studio
geometra claudio mior
33078 SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)
VIA MADONNA DI ROSA 3/3
C.F. MRICLD67M29I403U
P.IVA 01531930939
TEL E FAX 0434.876190
CLAUDIO.MIOR@GEOPEC.IT
STUDIOMIORCLAUDIO@GMAIL.COM

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **136/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con Autorimessa e Scoperto Esclusivo

Esperto alla stima: Geom. Claudio Mior
Codice fiscale: MRICLD67M29I403U
Partita IVA: 01561960939
Studio in: Via Madonna di Rosa 3/3 - 33078 San Vito al Tagliamento
Telefono: 0434876190
Fax: 0434876190
Email: studiomiorclaudio@gmail.com
Pec: claudio.mior@geopec.it

San Vito al Tagliamento, lì 16-03-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior

MIOR CLAUDIO 933
COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI PORDENONE

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Zefferino Tomè n.6 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa e Scoperto Esclusivo
Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e Giardino
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:
Area di enti urbani e promiscui,
sezione censuaria Casarsa Della Delizia,
foglio 6, particella 3070, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1003
[redacted]Proprietà per 1/1,
foglio 6, particella 3070, subalterno 11, indirizzo via Zefferino Tomè n.6, piano T, comune Casarsa Della Delizia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 82 mq, rendita € 426,08 €,
[redacted]Proprietà per 1/1,
foglio 6, particella 3070, subalterno 12, indirizzo via Zefferino Tomè n.6, piano T, comune Casarsa Della Delizia, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 20 mq, rendita € 37,75 €,
foglio 6, particella 3070, subalterno 13, indirizzo via Zefferino Tomè n.6, piano T, comune Casarsa Della Delizia, categoria BCNC

2. Possesso

Bene: via Zefferino Tomè n.6 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa e Scoperto Esclusivo
Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e Giardino
Possesso: Occupato da [redacted] con nucleo familiare comodato d`uso stipulato in data 10/07/2017 non registratoTipologia contratto: 30 mesi, scadenza 10/07/2018

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Zefferino Tomè n.6 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa e Scoperto Esclusivo
Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e Giardino
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Zefferino Tomè n.6 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa e Scoperto Esclusivo
Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e Giardino
Creditori Iscritti:[redacted]

5. Comproprietari

Beni: via Zefferino Tomè n.6 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa e Scoperto Esclusivo

Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e Giardino

Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Zefferino Tomè n.6 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa e Scoperto Esclusivo
Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e Giardino
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Zefferino Tomè n.6 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa e Scoperto Esclusivo
Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e Giardino
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Zefferino Tomè n.6 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa e Scoperto Esclusivo
Prezzo da libero: € 108.000,00
Prezzo da occupato: € 108.000,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Claudio Mior, [redacted], con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n. 3/3, libero professionista iscritto all'Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n. 933, nominato Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare n.136/2017 del Tribunale di Pordenone, per l'individuazione, la descrizione e la stima dei beni pignorati, come da "DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. NOMINA DI PERITO ESTIMATORE NOMINA DI CUSTODE GIUDIZIARIO" della dott.ssa **Monica BIASUTTI** datato 27-11-2017, presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

In data 04-12-2017 è stato sostituito il Giudice BIASUTTI Monica con il dott. Francesco TONON *(con eventuale aggiornamento delle udienze future)* così come si evince dal Portale del Processo Telematico.

Operazioni Peritali:

In ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici Catastali (ALL.2) e Servizi di Pubblicità Immobiliare

(ALL.3-Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Casarsa Della Delizia (PN), sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona interessata e tutti i documenti necessari riferiti alla destinazione urbanistica con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione del vigente P.R.G.C. (ALL.4), la certificazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (ALL.5) e le relative pratiche edilizie risultate in essere (ALL.5) completa di elaborati progettuali (Concessioni Edilizie con le successive Varianti, D.I.A., Agibilità, ecc.), il tutto riferito all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

E' stato inoltre richiesto ed ottenuto dall'ufficio Anagrafe del Comune di Roncade (PN) l'Estratto dell'Atto di Matrimonio e il Certificato di Stato di Famiglia della [redacted] (ALL.6).

