RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Fino 1 Securitisation Srl**

contro:

N° Gen. Rep. **275/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 29.04.2019, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto;
- in data 13.05.2019 a mezzo raccomandata AR n. 15337351275-7 comunicavo alla Sig.ra 'inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo per il giorno 28.05.2019;
- in data 28.05.2019, mi sono recato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Comune di Sesto al Reghena, località Ramuscello, via Ippolito Nievo n. 66/a constatando l'impossibilità di accedere ai locali in quanto la Parte esecutata risultava irreperibile;
- in data 04.06.2019 mi sono recato nuovamente presso l'immobile e alla presenza del Custode Giudiziario si è dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili pignorati che vengono così riassunti:
  COMUNE DI SESTO AL REGHENA
  - F. 22, mapp. 1225, Sub. 5 - Appartamento
  - F. 22, mapp. 1225, Sub. 19 - Autorimessa
  (vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

LOTTO 1
Bene: SESTO AL REGHENA (PN) – frazione RAMUSCELLO – Via Ippolito Nievo n. 66/a
Corpo: Appartamento e accessori facenti parte di fabbricato condominiale
Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2) e Autorimessa (C/6)
Dati catastali:

Catasto fabbricati
Intestazione
FOGARIN Sabrina nata a Dolo il 27.06.1970

Foglio 22, particella 1225, sub. 5, piano S1-1	Ctg A/2	classe 2	vani 3,5	R.C. €. 307,29
Foglio 22, particella 1225, sub. 19, piano S1	Ctg C/6	classe 3	mq. 17,0	R.C. €. 32,49

2. Possesso

LOTTO 1
Bene: SESTO AL REGHENA (PN) – frazione RAMUSCELLO – Via Ippolito Nievo n. 66/a
Corpo: Appartamento e accessori facenti parte di fabbricato condominiale
Possesso: Il bene risulta attualmente occupato dai Sigg.ri con contratto di locazione registrato a Portogruaro il 28.12.2018 al n. 4484

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1
Bene: SESTO AL REGHENA (PN) – frazione RAMUSCELLO – Via Ippolito Nievo n. 66/a
Corpo: Appartamento e accessori facenti parte di fabbricato condominiale
Creditori iscritti: L'accesso all'unità abitativa posta al piano primo avviene attraverso vano scala di uso comune.

4. Creditori iscritti

LOTTO 1
Bene: SESTO AL REGHENA (PN) – frazione RAMUSCELLO – Via Ippolito Nievo n. 66/a
Corpo: Appartamento e accessori facenti parte di fabbricato condominiale
Creditori iscritti: Fino 1 Securitisation Srl

5. Comproprietari

LOTTO 1
Bene: SESTO AL REGHENA (PN) – frazione RAMUSCELLO – Via Ippolito Nievo n. 66/a

Corpo: Appartamento e accessori facenti parte di fabbricato condominiale
Comproprietari: nessuno

6. Prezzo

LOTTO 1
Bene: SESTO AL REGHENA (PN) – frazione RAMUSCELLO – Via Ippolito Nievo n. 66/a
Corpo: Appartamento e accessori facenti parte di fabbricato condominiale
Prezzo a base d'asta: €. 40.000,00

Beni in Comune di SESTO AL REGHENA (PN) – FRAZIONE RAMUSCELLO- Via Ippolito Nievo n. 66/a

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:
APPARTAMENTO E ACCESSORI FACENTI PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] e Autorimessa [C/6] siti in Comune Sesto al Reghena (PN), frazione Ramuscello, via Ippolito Nievo n. 66/a

Quota e tipologia del diritto
- PROPRIETARIA PER L'INTERO

Identificazione catastale *(vedi allegato 2 – estratto di mappa)*
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione
PROPRIETARIA PER L'INTERO
(vedi allegato 3 – visura catastale)
(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

Foglio 22, particella 1225, sub. 5, piano S1-1 Ctg A/2 classe 2 vani 3,5 R.C. €. 307,29
(vedi allegato 5 – planimetria catastale)
Foglio 22, particella 1225, sub. 19, piano S1 Ctg C/6 classe 3 mq. 17,0 R.C. €. 32,49
(vedi allegato 6 – planimetria catastale)

Conformità catastale:
La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.
Si dichiara la conformità catastale.

****

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appartamento facente parte di fabbricato condominiale a destinazione residenziale denominato "Condominio Al Pioppeto", sviluppato su due livelli fuori terra più accessori al piano scantinato, sito in Comune di Sesto al Reghena – frazione Ramuscello – via Ippolito Nievo n. 66/a.
L'unità abitativa posta al piano primo è accessibile attraverso vano scala di uso comune.

