
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare dell'Alto Adige Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **114/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazioni**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434647394

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Sghittosa di Sopra - Tramonti Di Sotto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio 34, particella 122, sub. 1, indirizzo Località Sghittosa di Sopra, piano S1-T, comune Tramonti di Sotto, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 118, rendita € 199,87

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio 34, particella 122, sub 2, indirizzo Località Sghittosa di Sopra, piano S1-1, comune Tramonti di Sotto, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 108, rendita € 199,87

2. Possesso

Bene: - Sghittosa di Sopra - Tramonti Di Sotto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A-B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Sghittosa di Sopra - Tramonti Di Sotto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A-B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Sghittosa di Sopra - Tramonti Di Sotto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A-B

Creditori Iscritti: Banca Popolare dell'Alto Adige Spa

5. Comproprietari

Beni: - Sghittosa di Sopra - Tramonti Di Sotto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A-B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Sghittosa di Sopra - Tramonti Di Sotto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A-B

Misure Penali: Non verificate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Sghittosa di Sopra - Tramonti Di Sotto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A-B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Sghittosa di Sopra - Tramonti Di Sotto (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazioni

Prezzo da libero: € 21.000,00

Beni in **Tramonti Di Sotto (PN)**
Località **Sghittosa di Sopra**

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 frazione: Sghittosa di Sopra

Quota e tipologia del diritto
100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

**foglio 34, particella 122, subalterno 1, indirizzo Località Sghittosa di Sopra, piano S1-T,
comune Tramonti di Sotto, categoria A/3, classe 3, consistenza 4.5, superficie 118,
rendita € 199.87**

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sghittosa di Sopra

Quota e tipologia del diritto
100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

**foglio 34, particella 122, subalterno 2, indirizzo Località Sghittosa di Sopra, piano S1-1,
comune Tramonti di Sotto, categoria A/3, classe 3, consistenza 4.5, superficie 108,
rendita € 199.87**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Sono state riscontrate delle irregolarità che potranno essere regolarizzate con una pratica do.c.fa.

In realtà l'immobile avrebbe dovuto essere accatastato come fabbricato in corso di costruzione (F3)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è situato nella località di Sghittosa in comune di Tramonti di Sotto, in una zona pedemontana molto periferica

Caratteristiche zona: pedemontana

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: scarsi

Servizi offerti dalla zona: scarsi

Caratteristiche zone limitrofe: pedemontana

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Tramonti Di Sotto (PN):

Libero

Note: L'immobile è allo stato grezzo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Spa contro

Derivante da: garanzia mutuo ;A rogito di notaio Catena Alfredo in data 01/10/2012 ai nn. 130242/36548; Trascritto a Pordenone in data 04/10/2012 ai nn. 12020/1791; Importo ipoteca: € 212.800,00; Importo capitale: € 133.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Spa contro

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito del Tribunale di Treviso in data 26/08/2015 ai nn. 7489/2015 in data 21/03/2016 ai nn. 3787/550; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 9.664,05.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Spa contro

Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito dell' Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 30/04/2018 ai nn. 1242/2018 trascritto a Pordenone in data 07/06/2018 ai nn. 8681/6488.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no

Identificativo corpo: A - B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Tramonti Di Sotto (PN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 16/11/1995 al 01/10/2012. In forza di decreto di usucapione - a rogito di Pretore di Pordenone, in data 16/11/1995, ai nn. 159/95; trascritto a Pordenone, in data 08/05/1996, ai nn. 5631/4230.

Titolare/Proprietario: dal 01/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Catena Alfredo, in data 01/10/2012, ai nn. 130241/36547; trascritto a Pordenone, in data 04/10/2012, ai nn. 12019/8864.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Note: si segnala che, dall'atto di provenienza a firma del notaio Alfredo Catena di Udine del 01/10/2012 rep. 130241/36547, si evince che nella descrizione dell'immobile lo stesso risulterebbe completato con "dia del 02/09/2004 prot.n. 2441/04" e reso abitabile il 25/07/2006 prot. n. 2727. Risulta inoltre indicata la regolarità degli impianti alle normative vigenti e individuata la classe energetica dell'edificio rientrante nella categoria G. In realtà il sottoscritto non ha riscontrato, dall'esame presso i pubblici uffici, nessun documento relativo al completamento dell'edificio e, sul posto, non ha riscontrato alcuno dei lavori dichiarati in atto. Si segnala inoltre, che il prezzo indicato in atto non è in alcun modo giustificabile per l'immobile compravenduto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sghittosa di Sopra

Numero pratica: 725/a

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e adeguamento antisismico al fabbricato danneggiato dal sisma del 1976 ai sensi della L.R. 30/77

Presentazione in data 28/02/1981

Rilascio in data 15/11/1983

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Sono state riscontrate delle irregolarità, consistenti in alcune opere interne e fori di prospetto, che potranno essere regolarizzate con il progetto di completamento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.P.G.
Zona omogenea:	B0
Norme tecniche di attuazione:	Vedi n.t.a. allegate

