

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **25/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villetta

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Cardillo
Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y
Partita IVA: 01406230936
Studio in: Vai XX Settembre 2 – 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 0434960249
Fax: 0434960249
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** via Piave 48 - Bannia - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080**Descrizione zona:** residenziale**Lotto:** 001 – Villetta con area scoperta

fg	Part.	Cat.	classe	consistenza	superficie	rendita	indirizzo
21	349	A/4	2	Vani 4	Totale 58 mq Totale escluso aree scoperte 58 mq	163,20	Via Piave 30, P. T-1, comu- ne di Fiume Veneto
INTESTATO A:							
DERIVANTE DA: atto pubblico (compravendita) del 15.12.2006. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28.12.2006 repertorio 1974, Rogante notaio Vuolo Paolo sede Cordenons; registrazione n. 13731.I.2006							

2. Possesso

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

SI

4. Creditori Iscritti

Banca Popolare Friuladria S.p.a.

5. Comproprietari**6. Continuità delle trascrizioni**

No: ad oggi manca la trascrizione dell'accettazione di eredità in morte di Manzon Ginestra, ma poichè gli eredi hanno venduto l'immobile, ciò comporta una accettazione iplicita di eredità

7. Prezzo**Prezzo da libero:** € 82.000,00

Beni in **Fiume Veneto (Pordenone)**
Località/Frazione **Bannia**
via Piave 48

Lotto: 001 - Villetta

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No alla data attuale non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di Manzon Ginestra; tuttavia la vendita da parte degli eredi dell'immobile equivale ad accettazione implicita di eredità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Fiume Veneto (Pordenone) frazione: Bannia, via Piave 48, l'immobile risulta catastalmente identificato al civico n. 30, ma il civico attuale è il n. 48

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

fg	Part.	Cat.	classe	consistenza	superficie	rendita	indirizzo
21	349	A/4	2	Vani 4	Totale 58 mq Totale escluso aree scoperte 58 mq	163,20	Via Piave 30, P. T-1, comune di Fiume Veneto
INTESTATO A:							
DERIVANTE DA: atto pubblico (compravendita) del 15.12.2006. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28.12.2006 repertorio 1974, Rogante notaio Vuolo Paolo sede Cordenons; registrazione n. 13731.I.2006							

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- demolizione di pareti interne
- realizzazione di fondazioni per ampliamento
- realizzazione di muro in elevazione per garage

Regolarizzabili mediante: poichè l'immobile appare di interesse per la cubatura ancora da sfruttare, al fine di evitare inutili costi, lo scrivente ha ritenuto di rimandare la regolarizzazione catastale al termine di eventuali lavori di ristrutturazione e ampliamento da parte dell'aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in area residenziale periferica e più precisamente in località Bannia di Fiume Veneto

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Fiume Veneto.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata
a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.
contro _____ ;

Derivante da: Mutuo; A rogito di Paolo Vuolo in data 15/02/2006 rep. 1975/1315;

Iscritta a Pordenone in data 29/12/2006 ai nn. 23465/6153;

Importo ipoteca: € 192.000,00;

Importo capitale: € 128.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori
contro _____ ;

Derivante da: pignoramento immobiliare trascritto a Pordenone in data 07/02/2017 ai nn. 1813/1309.

Si cfr all.ti 10 e 11

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

trattandosi di villetta, non ci sono spese condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 476,86 kWh/ anno

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente ha fatto redigere l'Attestato di prestazione energetica ad un incaricato di propria fiducia (si cfr. all. 15)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: **proprietario ante ventennio** fino al **17/02/2002** . In forza di titoli anteriori al ventennio.

Proprietario: dal 17/02/2002 al 01/07/2002. In forza di denuncia di successione - registrata a Pordenone, in data 30/04/2002, ai nn. 60/964; trascritta a Pordenone, in data 30/08/2002, ai nn. 14730/10589.
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ad oggi non risulta alcuna trascrizione di accettazione di eredità in morte di

Proprietario: dal 01/07/2002 al 15/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Guido Bevilacqua, in data 01/07/2002, ai nn. 17500/11497; registrato a Pordenone, in data 16/07/2002, ai nn. 3690/I; trascritto a Pordenone, in data 15/07/2002, ai nn. 12045/8663 (si cfr. all. 9).