L'autorimessa e la cantina poste al piano scantinato sono accessibili attraverso spazi di uso comune (rampa, spazio di manovra e vano scala).
La zona è facilmente raggiungibile sia dallo svincolo della bretella di collegamento all'autostrada "A28 – Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.
L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali su due livelli fuori terra.
Caratteristiche zona: semicentrale normale.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale
Dotazione Parcheggi: sufficiente
(vedi allegato 7– ortofoto)
(vedi allegato 8 – documentazione fotografica esterni)

****

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano attualmente concesse in locazione ai Sigg.ri
con contratto di locazione ad uso abitativo avente decorrenza il 01.12.2018 e termine il 30.11.2022 per un canone annuo di €. 5.160,00 che il sottoscritto ritiene sostanzialmente CONGRUO.
Si evidenzia che il contratto di locazione è stato registrato a Portogruaro in data 28.12.2018 al n. 4484, **in data successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento,** quest'ultimo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 18.12.2018 ai nn. 18725 RG/13518 RP
(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

****

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di UNICREDIT BANCA –s.p.a.- con sede in Bologna (codice fiscale: 12931320159) contro la società
   Rogito n. 55783/24013 di rep. del 18.04.2008, notaio SPERANDEO Maria Luisa, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 22.04.2008 ai nn. 6631 R.G./1222 R.P.
   - Importo capitale. €. 114.752,00
   - Importo totale €. 229.500,00

   gravante sui beni immobili in Comune di Sesto al Reghena al F.22, mapp.1225, Sub. 5-19
   (vedi allegato 10 – visura ipotecaria)
   (vedi allegato 11 – domanda di annotazione – restrizione beni)

2. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di

   Rogito n. 768 di rep. del 12.03.2013, Tribunale di Venezia Sezione distaccata di Portogruaro, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.01.2017 ai nn. 505 R.G./74 R.P.
   - Importo capitale. €. 47.160,00
   - Importo totale €. 110.000,00

   gravante sui beni immobili in Comune di Sesto al Reghena al F.22, mapp.1225, Sub. 5-19 e altri
   (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

3. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna a favore di

   Rogito n. 6317 di rep. del 24.11.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 23.01.2017 ai nn. 1144 R.G./159 R.P.
   - Importo capitale. €. 3.972,00
   - Importo totale €. 15.000,00

   gravante sui beni immobili in Comune di Sesto al Reghena al F.22, mapp.1225, Sub. 5-19 e altri
   (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di FINO 1 SECURITISATION –s.r.l.- con sede in Milano (codice fiscale: 09966380967) contro
   Rogito rep. 3201 in data 29.11.2018, trascritta alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 18.12.2018 ai nn. 18725 R.G./ 13518 R.P.
   (vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

****

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: In base all'Attestato di Certificazione Energetica datato 02.02.2012 con validità decennale l'immobile residenziale contraddistinto al F. 22, mapp. 1225, Sub. 5 è classificato in Classe Energetica "D".
Note Indice di prestazione energetica: 100,707 KWh/mq.anno
(vedi allegato 15 – Attestato di Prestazione Energetica)

Dichiarazione conformità impianti:
Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Sesto al Reghena si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico emesso in data 30.05.2006 dalla

(vedi allegato 16– dichiarazione di conformità)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte emesso in data 12.06.2006 dalla Ditta

(vedi allegato 17– dichiarazione di conformità)

Millesimi di proprietà: Alle unità immobiliari contraddistinte al F. 22, mapp. 1225, Sub. 5-19, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 55,98/1000 sulle parti ed impianti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.
Spese condominiali:
In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Condominio "Al Pioppeto" emerge quanto segue:
- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 500,34;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 1.698,29 (saldo esercizio anno 2018 + I° e II° rata esercizio 2019)

****

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario **FOGARIN Sabrina nata a Dolo il 27.06.1970** a seguito atto di compravendita n. 62061 di rep. del 23.11.2012, notaio dott.ssa SPERANDEO Maria Luisa, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 29.11.2012 ai nn. 14685 R.G/10620 R.P.
(vedi allegato 18 – atto di compravendita)
(vedi allegato 19 – nota di trascrizione)

****

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Sesto al Reghena si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. 03/C03788 del 27.10.2003
   Tipo pratica: Concessione edilizia
   Per lavori: Costruzione di complesso residenziale formato da 14 unità abitative
   Rilascio in data 27.10.2003 – Pratica edilizia n. 03/C03788
   (vedi allegato 20 – concessione edilizia)

2. **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 04/C04188 del 21.10.2004
   Tipo pratica: Concessione edilizia
   Per lavori: Costruzione di complesso residenziale formato da 14 unità abitative e sistemazione

area esterna
Rilascio in data 21.10.2004 – Pratica edilizia n. 04/C04188
(vedi allegato 21 – concessione edilizia)

3. **Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 08.02.2006
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Opere di variante
Rilascio in data 08.02.2006 – Denuncia Inizio Attività 06/D04668
(vedi allegato 22 – denuncia inizio attività)