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** A - BDescrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da due appartamenti indipendenti allo stato grezzo, (foto 1-2-3) posti uno al piano terra e uno al piano primo, con cantine al piano scantinato. I lavori risultano da tempo sospesi e il cantiere è in stato di abbandono. Gli immobili risultano essere alle fase di grezzo, mancanti di tutte le finiture interne ed esterne. L'accesso all'immobile (foto 4)avviene tramite la via pubblica pedonale. Il fabbricato è situato nella località di Sghittosa in comune di Tramonti di Sotto, in una zona pedemontana molto periferica.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e all'avvenuta ispezione interna, si desume quanto segue:

L'appartamento al piano terra ha una superficie residenziale lorda complessiva di mq. 98,00 circa e un' altezza utile (al grezzo) di mt 2.94, è composto da un soggiorno (foto 25-26), due camere (foto 31-32-33-34) e un bagno (foto 29-30) e con accesso dall'esterno due cantine una al piano terra(foto 35-36) e una al piano scantinato.

Caratteristiche descrittive:

La struttura è in muratura mista alla quale, con l'intervento post terremoto, sono state apportate iniezioni di malta cementizia, oltre che alla sostituzione dei solai e della copertura, quest'ultima realizzata in legno. Lo stato di abbandono ha portato a un degrado delle strutture lignee che necessitano un intervento di manutenzione straordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di Piena proprietà**Eventuali comproprietari:
NessunoSuperficie complessiva di circa mq **164,00****Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è allo stato grezzo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento P.T.	sup reale lorda	1,00	98,00	€ 80,00
Cantina S1	sup reale lorda	1,00	33,00	€ 80,00

Cantina P.T.	sup reale lorda	1,00	33,00	€ 80,00
			164,00	

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

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da due appartamenti indipendenti allo stato grezzo, (foto 1-2-3) posti uno al piano terra e uno al piano primo, con cantine al piano scantinato. I lavori risultano da tempo sospesi e il cantiere è in stato di abbandono. Gli immobili risultano essere alle fasi di grezzo, mancanti di tutte le finiture interne ed esterne. L'accesso all'immobile (foto 4)avviene tramite la via pubblica pedonale. Il fabbricato è situato nella località di Sghittosa in comune di Tramonti di Sotto, in una zona pedemontana molto periferica

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e all'avvenuta ispezione interna, si desume quanto segue: L'appartamento al piano primo ha una superficie residenziale lorda complessiva di mq. 98,00 circa e un' altezza utile (al grezzo) di mt 2,60 ed ha accesso tramite la scala esterna (foto 1) e il portico protettivo (foto 2-5-7-11). L'unità è composta da un soggiorno (foto 14-15-16), due camere (foto 19-20-21-22), un bagno (foto 17-18) e con accesso dalla camera da letto una soffitta (foto 23-24).Con accesso dall'esterno una cantina al piano scantinato.

Caratteristiche descrittive:

La struttura è in muratura mista alla quale, con l'intervento post terremoto, sono state apportate iniezioni di malta cementizia, oltre che alla sostituzione dei solai e della copertura, quest'ultima realizzata in legno. Lo stato di abbandono ha portato a un degrado delle strutture lignee che necessitano un intervento di manutenzione straordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è allo stato grezzo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento p.1	sup reale lorda	1,00	90,00	€ 80,00
Cantina s1	sup reale lorda	1,00	40,00	€ 80,00
Soffitta p.1	sup reale lorda	0,50	16,50	€ 80,00
			146,50	

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 dei beni stimati, 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 due appartamenti che, quand'anche divisi catastalmente risultano un unico fabbricato al grezzo, con una maggiore possibilità di vendita in unico lotto. Per la stima si sono analizzati i prezzi medi presenti sull'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate unico riferimento reperito per la zona interessata e ricondotti alla situazione al grezzo. La riduzione proposta per la situazione del fabbricato al grezzo con coperture in legno realizzate circa 40 anni fa e assolutamente prive di manutenzione ordinaria si ritiene di attribuire un valore al mq pari a **€ 80,00**.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Tramonti di Sotto;

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 per edifici completati (€/mq.):
min. € 350,00 / max € 500,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.120,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P.T.	98,00	€ 80,00	€ 7.840,00
Cantina S1	33,00	€ 80,00	€ 2.640,00
Cantina P.T.	33,00	€ 80,00	€ 2.640,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.120,00
Valore Corpo	€ 13.120,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.120,00

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.720,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P.1	90,00	€ 80,00	€ 7.200,00
Cantina S1	40,00	€ 80,00	€ 3.200,00
Soffitta P.1	16,50	€ 80,00	€ 1.320,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.720,00
Valore Corpo	€ 11.720,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.720,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.720,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico	164,00	€ 13.120,00	€ 13.120,00
B	Abitazione di tipo economico	146,50	€ 11.720,00	€ 11.720,00

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%)	€ 3.726,00
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:	€ 21.114,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 21.000,00

Allegati

- ALL. 1** - Documentazione catastale, estratto del P.R.G. e n.t.a. ;
- ALL. 2** - Insussistenza contratti di affitto in corso, estratti degli atti di matrimonio e certificazione di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;
- ALL. 3** - Pratiche Edilizie;
- ALL. 4** - Fotografie in n. 36;
- ALL. 5** - Atto di provenienza

Azzano Decimo, 30-01-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus