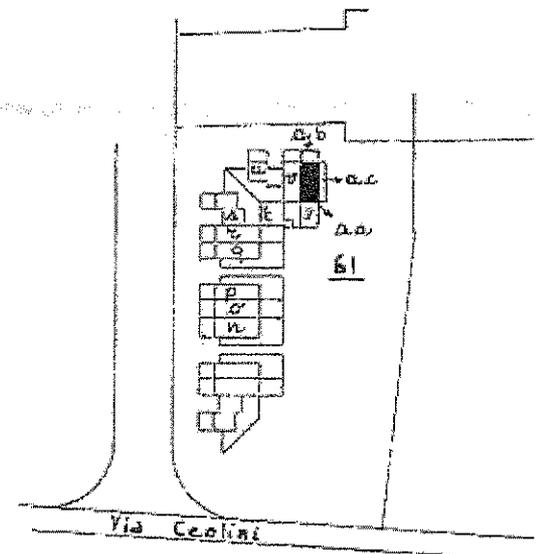
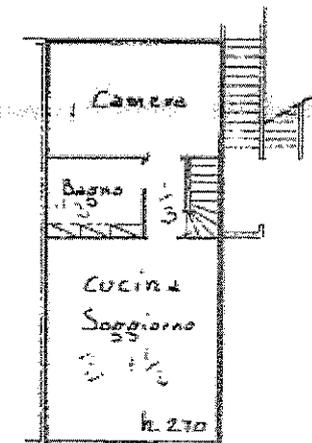
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Comune di
F³ n° 61 a
61 B
Scala 1:2.000

PIANTA PIANO TERRA



ORIENT

6