4. **Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 25.03.2006
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Opere di variante
Rilascio in data 25.03.2006 – Denuncia Inizio Attività prot. 06/D04733
(vedi allegato 23 – denuncia inizio attività)

5. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 20.03.2008
Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità
Rilascio in data: 20.03.2008 - Abitabilità prot. n. 08/A01975
(vedi allegato 24 – certificato di agibilità)
Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. TESO Sandro con certificato di collaudo depositato presso la Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici di Pordenone in data 22.09.2005 al n. 1688/04
(vedi allegato 25 – collaudo statico)

Conformità edilizia:
In data 08.07.2019 al n. di prot. 7837/8472, il Comune di Sesto al Reghena rilasciava certificazione attestante che per le unità immobiliari catastalmente identificate al F. 12, mapp. 1225 sub. 5-19 non risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.
(vedi allegato 26– certificato provvedimenti sanzionatori)

****

DESCRIZIONE
APPARTAMENTO E ACCESSORI FACENTI PARTE DI FABBRICATO RESIDENZIALE CONDOMINIALE DENOMINATO "AL PIOPPETO" CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 22, MAPP.1225, SUB. 5-19

Trattasi di appartamento facente parte di fabbricato condominiale ad uso residenziale sviluppato su due livelli fuori terra più accessori al piano scantinato, sito in Comune di Sesto al Reghena – frazione Ramuscello via Ippolito Nievo n. 66/a e catastalmente identificato al F. 22, mapp. 1225 sub. 5.

L'area esterna è completamente recintata con recinzione in muretto e rete metallica, percorsi esterni e spazi di manovra pavimentati con elementi in massello autobloccante in calcestruzzo con accessi pedonale e carraio dotati di cancelli in ferro forniti di apertura elettrica.

L'appartamento sito al piano primo, accessibile attraverso vano scala di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 54,00 (circa) ed è composto da cucina-soggiorno, disimpegno, camera, servizio igienico e terrazza esterna con angolo caldaia.
Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:
- struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato/laterizio rifinita nella parte esterna con intonaco del tipo "a graffiato" e opportunamente coibentata mediante controparete interna in laterizio e interposto materiale isolante;
- scale condominiali con struttura in calcestruzzo armato e rivestimento in marmo;
- solai d'interpiano in lastre prefabbricate tipo predalle e latero-cemento;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;

- pavimenti zona giorno e bagno in piastrelle;
- pavimenti zona notte in parquette;
- rivestimenti angolo cottura e bagno in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- soglie e davanzali in materiale lapideo;
- parapetto terrazza in laterizio intonacato e sovrastante ringhiera in ferro;
- impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia autonoma, marca "SIME", e corpi radianti in alluminio;
- impianto idro-sanitario, elettrico e citofonico.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.
(vedi allegato 27– documentazione fotografica)

Di pertinenza all'abitazione si rilevano, al piano scantinato, una cantina della superficie di mq. 8,00 (circa) e l'autorimessa contraddistinta al Sub. 19, della superficie di mq. 20.00 (circa), accessibili attraverso spazi di uso comune.
I locali presentano tamponamenti laterali in blocchi di calcestruzzo tinteggiati, pavimento in piastrelle, portone basculante in lamiera, impianto elettrico di illuminazione con corpi illuminanti a soffitto e canalizzazioni fuori traccia.
(vedi allegato 28– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.22, Mapp. 1225, Sub. 5-19	sup. lorda di pavimento	mq. 68.00	1,00	mq. 68,00	€ 700,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in eccesso che in difetto, che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 49,50 (circa)	
- Terrazza esterna	mq. 15.00 x 0.30	= mq. 4,50 (circa)	
	Sommano		= mq. 54.00 (circa)
- Cantina al piano scantinato	mq. 8.00 x 0.50		= mq. 4.00 (circa)
- Autorimessa al piano scantinato	mq. 20.00 x 0.50		= mq. 10.00 (circa)
Totale superficie commerciale			**= mq. 68.00 (circa)**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:
- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.).

BORSINO IMMOBILIARE F.I.M.A.A. - COMUNE DI SESTO AL REGHENA
Periodo 2018/2019
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.)
Abitazioni civili – Stato di conservativo "USATO"
VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 850,00

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PORDENONE
Secondo semestre anno 2018
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.)
Abitazioni civili – Stato di conservativo "NORMALE"
VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 950,00

Valore unitario adottato = €/mq 700,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE E ACCESSORI F.22, Mapp. 1225, Sub. 5-19	sup. lorda pavimen-	mq. 68.00	€ 700,00	**€ 47.600,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.): (€ 47.600,00 x 0.15%) **€ 7.140,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 40.460,00**

ARROTONDATO A **€ 40.000,00**

Data generazione:

L'Esperto della stima
Geom. Luigi TONEGUTTI

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI PORDENONE