Il sottoscritto Perito Estimatore, dopo essersi recato personalmente in via Zefferino Tomè n.6 ha avuto contatto diretto con il Sig. [redacted] (comodatario) e ha ottenuto la disponibilità per un sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sopralluogo è stato fissato ed eseguito il giorno 19-01-2018 alla presenza [redacted] in qualità di delegato del Sostituto Custode Giudiziario [redacted] in qualità di Comodatario dell'unità immobiliare oggetto di E.I.

Non è stato possibile reperire alcun recapito telefonico della [redacted] Attraverso l'intervento del [redacted] (comodatario), si è giunti in possesso di un recapito telefonico della società [redacted] alla quale l'esecutata in data 29-06-2010 ha rilasciato delega per la gestione dell'immobile di sua proprietà e oggetto di E.I.

Nonostante i tentativi telefonici effettuati dal sottoscritto Perito Estimatore, non vi è stata ad oggi nessuna risposta o riscontro.

Il giorno e all'ora concordati, il sottoscritto Perito Estimatore, assieme al sostituto custode, si è recato presso gli immobili oggetto di stima per il necessario sopralluogo e rilievo; è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il tutto completo di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

A seguito di quanto riscontrato ed accertato, si ritiene corretto indicare un unico Lotto di vendita in quanto l'esecuzione colpisce solamente una unità immobiliare residenziale (Appartamento al P.T. completo di Autorimessa e Giardino); si prospetta pertanto una unica vendita.

Il pignoramento riguarda la quota di piena proprietà in capo all'esecutata [redacted] riferito al seguente immobile:

LOTTO 1 - Corpo A : Casarsa Della Delizia (PN), via Zefferino Tomè n.6

- Appartamento- Foglio 6 Mappale 3070 Subalterno 11 – Cat.A/2 - Cl.3 – Cons.5,5 vani – Rendita 426,08 €
- Autorimessa - Foglio 6 Mappale 3070 Subalterno 12 – Cat.C/6 - Cl.2 – Cons.17 mq – Rendita 37,75 €

Si precisa che il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione, comprende anche lo scoperto pertinenziale comune all'abitazione e all'autorimessa come di seguito identificato:

- Corte Scoperta - Foglio 6 Mappale 3070 Subalterno 13 – Cat.BCNC

Si segnala inoltre che la strada privata di lottizzazione (via Zefferino Tomè) risulta in comproprietà all'esecutata e così catastalmente identificata:

Catasto Terreni:

- Foglio 6 Mappale 3108 - Cat. Vigneto - Cl.1 - Ha 0.11.25 - R.D. 14,53 € - R.A. 8,13 € - propr. 1/32;

- Foglio 6 Mappale 3045 - Cat. Ente Urbano - Ha 0.01.96 - propr. 1/34;

Catasto Fabbricati:

- Foglio 6 Mappale 3045 - Cat. area urbana - propr. 1/34;

Tali immobili non risultano presenti nella trascrizione del Verbale di Pignoramento.

Beni in **Casarsa Della Delizia (Pordenone)**
Località/Frazione
via Zefferino Tomè n.6

Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa e Scoperto Esclusivo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro:
Il sottoscritto Perito Estimatore ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 136/2017 l'immobile indicato nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 26/05/2017 ai n.ri 7054 R.G. e 4850 R.P. contro la risulta essere i seguenti:
LOTTO 1 – Corpo A : Casarsa Della Delizia (PN), via Zefferino Tomè n.6
- Appartamento - Foglio 6 Mappale 3070 Subalterno 11 – Cat.A/2 - Cl.3 – Cons.5,5 vani – Rendita 426,08 €
per la quota di proprietà pari a 1/1 riferita a
- Autorimessa - Foglio 6 Mappale 3070 Subalterno 12 – Cat.C/6 - Cl.2 – Cons.17 mq – Rendita 37,75 €
per la quota di proprietà pari a 1/1 riferita a
- Corte Scoperta Esclusiva - Foglio 6 Mappale 3070 Subalterno 13 – Cat.BCNC.
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 - Appartamento con Autorimessa e Giardino.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Zefferino Tomè n.6
Note: Nella valutazione è compreso il valore del terreno pertinenziale destinato a giardino (F.6 - Mapp.3070 Sub.13 - BCNC)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
Area di enti urbani e promiscui ,
sezione censuaria Casarsa Della Delizia,
foglio 6, particella 3070, superficie catastale 1003
Confini:
- Nord: Mappale 3069 (altra proprietà);
- Est : Mappale 1688, 1689 e 1690 (altra proprietà);
- Sud : Mappale 3108 (via Zefferino Tomè);
- Ovest: Mappale 3108 (via Zefferino Tomè).