Proprietario: dal 15/12/2006 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Paolo Vuolo, in data 15/12/2006, ai nn. 1974/1314; registrato a Pordenone, in data 27/12/2006, ai nn. 10659/81T; trascritto a Pordenone, in data 28.12.2006, ai nn. 23299/13731 (si cfr. all. 8).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12953

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: realizzazione di muro di cinta sul confine nord e demolizione di parete interna all'abitazione

Presentazione in data 17/07/2002 al n. di prot. 12953

(si cfr. All. 5)

Numero pratica: 07/221

Intestazione: e

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento di civile abitazione

Presentazione in data 24/09/2007 al n. di prot. 14165

Rilascio in data 29/05/2008 al n. di prot. 14165

NOTE: i lavori oggetto di questa concessione non sono ultimati: è stata realizzata solamente la fondazione dell'ampliamento e una parete in elevazione del garage, la fondazione di un muro del garage ancora da realizzare.

(si cfr. all. 6)

7.1 **Conformità edilizia:**

Va precisato che l'immobile è stato realizzato ante 1967 e presso l'ufficio tecnico del comune non è stato rilevato alcun provvedimento concessorio avente ad oggetto l'immobile, fatta eccezione per la DIA e il permesso a costruire per l'ampliamento, si cui si è detto sopra. Vista la presenza

del permesso a costruire del 2008, che rappresenta lo stato di fatto dell'immobile esistente, si ritiene che esso nella sua conformazione originaria non possa qualificarsi come abusivo.

Rispetto al progetto oggetto del permesso a costruire del 2008 l'immobile non risulta completo.

Va tuttavia precisato che il progetto si basa su una rappresentazione dello stato di fatto che non coincide con la realtà, poiché viene rappresentato un vano (ad uso lavanderia e centrale termica) che attualmente non esiste e che non potrà neppure essere realizzato nella posizione di progetto in quanto non rispetta la distanza minima di 5 m dal confine e neppure quella minima di 3 m del codice civile.

Ne deriva che il progetto oggetto di permesso di costruire non è realizzabile, conseguentemente neppure le opere iniziate in conformità ad esso possono essere ultimate.

Poiché le opere non sono ultimate, né possono essere portate a termine (neppure con una istanza di completamento delle opere), esse si configurano come parzialmente abusive.

Trattandosi di fondazioni esse dovranno essere integralmente demolite in quanto dal punto di vista strutturale non sarebbero idonee per una eventuale struttura in elevazione, la quale dovrà essere ripensata.

Le suddescritte difformità sono regolarizzabili mediante:

L'aggiudicatario dell'immobile, per regolarizzare l'abuso dovrà demolire le opere realizzate (ma non ultimate) in conformità al permesso di costruire del 2008 ora scaduto.

Per quanto sopra, lo scrivente ritiene che la demolizione delle opere non ultimate possa essere stimata in complessive 5.000,00.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato	SI
Strumento urbanistico Adottato	SI
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq o pari all'esistente
Altezza massima ammessa:	12,50 m o pari all'esistente
Volume commerciale massimo:	70%
Volume residenziale minimo	35%
Residua potenzialità edificatoria:	SI (si cfr. all. 17)
Altro:	In base alle NNTTAA "in caso di completa saturazione dell'indice di piano è comunque consentito realizzare un ampliamento massimo di 150 mc, per adeguamento igienico sanitario, da concedere una tantum a partire dalla data del 1.7.2002, che non concorre al calcolo della superficie e della volumetria edificabile sull'are oggetto di intervento e comunque fatti salvi i diritti dei terzi" (all. 17)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Descrizione: di cui al punto **A**

Il bene pignorato consiste in una villetta di un piano fuori terra, più la soffitta. La villetta dispone di un'area scoperta recintata. Essa si compone di due vani attualmente adibiti ad ufficio (ma catastalmente qualificabili come pranzo e camera); nonché vano cucina, ingresso, wc, e ripostiglio (quest'ultimo attualmente adibito a camera). Alla soffitta si accede attraverso una botola a soffitto.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **proprietà**

Eventuali comproprietari:**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - **proprietà**

Eventuali comproprietari:

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 48; ha un'altezza utile interna di circa m. 290 cm

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni mediocri, e necessita di un intervento di ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

In mancanza di progetti relativi all'immobile originario non è possibile esprimersi sull'appartato di fondazione dell'immobile.

Nel 2008, invece, è stato realizzato un nuovo apparato di fondazione per un ampliamento che non è stato portato a termine.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **acciaio**

apertura: **elettrica**

condizioni: **sufficienti**

- Note: La recinzione è dotata anche di un accesso carraio con cancello in acciaio a due ante battenti

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **legno**
protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **scarse**

Infissi interni
tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **scarse**
- Note: All'interno dell'abitazione risultano mancanti alcune porte.

Manto di copertura
materiale: **tegole in cotto**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna
materiale: **marmo**
condizioni: **sufficienti**
- Note: la pavimentazione è costituita da graniglia di marmo tipo palladiana nella zona giorno; la pavimentazione del bagno è costituita da piastrelle, mentre quella dei vani catastalmente qualificabili come camera e ripostiglio (a destra rispetto all'ingresso) la pavimentazione è in parquette.

Portone di ingresso
tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno e vetro**
accessori: **maniglia, serratura con mandate**
condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico
tipologia: **sottotraccia, con presenza anche di cavi e/o canaline a vista**
condizioni: **scarse**
- Note: non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità dell'impianto

Gas
tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
- Note: non sono stati rinvenuti certificati di conformità

Idrico
tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
- Note: non sono stati rinvenuti certificati di conformità

Termico
tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
diffusori: **termosifoni**
condizioni: **scarse**
- Note: non sono stati rilevati i certificato di conformità. Inoltre l'esecutato riferisce che le tubazioni sono scoppiate durante l'inverno e pertanto attualmente l'impianto non è funzionante

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile si vedano le rappresentazioni fotografiche (all. 14) ed il rilievo eseguito dallo scrivente (all. 13)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

sintetico comparativo

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Fiume Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dal quale risulta un valore al metro quadrato per immobili simili (villini) da 750,00 a 950,00.

Altre fonti di informazione: borsino immobiliare.

Valutazione corpi:

abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup commerciale	1,00	57,90	€ 850,00
soffitta	sup commerciale	0,35	20,26	€ 850,00
giardino	sup commerciale	0,10	35,21	€ 850,00

113,37

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	57,90	€ 850,00	€ 52.110,00
soffitta	20,26	€ 850,00	€ 18.234,00
giardino	35,21	€ 850,00	€ 31.689,00
Totale			€ 102.033,00

La stima tiene conto della potenzialità edificatoria del terreno.

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 102.033,00

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. (punto 16 dell'incarico) € 15.304,95

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 81.728,05

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato: € 82.000,00

Data generazione:
24-01-2018 08:01:48

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

Allegati:

- all. 1 visura storica catastale
- all. 2 visura catastale terreno
- all. 3 estratto di mappa
- all. 4 planimetria catastale
- all. 5 DIA 12953 del 17.07.2002
- all. 6 permesso di costruire del 25.09.2008
- all. 7 richiesta inoltrata via pec al comune per certificato inesistenza provv.sanz
- all. 8 atto di compravendita del 2006
- all. 9 atto di compravendita del 2002
- all. 10 iscrizione ipoteca volontaria
- all. 11 trascrizione pignoramento
- all. 12 dichiarazione unilaterale
- all. 13 rilievo
- all. 14 rappresentazioni fotografiche
- all. 15 APE + attestato deposito
- all. 16 variante generale al PRGC n. 24-26 aggiornata con la variante 54
- all. 17 estratto variante prgc