
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro:



N° Gen. Rep. **69/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione in li-
nea

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo Piave n.4 - Montereale Valcellina (PN) - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso è situato alla fine della pianura padana pordenonese tra il torrente Cellina, il monte Fara e il monte Spia. Il territorio comunale risulta compreso tra i 170 e i 1.641 metri sul livello del mare.

Lotto: 001 - Abitazione in linea ed accessorio ad uso deposito

Corpo: Abitazione in linea ed accessorio ad uso deposito

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [redacted] in qualità di comproprietario residente a [redacted] ed avente C.F. [redacted] Quota diritto 1/2 [redacted] in qualità di comproprietaria residente a [redacted] ed [redacted] C.F. [redacted] Quota diritto 1/2, foglio 12, particella 155, subalterno -, scheda catastale PN0089460, indirizzo [redacted] -, interno -, piano 0-1-2-3, comune Montereale Valcellina (PN), categoria A/2, classe 1, consistenza VANI 10,5, superficie 251,0, rendita € 542,28

2. Possesso

Bene: Vicolo Piave n.4 - Montereale Valcellina (PN) - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 001 - Abitazione in linea ed accessorio ad uso deposito

Corpo: Abitazione in linea

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Piave n.4 - Montereale Valcellina (PN) - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 001 - Abitazione in linea ed accessorio ad uso deposito

Corpo: Abitazione in linea

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo Piave n.4 - Montereale Valcellina (PN) - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 001 - Abitazione in linea ed accessorio ad uso deposito

Corpo: Abitazione in linea

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: Vicolo Piave n.4 - Montereale Valcellina (PN) - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 001 - Abitazione in linea ed accessorio ad uso deposito

Corpo: Abitazione in linea ed accessorio ad uso deposito

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vicolo Piave n.4 - Montereale Valcellina (PN) - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 001 - Abitazione in linea ed accessorio ad uso deposito

Corpo: Abitazione in linea

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo Piave n.4 - Montereale Valcellina (PN) - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 001 - Abitazione in linea ed accessorio ad uso deposito

Corpo: Abitazione in linea

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vicolo Piave n.4 - Montereale Valcellina (PN) - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 001 - Abitazione in linea ed accessorio ad uso deposito

Prezzo da libero:

Premessa

Con ordinanza del 02 Ottobre 2018, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Roberta Bolzoni nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 12 Ottobre 2018 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto ca-

none di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a

giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione nel libero mercato.

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenza@efisystem.it;
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Pro-

cesso Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

Beni in **Montereale Valcellina (PN)**
Località/Frazione **Montereale Valcellina (PN)**
Vicolo Piave n.4

Lotto: 001 - Abitazione in linea

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 - Si precisa che gli immobili sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Montereale Valcellina (PN) in Vicolo Piave n.4 e non in Via Dante Alighieri.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione in linea ed accessorio ad uso deposito

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montereale Valcellina (PN) CAP: 33086

frazione: Montereale Valcellina (PN), Vicolo Piave n.4

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] avente Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted]
[redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

1/2 Cancinos de sturati carina Valeria avente C.F. [redacted] Residente a [redacted]
[redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime patrimoniale : Comunione legale dei beni - Data Matrimonio: 07-01-2000 con [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] in qualità di comproprietario residente a [redacted]
[redacted] ed avente C.F. [redacted] Quota diritto 1/2
[redacted] in qualità di comproprietaria residente a [redacted]
[redacted] ed avente C.F. [redacted] Quota diritto 1/2,

Foglio 12, particella 155, subalterno -, scheda catastale PN0089460, indirizzo Vicolo Piave n.4 ,
Piano 0-1-2-3,

Comune Montereale Valcellina (PN), categoria A/2, classe 1, consistenza VANI 10,5, superficie
251,0, rendita € 542,28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna, tranne che per alcuni locali sono rimasti al grezzo e privi di finiture (Bagno a PP)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale - Si precisa altresì, che alcuni locali (Bagno PP) risulta essere ancora al grezzo e privi di finiture. Il locale deposito risulta anch'esso al grezzo, privo di impianti ed in uno stato di abbandono.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso è situato alla fine della pianura padana pordenonese tra il torrente Cellina, il monte Fara e il monte Spia. Montereale Valcellina (PN) è oggi un piccolo paese, ma le sue origini sono molto antiche. I reperti dell'età del bronzo e della prima età del ferro ritrovati nell'area della necropoli paleoveneta del Dominu confermano l'antichità dell'insediamento umano fino dal quattordicesimo secolo avanti Cristo.