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
Proprietà per 1/1

foglio 6, particella 3070, subalterno 11, indirizzo via Zefferino Tomè n.6, piano T, comune Casarsa Della Delizia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 82 mq, rendita € 426,08 €

Confini:

- Nord : vano scala (Sub.17 - altra proprietà) ed autorimessa (Sub.18 - altra proprietà);
- Est : scoperto pertinenziale (Sub.13 - stessa proprietà);
- Sud : autorimessa (Sub.12 - stessa proprietà) e scoperto pertinenziale (Sub.13 - stessa proprietà);
- Ovest : scoperto pertinenziale (Sub.13 - stessa proprietà).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] Proprietà per 1/1

foglio 6, particella 3070, subalterno 12, indirizzo via Zefferino Tomè n.6, piano T, comune Casarsa Della Delizia, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 20 mq, rendita € 37,75 €

Confini:

- Nord : appartamento (Sub.11 - stessa proprietà);
- Est : appartamento (Sub.11 - stessa proprietà) e scoperto pertinenziale (Sub.13 - stessa proprietà);
- Sud : via Zefferno Tomè (Mapp.3108 - proprietà per 1/32);
- Ovest : scoperto pertinenziale (Sub.13 - stessa proprietà).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Bene Comune non Censibile

foglio 6, particella 3070, subalterno 13, indirizzo via Zefferino Tomè n.6, piano T, comune Casarsa Della Delizia, categoria BCNC

Confini:

- Nord : scoperto pertinenziale (Sub.19 - altra prorprietà);
- Est : Mappale 1690 (altra proprietà);
- Sud : via Zefferino Tomè (Mappale 3180 - proprietà per 1/32);
- Ovest : via Zefferino Tomè (Mappale 3180 - proprietà per 1/32) e appartamento (Sub.11 - stessa prorpietà).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il Perito Estimatore a fronte del sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, **dichiara la corrispondenza dei documenti catastali reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio, rispetto allo stato dei luoghi.** Non sono state riscontrate difformità catastali che hanno reso necessaria la variazione delle planimetrie delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nei pressi del centro del Comune di Casarsa Della Delizia, a Est della piazza principale. Trattasi di una zona caratterizzata da una media/alta densità di edifici a prevalente destinazione residenziale. Detta zona è interessata solamente dal traffico locale ed è servita da tutti i necessari servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / commerciale
Importanti centri limitrofi: Pordenone, San Vito al Tagliamento, Portogruaro.
Attrazioni paesaggistiche: Area Naturalistica Pulisuta.
Attrazioni storiche: Duomo di San Giovanni Battista.
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 4 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] comodato d'uso stipulato in data 10/07/2017
non registrato
Tipologia contratto: 30 mesi, scadenza 10/07/2018
Note:
Il Contratto di Comodato (ALL.8), pur non registrato, attesta che attualmente l'immobile risulta occupato dal [redacted] (comodatario) con il proprio nucleo familiare. A fronte del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto Perito Estimatore, contrariamente a quanto contenuto nel contratto di comodato, dichiara che l'immobile di presenta in perfette condizioni conservative e *"non necessita di urgenti lavori di manutenzione"* (ALL.8).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria R.G. 16226 R.P. 3412 del 15/10/2003 a favore di [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; A rogito del Notaio Aldo Guarino in data 13/10/2003 Rep.133793; Importo ipoteca: € 2.880.000,00; Capitale: € 1.440.000,00;
Note: La presente Iscrizione colpisce il Terreno identificato con il Mappale 676 del Foglio 6 del Comune di Casarsa Della Delizia; tale particella risulta soppressa con frazionamento del 09-12-2004 Prot. n. PN0150851 con il quale è stata originata l'attuale particella 3070 sulla quale è stato edificato il Corpo B del Condominio "Villaggio Borgo Nuovo" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente E.I.
Dall'Ispezione eseguita dal sottoscritto Perito Estimatore non risulta che i beni colpiti da pignoramento siano stati oggetto di Restrizione di Beni, pertanto ad oggi, gli stessi immobili sono colpiti dall'Ipoteca sopra descritta.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria R.G. 11461 R.P. 2165 del 06/08/2009 a favore di [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; A rogito del Notaio Maurizio Bianconi in data 31/07/2009 Rep.98024; Importo ipoteca: € 288.000,00; Capitale: € 160.000,00;
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale R.G. 2667 R.P. 319 del 22/02/2013 a favore di [redacted] Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Montebelluna in data 14/02/2013 Rep.160; Importo ipoteca: € 40.000,00;
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale R.G. 15625 R.P. 2258 del 25/11/2013 a favore di [redacted] Derivante da: Atto di Equitalia Nord s.p.a. in data 12/11/2013 Rep.403; Importo ipoteca: € 255.797,22; Somma Garanzia: € 127.898,61;
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 02/05/2017 ai nn. 1500/2017 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/05/2017 ai nn. 7054/4850.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 260,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Nessuna**

Previa formale richiesta del sottoscritto Perito Estimatore al Sig. [redacted] quale Amministratore pro-tempore del Condominio Villaggio Borgo Nuovo - Corpo B, è stato riscontrato che non ci sono pendenze per spese condominiali (ALL.7).

Millesimi di proprietà:

Da quanto si evince dalle Tabelle Millesimali reperite (ALL.7) i millesimi riferiti all'unità immobiliare sono i seguenti:

- 28/1000 sulle parti comuni relative a all'edificio di cui fa parte e di tutte le aree e servizi comuni all'intero complesso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L''intera abitazione allo stato attuale risulta accessibile; e risulta adattabile ai sensi del D.P.R. 236/89 e Legge 13/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Il sottoscritto PERITO ESTIMATORE, in risposta al verbale di conferimento dell'incarico, a sua volta ha incaricato il Perito Industriale [redacted] alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (ALL.10), in quanto l'immobile oggetto di esecuzione ne era sprovvisto. Il sottoscritto PERITO ESTIMATORE è riuscito a reperire presso il Comune di Casarsa Della Delizia il certificato di conformità degli impianti elettrico e termo-idraulico.

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

Avvertenze ulteriori: L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta. Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted] - proprietà per 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio** al **13/10/2003** .

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 28/06/1969, Rep.8493; trascritto a Udine, in data 04/08/1969, ai nn. 17994 r.g./15941 r.p.

Titolare/Proprietario:

[redacted] - proprietà per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **31/07/2009** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo di Maniago, in data 13/10/2003, Rep.133792; trascritto a Pordenone, in data 15/10/2003, ai nn. 16224 r.g./10795 r.p.

Titolare/Proprietario:

[redacted]

(attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, in data 31/07/2009, Rep.98023; trascritto a Pordenone, in data 06/08/2009, ai nn. 11460 r.g./7514 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 59/03
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N.4 VILLETTE A SCHIERA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2003 al n. di prot. 13759
Rilascio in data 27/10/2003 al n. di prot. 03/190
Abitabilità/agibilità in data 25/02/2011 al n. di prot. 3173/3720

Numero pratica: 10/05
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Variante alla Concessione Edilizia n.59/03
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE "CORPO B" VARIANTE PER COSTRUZIONE DI 6 ALLOGGI ANZICHE' 4 VILLE A SCHIERA COME ORIGINARIAMENTE PREVISTO
Oggetto: variante
Presentazione in data 13/10/2004 al n. di prot. 15782
Rilascio in data 22/02/2005 al n. di prot. 04/246
Abitabilità/agibilità in data 25/02/2011 al n. di prot. 3173/3720

Numero pratica: 47/06
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Variante alla Concessione Edilizia in Variante n.10/05
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE "CORPO B" VARIANTE PER COSTRUZIONE DI 6 ALLOGGI ANZICHE' 4 VILLE A SCHIERA COME ORIGINARIAMENTE PREVISTO
Oggetto: variante
Presentazione in data 13/04/2006 al n. di prot. 6077
Rilascio in data 27/09/2006 al n. di prot. 06/082
Abitabilità/agibilità in data 25/02/2011 al n. di prot. 3173/3720