Caratteristiche zona: periferia

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Maniago (PN) .

Attrazioni paesaggistiche: Ex centrale idroelettrica [redacted] Museo dell'Arte fabbrile e delle coltellerie; Centro visite di Erto e Casso.

Attrazioni storiche: Chiesa neoclassica di Santa Maria, risalente al XVIII secolo; Chiesa di San Rocco in Cimitero (racchiude un importante ciclo di affreschi cinquecenteschi, una pala del pordenonese Giovanni Maria Zaffo.

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca Volontaria a favore di Unicredit spa contro [redacted]
[redacted] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pordenone in data 26/07/2006 ai nn. 138839/3807.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [redacted]
[redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pordenone in data 28/03/2018 ai nn. 4822/3610.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in linea

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 279,77 kWh/mq anno
Note Indice di prestazione energetica: Il Certificato energetico al momento del sopralluogo risulta essere presente. Classe energetica "G" - lo stesso è stato redatto in data 22-12-2018 dal Perito Industriale Fabio Campaner, residente a Pravidomini (PN) in Via Giuseppe Verdi n.5/2
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] in qualità di comproprietario residente a [REDACTED] ed avente C.F. [REDACTED] Quota diritto 1/2

[REDACTED] in qualità di comproprietaria residente a [REDACTED] ed avente C.F. [REDACTED] Quota diritto 1/2

ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Anna Lupo in data 25/07/2006, ai nn. 7810/407; trascritto a Agenzia delle entrate, direzione Provinciale di Pordenone, in data 26/07/2006, ai nn. 13838/8029.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 654

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di un fabbricato danneggiato dal sisma del 1976

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 29/11/1979 al n. di prot. 7640

Rilascio in data 25/02/1980 al n. di prot. 7640

Numero pratica: 108/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione Straordinaria

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 23/10/2006 al n. di prot. 14239

Rilascio in data 23/10/2006 al n. di prot. 14239

Numero pratica: 654

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di un fabbricato danneggiato dal sisma del 1976

Oggetto: Fine Lavori

Abitabilità/agibilità in data 09/10/1989 al n. di prot. 654

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante n. 16 al PRGC approvata con deliberazione del Consiglio comunale n.16 del 16 maggio 2012, la cui esecutività è stata confermata dal Presidente della Regione con decreto n. 0267/Pres. del 19
Zona omogenea:	A.02
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 16 al PRGC approvata con deliberazione del Consiglio comunale n.16 del 16 maggio 2012, la cui esecutività è stata confermata dal Presidente della Regione con decreto n. 0267/Pres. del 19 dicembre 2012, pubblicato sul BUR n.2 del 09.01.2013. Aggiornato alla variante 6 e 6 bis al P.T.I. del N.I.P., approvate con D.P.Reg. n.048/pres del 06.03.2015. Per la ricerca di eventuali vincoli (ZPS, SIC e prati stabili) si rinvia alle specifiche cartografie regionali, desumibili dal sito istituzionale. Si precisa che il piano regolatore vigente è quello approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montereale Valcellina. Zona A – Di interesse Storico. Sottozona A.02 – di interesse storico soggette a risanamento conservativo. Non sussiste il vincolo di cui all'articolo 9 della L. 47/1975 e successivamente modificato ed integrato dal DL n.332/93 convertito in legge 29/10/1993 n.428
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si precisa che l'immobile ad uso residenziale, come pure per il deposito sono stati edificati ante '67 - Gli stessi sono stati oggetto del sisma del 1976.

Si precisa, che la copertura a servizio dei locali ad uso cucina, lavanderia e bagno del piano terra della abitazione e costituita con tipologia in eternit.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione in linea

Trattasi di un immobile ad uso residenziale e relativo accessorio sito in Comune di Montereale Valcellina (PN) in via Vicolo Piave n.4 - L'immobile in oggetto identificato come fabbricato residenziale con altre abitazioni contigue e corte esclusiva, al momento del sopralluogo è disabitata e priva di manutenzione. Le pareti della struttura esterna della abitazione, si presentano rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, lasciate a colore naturale; diversamente invece per l'immobile ad uso deposito/magazzino sono miste (sassi e blocco di calcestruzzo a colore naturale e prive di rifinitura). I serramenti esterni (scuri) della abitazione, sono esternamente in legno di colore verde, mentre le chiusure interne sono costituite da serramento in legno a vetratura singola. Diversamente per il fabbricato ad uso deposito/magazzino sono inesistenti, tranne per una porta in legno al piano terra completamente rovinata e distaccata dalle murature esistenti. Le pavimentazioni interne della abitazione sono disposte in varie tipologie, che variano da piastrella in monocottura a pavimentazione del tipo a parquet prefinito o al grezzo. Diversamente per il magazzino/deposito sono al grezzo e privo di qualsiasi rivestimento. Gli sporti del tetto in legno, diversamente i canali di gronda, come pure i tubi pluviali di scarico della copertura sono in lamiera. La copertura in mantellata di coppi. Le pavimentazioni esterne del marciapiede sono rifinite con piastrelle da esterni. Le altre zone esterne sono lasciate a verde incolto ed in uno stato di abbandono.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

L'edificio residenziale in linea è composto da più unità abitative, ma oggetto di Esecuzione Immobiliare è solamente una porzione fronte strada meglio identificata nell'elaborato come civico 4. La zona antistante al Fabbricato residenziale è lambita da una strada di penetrazione con fondo ad asfalto, la quale non prevede la possibilità di sostare e nemmeno per lo spazio di manovra ad uso degli stessi. Addentrandoci attraverso il portico posto fronte strada, sempre di proprietà dell'esecutato, si accede ad una corte privata ad uso esclusivo, la quale è a completo servizio dell'immobile stesso. All'interno della corte, c'è la possibilità di accedere sia alla zona abitazione, alla zona adibita a cantina, come pure per il deposito. Addentrandoci attraverso la porta di ingresso del soggiorno dell'immobile ad uso abitazione, si può accedere direttamente anche alla zona pranzo attraverso una apertura realizzata nella muratura esistente. Proseguendo si accede ai locali adibiti a cucina, nonché lavanderia e bagno; Risalendo attraverso una scala interna con struttura in calcestruzzo e rivestita con piastrella in monocottura, si accede ai locali adibiti a camere, bagno e zona corridoio. Si precisa che i locali adibiti a bagno, sono ancora al grezzo e nel solaio in legno dello stesso vi è posta una apertura, che attraverso la stessa si può accedere direttamente al sottotetto. Proseguendo ancora attraverso la scala interna, che unisce il piano primo con il secondo si arriva ad un ulteriore locale adibito a stanza/ripostiglio. All'interno dello stesso, nel solaio, vi è posta una botola che attraverso la stessa si può accedere direttamente al sottotetto. Fa parte dell'immobile oggetto di pignoramento anche un fabbricato, all'interno della stessa corte, ad uso magazzino/deposito composta da piano terra e primo, con struttura mista in blocchi di cemento e sassi. Il solaio di interpiano per metà circa in calcestruzzo ed il restante con travi in legno e sovrastante tavolato in legno. La copertura del fabbricato in oggetto, risulta essere piana, senza nessuna protezione isolante, come risulta ben visibile dalla documentazione fotografica allegata. Si precisa altresì, che la copertura a servizio dei locali ad uso cucina, lavanderia e bagno del piano terra e costituita con tipologia in eternit. Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni perimetrali e di collegamento in c.a. del tipo entro terra ;
- Muratura al piano terra in blocco misto a sassi con struttura di irrigidimento in calcestruzzo a misure variabili;
- I solai sono del tipo latero-cemento e caldana a spessore variabile;
- Solaio di copertura e sporti di linda in legno a spessore variabile;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile ;