Numero pratica: 172
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: COMPLEDTAMENTO E CAMBIO D'INTESTAZIONE - "CORPO B" - VILLAGGIO BORGO NUOVO
Presentazione in data 05/01/2010 al n. di prot. 172
Abitabilità/agibilità in data 25/02/2011 al n. di prot. 3173/3720

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: Si allaga alla presente Perizia, i titoli autorizzativi reperiti presso il Comune di Casarsa Della Delizia, completi di elaborati grafici e di certificato di Agibilità e quant'altro (ALL.5).
Il sottoscritto Perito Estimatore ha presentato formale richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Casarsa Della Delizia (domanda prot.n.339 del 09-01-2018) per accertare la presenza o meno di provvedimenti sanzionatori relativi all'immobile oggetto di esecuzione; in data 01-02-2018 è stato rilasciato da parte del Comune di Casarsa Della Delizia il Certificato di assenza Provvedimenti Sanzionatori prot.3738/339/BP/sl (ALL.5).
Il sottoscritto Perito Estimatore, visionato l'intero fascicolo d'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune, conferma di non aver riscontrato alcun provvedimento sanzionatorio riferito alle unità immobiliare oggetto di E.I.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	La zona è costituita dalle aree edificate caratterizzate dalla diffusa presenza di tipi edilizi unifamiliari e da una destinazione prevalentemente residenziale. Le destinazioni ammesse sono: - residenziale; - agricola, per deposito e magazzino, per conservazione, trasformazione, confezionamento e vendita di prodotti provenienti in misura prevalente dell'azienda agricola; - alberghiera; - artigianale produttiva di interesse residenziale, a basso impatto ambientale; - commerciale al dettaglio; - direzionale; - servizi e attrezzature collettive; - servizi di interesse residenziale; - viabilità. In tali zone il PRGC si attua per intervento diretto con Indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,35 mc/mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	9,00 m o pari all'esistente + 0,50 m
Volume massimo ammesso:	1354,05 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento con Autorimessa e Giardino**

Descrizione sintetica:

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da un Appartamento al Piano Terra (Sub.11), completo di Autorimessa (Sub.12) e Scoperto Esclusivo (Sub.13), ubicato alla testa del Fabbricato Plurifamiliare che costituisce il Corpo B del Complesso Residenziale “Villaggio Borgo Nuovo” composto da n.6 analoghi appartamenti sovrapposti (n.3 al piano terra con accesso e corte scoperta scoperta pertinenziale e n.3 al piano primo con accesso autonomo); il tutto sito in Comune di Casarsa Della Delizia via Zefferino Tomè n.6 e identificato catastalmente al Foglio 6 Mappale 3070.

Il Villaggio Borgo Nuovo è costituito anche da altri immobili che determinano un complesso di n.3 Edifici condominiali (Corpo A-B-C).

Si evidenza che l’esecutata è propietaria anche della quota di 1/32 del Mapp.3108 e di 1/34 del Mapp.1045

che rappresentano la strada privata d'accesso al Condominio che si collega con la strada pubblica Zefferino Tomè.
Il Corpo B, facente parte dell'intero Complesso Residenziale "Villaggio Borgo Nuovo" ubicato lungo la strada condominiale laterale alla via pubblica Zefferino Tomè, è delimitato dalle recinzioni in calcestruzzo di pertinenza delle singole unità immobiliari.
L'accesso carraio al complesso avviene direttamente dalla via pubblica Zefferino Tomè (ad Est del Complesso Residenziale) dalla quale parte la strada privata condominiale e permette di raggiungere tutte le unità immobiliari del Condominio "Villaggio Borgo Nuovo", compresa quella oggetto di esecuzione.
L'Appartamento, completo di Autoriessa e Giardino, oggetto di esecuzione immobiliare, è pertanto direttamente collegato alla strada privata condominiale attraverso i cancelli carraio e pedonale che permettono l'accesso alla corte scoperta esclusiva.

Distribuzione interna

Con riferimento all'individuazione planimetrica dell'Abitazione con Autorimessa e Corte Scoperta Esclusiva, rispettivamente identificati catastalmente al F.6 Mappale 3070 Sub.11-12-13 (ALL.2 - Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione del compendio immobiliare esecutato con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.10).
Trattasi di un Appartamento ubicata al Piano Terra composta da una zona giorno a destinazione Cucina e Soggiorno, Corridoio e un Ripostiglio; e da una zona notte costituita da n.2 Camere e Bagno; l'unità immobiliare è completa inoltre di Centrale Termica con accesso proprio dall'esterno e di Porticato a protezione del lato ovest dell'Abitazione.
L'Autorimessa è ubicata lungo il lato sud dell'unità immobiliare, è direttamente accessibile dalla corte scoperta pertinenziale attraverso il percorso carraio e risulta collegata anche alla porzione di giardino retrostante.

Le consistenze delle unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare sono le seguenti:
P.T. - Abitazione (Sub.11) = 79,00 mq
P.T. - Centrale Termica (Sub.11) = mq 1,40 mq
P.T. - Porticato (Sub.11) = 14,00 mq
P.T. - Autorimessa (Sub.12) = 20,40 mq
P.T. - Corte Scoperta Esclusiva Ovest (Sub.13) = 58,00 mq
P.T. - Corte Scoperta Esclusiva Est (Sub.13) = 67,00 mq
Per una superficie commerciale equivalente pari a 110,04 mqe.

Strutture

- Strutture portanti in elevazione costituite da telai in cemento armato;
- Solai interpiani in latero cemento tipo "bausta";
- Solaio di copertura in legno.

Finiture esterne

- Pareti intonacate "al civile" e tinteggiate;
- Serramenti delle finestre e porte finestre esterne in legno con vetro semplice, scuri monoblocco e zanzariere;
- Portoncino d'ingresso dell'appartamento in Blindato;
- Spazi esterni di accesso/regresso carrai e pedonali pavimentati in betonelle di cls e ceramica per la porzione sotto il Porticato e sul retro sotto il Terrazzo dell'Appartamento al 1°P.;
- Copertura con manto in coppi di laterizio, con lattoneria in lamiera zincata e verniciata;

Finiture interne
- Intonaci al civile tinteggiati, sia per le pareti che per i soffitti;
- Pavimenti della zona giorno dell'Abitazione in piastrelle;
- Pavimenti della zona notte dell'Abitazione in legno;
- Pavimenti e Rivestimenti del bagno in piastrelle;
- Pavimenti dell'Autorimessa e della C.T. in piastrelle;
- Porte interne all'Abitazione in legno tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;

Impianti
- Impianto elettrico completo di tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente;
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari, rubinetterie con adduzione dell'acqua da acquedotto;
- Caldaia Gas/Metano;
- Impianto citofonico.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **239,80 (Superficie Reale Lorda compreso giardino)**
Superficie complessiva di circa mq **110,04 (Superficie Commerciale)**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 2011 (Agibilità)
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,52 ml
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **buono**
Condizioni generali dell'immobile: L'Appartamento con Autorimessa e Corte Scoperta Esclusiva oggetto di Esecuzione Immobiliare presenta buone condizioni statiche e con finiture e dotazioni di tipo civile risalenti all'epoca della costruzione (2011), completo di uno scoperto ad uso esclusivo in parte sistemato a verde, in parte pavimentato per l'accesso carraio e pedonale. La proprietà è ubicata all'interno di una zona reside ziale di espansione a ridosso del centro del Comune di Casarsa Della Delizia.
Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare risultano pertanto ottimamente collegati sia alla viabilità comunale (centro paese), sia alle arterie principali di collegamento con i paesi limitrofi e gode di tutti i servizi e facilità di accesso alle attività esistenti.
L'abitazione (Sub.11) con le relative pertinenze (Autorimessa - Sub.12 ; Giardino - Sub.13) risulta attualmente utilizzata dal comodatario [redacted] buono è lo stato manutentivo con finiture e dotazioni tradizionali; gli impianti risultano funzionanti e la caldaia è dotata di libretto in regola con i controlli di legge.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda, delle distinte porzioni dell'unità immobiliare aventi le diverse destinazioni, ragguagliata con opportuni coefficienti per determinare la superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Mapp.3070 Sub.11 - Zona Giorno/Notte - P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	79,00	€ 1.150,00
Mapp.3070 Sub.11 - Porticato - P.T.	sup lorda di pavimento	0,40	5,60	€ 1.150,00
Mapp.3070 Sub.11 - Centrale Termica - P.T.	sup lorda di pavimento	0,50	0,70	€ 1.150,00
Mapp.3070 Sub.12 - Autorimessa - P.T.	sup lorda di pavimento	0,60	12,24	€ 1.150,00
Mapp.3070 Sub.13 - Corte Scoperta Esclsuiva - P.T.	sup lorda di pavimento	0,10	12,50	€ 1.150,00
			110,04	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1/2017

Zona: Periferica/Borgate Conurbate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1200,00

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 staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.
La stima tiene conto di un solo lotto di vendita.
La presente stima si riferisce ad un'Appartamento al Piano Terra completo di Autorimessa e scoperto pertinenziale destinato a cortile/giardino.
La valutazione viene indicata tenuto conto di:
a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco.
Tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile a destinazione residenziale oggetto di stima e di tutto quanto contenuto nella presente perizia, si stima un valore di vendita pari ad €/mq 1150,00, giustificato particolarmente dall'ubicazione dell'immobile alla testa del Fabbricato Plurifamiliare, dal contesto in cui è inserito lo stesso ed i servizi di cui gode con accessi autonomi e giardino anteriore e posteriore di pertinenza, del mercato immobiliare della zona e dello stato manutentivo in cui si trova il fabbricato .

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Casarsa Della Delizia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/2017 - F.I.M.A.A. .
Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2016 - F.I.A.I.P.
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/2017 - F.I.M.A.A.
APPARTAMENTI Usato - Periferia : min. € 500,00 / max € 800,00;
APPARTAMENTI Nuovi - Periferia : min. € 1.250,00 / max € 1.300,00;

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2016 - F.I.A.I.P.
APPARTAMENTI – Buono stato / abitabile : min. € 550,00 / max € 850,00;
APPARTAMENTI – Nuovo / ristrutturato : min. € 1.250,00 / max € 1.450,00;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2017 - Fascia/zona: Periferica
ABITAZIONI CIVILI - Normale : min. € 750,00 / max € 950,00;
VILLE E VILLINI - Normale : min. € 900,00 / max € 1200,00.

Altre fonti di informazione:
- **Atto di Compravendita del Notaio Andrea Maistrello Rep.7357 del 20-02-2018** avente come oggetto la vendita dell'appartamento con autorimessa e giardino (Sub.8-9-10) confinante con l'unità immobiliare oggetto di E.I. (parametro al mq. = 1134,00 €/mq.).

Tenuto conto di quanto sopra e in particolare dell'Atto di Compravendita da poco stipulato relativo all'appartamento confinante, si stima un valore di vendita pari ad €/mq 1.150,00 giustificato dall'ubicazione di testa alla schiera del complesso residenziale.

8.2 Valutazione corpi:

A - Appartamento con Autorimessa e Giardino. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Mapp.3070 Sub.11 - Zona Giorno/Notte - P.T.	79,00	€ 1.150,00	€ 90.850,00
Mapp.3070 Sub.11 - Porticato - P.T.	5,60	€ 1.150,00	€ 6.440,00
Mapp.3070 Sub.11 - Centrale Termica - P.T.	0,70	€ 1.150,00	€ 805,00
Mapp.3070 Sub.12 - Autorimessa - P.T.	12,24	€ 1.150,00	€ 14.076,00
Mapp.3070 Sub.13 - Corte Scoperta Esclsui-va - P.T.	12,50	€ 1.150,00	€ 14.375,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.546,00
Valore corpo	€ 127.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 127.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero me-dio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Appartamento con Autorimessa e Giardino	Abitazione di tipo civile [A2]	110,04	€ 127.000,00	€ 127.000,00

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%) € 19.050,00

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: **€ 107.950,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 108.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 108.000,00**

[redacted]

Data generazione:
16-03-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior

MIOR CLAUDIO 933
COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI PORDENONE