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

- Pavimentazioni pranzo/soggiorno/notte in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in diagonale e parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
 - Pavimentazioni del bagno al P.T. sono in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
 - Pavimentazioni del bagno al P.P. inesistenti;
 - Rivestimento interno alle pareti del bagno P.T. del tipo a piastrella poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 250 circa dal pavimento esistente;
 - Rivestimento interno alle pareti del bagno P.P. inesistenti;
 - Apparecchi dei sanitari del bagno al P.T. in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra e vasca idromassaggio;
- Apparecchi dei sanitari del bagno al P.P. inesistenti;
- Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente;
 - Serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, a protezione scuri in legno obsoleti ;
 - Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco e/o lasciati con finitura in malte fine;
 - Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
 - Impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con elementi radianti per ogni stanza; lo stesso non è stato possibile verificarne le caratteristiche e le tubazioni;
 - Adduzione del gas, dovrebbe avvenire mediante tubazioni generali;
 - Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di punti luce, prese, e commutatori ;
 - Tutte le utenze sono disattivate;
 - Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

in definitiva, l'immobile nel suo contesto si può definire con uno stato manutentivo scarso.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] avente Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

1/2 **Cancinos de sturati carina Valeria** avente C.F. [redacted] Residente a [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime patrimoniale : Comunione legale dei beni - Data Matrimonio: [redacted] con [redacted]

Superficie complessiva di circa mq **218,30**

E' posto al piano: 0-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari ed abitazioni plurifamiliari. L'Immobile in oggetto si presenta visivamente in uno stato manutentivo scarso. Al piano terra ed al Piano Primo della Abitazione ci sono scaffalature ed arredi sparsi un po' ovunque. Le pavimentazioni prive di pulizia e manutenzioni da diverso tempo come ben visibile dalla documentazione fotografica. L'impianto elettrico risulta, per quanto accertato disattivato e non a norma, come pure per le parti idrauliche e termoidrauliche. I serramenti interni ed esterni sono in uno stato manutentivo scarso. Le pavimentazioni della zona giorno e notte totalmente in piastrelle, sono in stato di degrado, come pure per gli intonaci e le finiture interne. I sanitari dei bagni invece sono vecchi ed obsoleti, diversamente la caldaia risulta presente, ma disattivata dagli impianti di adduzione. I piani superiori parzialmente in disuso. Sottotetto al grezzo. Nel complesso l'immobile oggetto di perizia, si può ritenere in uno stato manutentivo scarso.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione ad uso residenziale Piano 0-1-2-3	sup lorda di pavimento	1,00	218,30	€ 450,00
			218,30	

218,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1- 2018

Zona: Montereale Valcellina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 600

Accessori:

1. Deposito

Identificato al n. civico 4

Posto al piano 0-1

Destinazione urbanistica: Residenziale

Valore a corpo: € **6500**

Note: La struttura verticale dello stesso si presenta visivamente a blocco in cls mista a sassi, diversamente per la struttura in orizzontale, come pure quella di copertura (ma solamente con misure a spessore variabile) in calcestruzzo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Comparativa

Elenco fonti:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Montereale Valcellina ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari della zona, Osservatorio del mercato immobiliare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): metro quadro (mq)

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione in linea. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Deposito**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.235,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione ad uso residenziale Piano 0-1-2-3	206,00	€ 450,00	€ 92.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.700,00
Valore corpo	€ 92.700,00
Valore accessori	€ 6.500,00
Valore complessivo intero	€ 99.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in linea	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso DEPOSITO	206,00	€ 99.200,00	€ 99.200,00

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%)	€ 14.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Tenuto conto che l'immobile ad uso abitazione è stata parzialmente ristrutturato, ma allo stesso tempo giace in uno stato di degrado e di abbandono, come pure per l'immobile ad uso deposito, si applica un deprezzamento valutato a corpo.	€ -15.000,00
--	--------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.320,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 69.320,00

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato. Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

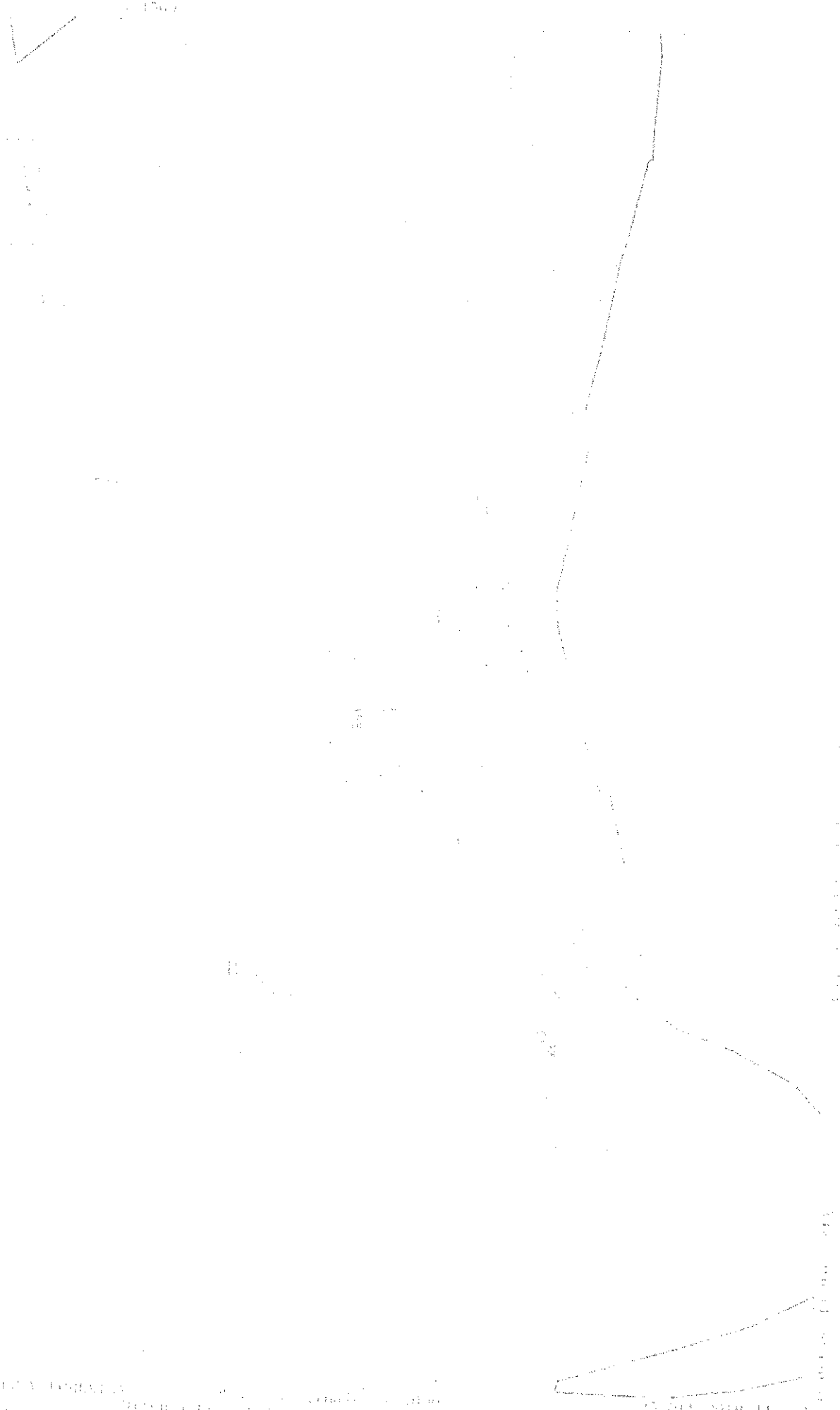
Distinti Saluti.

Allegati

- Allegato 1 Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato 2 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3 Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 4 Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche
- Allegato 6 Atto Notarile, Richiesta contratto locazione
- Allegato 7 Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 8 Documentazione fotografica
- Allegato 9 Certificazione Energetica A.P.E.
- Allegato 10 Modulo richiesta dati eseguiti

Data generazione:
07-02-2019 14:02:20

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montereale Valcellina

VICOLO PIAVE

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 155

Subalterno:

Compilata da:
TOMASELLA VALENTINA

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N: 1293

Scheda n. 1

Scala 1:200

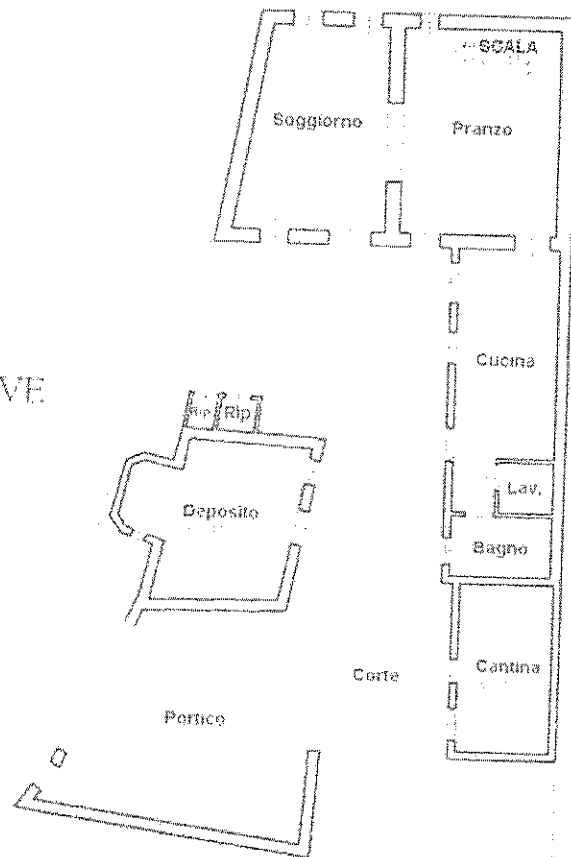
PIANO TERRA

H. 2.30

VICOLO PIAVE

VICOLO PIAVE

MAPP.463



MAPP.158

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25-10-2018 - Comune di MONTEREALE VALCELLINA - Foglio 12 Particella 155 - Sub
VICOLO PIAVE n. 4 piano T-1-2-3.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Planimetria di u.l.u. in Comune di Montebelluna Valcellina

VICOLO PIAVE

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 155

Subalterno:

Compilata da:
TOMASELLA VALENTINA

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

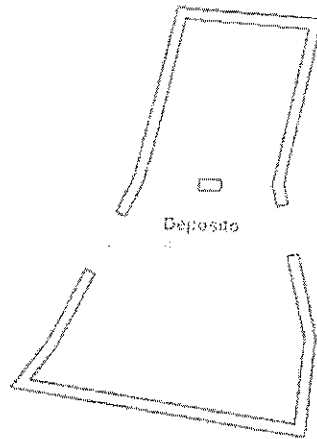
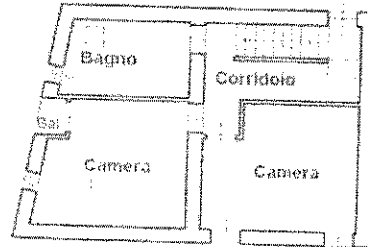
N. 1293

Scheda n. 2

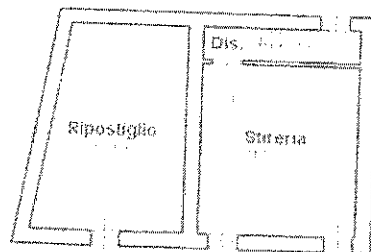
Scala 1:200

PIANO PRIMO

H = 2,30

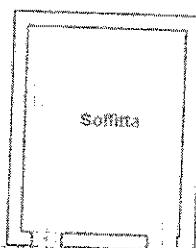


PIANO SECONDO



PIANO TERZO

H = 0,55 - 1,90



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2018 - Comune di Montebelluna Valcellina - Foglio 12 Particella 155 - Subt. VICOLO PIAVE n. 4 piano 1-1-2-S.

1293

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pagnucco Fabrizio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1033

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Montereale Valcellina
Sezione: Foglio: 12 Particella: 155
Protocollo n. PN0084790 del 28/06/2006
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni
Scala 1 : 500

Piano Terra

Piano Primo

Piano Secondo

Piano Terzo

Piano Terra
Mappale 596

Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2018 - Comune di MONTEREALE VALCELLINA (F596) - < Foglio: 12 Particella: 155 - Elaborato Planimetrico >