

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Intesa San Paolo Group Service Soc. Coop.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **26/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

**Esperto alla stima:** Ing. Maurizio Filippetto  
**Codice fiscale:** FLP MRZ 72A21 G888Q  
**Partita IVA:** 01 44 73 10 937  
**Studio in:** Via Colombera 1/E - 33080 Porcia (PN)  
**Telefono:** 0434 - 923023  
**Fax:** 0434 - 923023  
**Email:** filipettomaurizio@gmail.it  
**Pec:** maurizio.filippetto@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Angeli n.67 – loc. Sarone - 33070 Caneva (PN)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** abitazione di tre piani fuori terra

**Categoria:** abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

#### Dati Catastali:

Catasto Terreni:

- comune Caneva (PN), foglio 14, particella 438  
qualità ente urbano  
superficie catastale 31 mq

Catasto Fabbricati:

- comune Caneva (PN), foglio 14, particella 438  
Indirizzo: via Angeli n.61, piano T-1-2, comune Caneva (PN)  
categoria A/5  
classe 3  
consistenza 4,5 vani  
superficie catastale 88 mq  
rendita € 137,12  
proprietario:

Proprietario per 1/1

Catasto Terreni:

- comune Caneva (PN), foglio 14, particella 443  
qualità corte  
superficie catastale 280 mq



## 2. Possesso

**Bene:** via Angeli n.67 – loc. Sarone – 33070 Caneva (PN)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** abitazione di tre piani fuori terra

**Possesso:** occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Angeli n.67 - loc. Sarone - 33070 - Caneva (PN)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** abitazione di tre piani fuori terra

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Angeli n.67 - loc. Sarone - 33070 - Caneva (PN)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** abitazione di tre piani fuori terra

**Creditori Iscritti:** Intesa San Paolo Group Service Soc. Coop.

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Angeli n.67 - loc. Sarone - 33070 - Caneva (PN)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** abitazione di tre piani fuori terra

**Comproprietari:** nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Angeli n.67 - loc. Sarone - 33070 - Caneva (PN)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** abitazione di tre piani fuori terra

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Angeli n.67 – loc. Sarone – 33070 Caneva (PN)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** abitazione di tre piani fuori terra

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Angeli n.67 - loc. Sarone - 33070 - Caneva (PN)

**Lotto:** UNICO

**Prezzo base d'asta del lotto:** € 25.529,48



Beni in **Caneva (PN)**  
Località **Sarone**  
via degli Angeli n.67

### **Lotto: UNICO**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: abitazione di tre piani fuori terra.**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in località Sarone, via degli Angeli n.67, Comune di Caneva (PN)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - piena proprietà**

Eventuali comproprietari: nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

██████████

Proprietario per 1/1

Comune Caneva, foglio 14, particella 438

indirizzo: via Angeli n.61, piano T-1-2

categoria A/5

classe 3

consistenza 4,5

superficie 88 mq - escluse le aree scoperte 88 mq

rendita € 137,12

derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

confini: confina da nord in senso orario con mappale 428, mappale 437, mappale 443, mappale 439 e via Angeli.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Comune Caneva, foglio 14, particella 438

qualità ente urbano

superficie catastale 31 mq

derivante da: impianto meccanografico del 18/12/1984



**Identificato al catasto Terreni:**

Comune Caneva, foglio 14, particella 443

qualità corte

superficie catastale 280 mq

derivante da: frazionamento del 26/06/1987 in atti dal 14/05/1997 (n.682.1/1987)

note: corte comune

**Conformità catastale:**

L'accatastamento risale al 1945. La costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata quindi in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Nell'ultimo atto di provenienza del 2006 è riportato che non sono stati eseguiti interventi richiedenti il rilascio di licenze, autorizzazioni e/o concessioni anche in sanatoria, di fatto invece si sono riscontrate in sopralluogo delle difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: creazione nuovi vani tramite la costruzione di tramezze interne e apertura di nuovo foro di finestra su parete nord.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Variazione catastale compresa di spese, cassa ingegneri (4%) e IVA (22%): € 380,64

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Le ispezioni ipocatastali depositate da Intesa Sanpaolo Group Services S.p.A. risultano complete per il lotto in oggetto (si riporta copia in allegato 1). Le ispezioni ipocatastali eseguite dal sottoscritto, a scopo di controllo - verifica in data 09/08/2019, 19.08.2019 e 25.09.2019 (vedi allegato 1 bis) confermano i dati delle suddette ispezioni.

**Caratteristiche zona:** zona periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

**Servizi offerti dalla zona:** alimentari (buono), tabacchi (buono), bar - ristoranti (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 60 m in linea d'aria, stazione treni 5500 m in linea d'aria

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: anche se non presenti al momento del sopralluogo, date le dichiarazioni dei vicini si suppone che l'esecutato e la sua famiglia abitino ancora nel fabbricato.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** foglio 14, mappale 438

##### Ipoteca volontaria attiva

- a favore di Banca Intesa S.p.A.;
- contro [REDACTED];
- derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- a rogito di Notaio Garlatti Vera in data 07/07/2006 ai nn. 10556/2451;
- trascritto a Pordenone in data 21/07/2006 ai nn. 13597/3737;
- Importo capitale: € 70.000,00;
- importo ipoteca: € 105.000,00.

##### Pignoramento immobili

- a favore di Intesa San Paolo Group Service Soc. Coop.;
- contro [REDACTED];
- a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 09/01/2019 ai nn. 3405
- trascritto a Pordenone in data 11/02/2019 ai nn. 2146/1563.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente

**Indice di prestazione energetica:** classe G - EPgl,nren 357,05 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** l'APE è stato redatto dal sottoscritto perito estimatore

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

Proprietarie per la quota di 1/3 ciascuna da ante ventennio (23/01/1995) al 07/07/2006 in forza di denuncia di successione. La trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari risulta a rogito del Notaio Garlatti Vera in data 07/07/2006 ai nn. 10555/2450; trascritto a Pordenone in data 21/07/2006 ai nn. 13595/7879.



**Titolare/Proprietario:**

Proprietario dal 07/07/2006 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Garlatti Vera in data 07/07/2006, ai nn. 10555/2450; trascritto a Pordenone in data 21/07/2006 ai nn. 13596/7880.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

È stato accertato tramite apposito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico preposto del comune di Caneva (PN), che il fabbricato è graficamente riportato nel Catasto Austro - Ungarico (1834 - 1847) (vedi allegato 3). Non vi sono pratiche inerenti opere eseguite successivamente.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto all'unico riferimento esistente costituito dalla planimetria catastale si riscontra la presenza al piano terra, sulla parete nord, di una finestra con dimensioni di cm. 64x45 nonché la modifica delle murature per ricavare un nuovo ingresso separato dal pranzo - soggiorno. Al piano primo è stato realizzato un nuovo servizio igienico mentre il sottotetto è stato suddiviso in più locali.

Regularizzabili mediante: Pratica di Edilizia Libera Asseverata in Sanatoria

Prestazioni professionali e spese relative alla sola pratica edilizia comprese di cassa (4%) e IVA (22%): € 1.522,56

Prestazioni professionali e spese per pratica strutturale presso Direzione Centrale Infrastrutture, Mobilità, Pianificazione Territoriale e Lavori Pubblici della Regione FVG compresa cassa (4%) e IVA (22%): € 1.903,20

Sanzione per mancata presentazione della documentazione in Comune: € 258,00

Diritti comunali per la presentazione della pratica edilizia: € 52,00

Oneri Totali: **€ 3.735,76**

Note: Le opere devono essere regolarizzate tramite una pratica di Edilizia Libera in Sanatoria (L.R. 11.11.2009 N.19 art. 16 bis) in quanto rientrano nella casistica della manutenzione straordinaria (L.R. 11.11.2009 N.19 art. 4, comma 2, lett. b). La modifica di elementi strutturali comporta inoltre la classificazione dell'intervento come di limitata importanza statica come prescritto dal regolamento della L.R. N. 16/2009 del 27.07.2011 n. 0176/Pres. e s.m.i.. Ne consegue la necessità di una pratica specifica presso la Direzione Centrale Infrastrutture della Regione e la denuncia d'ufficio alla Procura della Repubblica.

L'assenza di una pratica relativa alle modifiche strutturali comporterà, come già anticipato, anche l'apertura di un procedimento penale che si concluderà quasi certamente con una sanzione, il cui importo non è possibile quantificare a priori. Non è possibile stabilire nemmeno le spese legali da affrontare.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**





## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	zona A2 "conservazione e riqualificazione di edifici e tessuti edilizi di interesse storico - architettonico"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra **si dichiara la conformità urbanistica**

Note: edificio ricadente in zona di recupero secondo la L. 457/78

Descrizione: **abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **abitazione di tre piani fuori terra**

Il bene oggetto dell'E.I. è costituito da un fabbricato di 3 piani fuori terra sita a Sarone, Caneva (PN), in via Angeli n.67.

L'abitazione è stata costruita tra il 1834 e il 1847.

E' situato in una zona residenziale periferica al centro di Caneva.

Il bene oggetto dell'E.I. è costituito da:

- un'abitazione di tre piani individuata al foglio 14 mapp. 438, e così composta: piano terra (altezza media pari a cm.250) con ingresso, soggiorno - pranzo, cucina e sottoscala, piano primo (altezza media cm. 238) con due camere e un bagno e piano secondo adibito a soffitta - ripostiglio con altezza variabile.

L'accesso si effettua da una Corte comune indivisa censita al foglio 14 mapp. 443 che consente il parcheggio di un'auto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,74**

Condizioni generali dell'immobile: l'abitazione si trova in condizioni appena sufficienti sia internamente che esternamente.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	condizioni: <b>sufficienti</b> note: essendo il fabbricato di impianto molto antico si suppone l'assenza di reali fondazioni. Con tutta probabilità la muratura di elevazione poggia direttamente sul terreno. Dal sopralluogo non si evinco particolari quadri fessurativi che possano far pensare all'instabilità strutturale.
Scale	tipologia: <b>doppia rampa</b> materiale: <b>legno</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura mista sasso - laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> note: i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. Al piano terra sulle due finestre lungo via degli Angeli sono presenti tapparelle in legno abbastanza degradate mentre a sud, l'unica finestra, è protetta con uno scuretto. Al piano primo le finestre sono protette con scuri mentre nel sottotetto non sono presenti sistemi di protezione dal sole.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>pavimento alla veneziana P.T. e linoleum piani superiori</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>





**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il bene viene valutato in base alla situazione riscontrata nel sopralluogo.

Si è consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativo al secondo semestre 2018 e si è fatto particolare riferimento alle ricerche di mercato relative a fabbricati similari, agibili e costruiti all'incirca nello stesso periodo e presenti nella stessa zona.

E' stato quindi applicato quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 15% al valore così determinato, 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.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di Sacile (PN);

O.M.I. - secondo semestre 2018:

- min. 600 €/mq

- max. 750 €/mq

**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione di tre piani fuori terra. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.877,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.t e p.1	80,00	€ 350,00	€ 28.000,00
Sottotetto abitabile	13,76	€ 350,00	€ 4.816,00
Sottotetto non abitabile	5,89	€ 350,00	€ 2.061,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.877,50
Valore corpo			€ 34.877,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.877,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.877,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tre piani fuori terra	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	99,65	€ 34.877,50	€ 34.877,50



**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% ) € 5.231,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.116,40

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.529,48**



## Allegati

1. Copia documentazione ipocatastale in atti.
- 1 bis. Ispezione ipocatastale di verifica - controllo, estratto di mappa, planimetrie catastali, estratto del P.R.G.C.
2. Rilievo del fabbricato e calcolo della superficie lorda.
3. Copia dell'atto di provenienza - compravendita attestante la legittimità del possesso.  
Risposta dell'Agenzia delle Entrate circa la presenza di contratti di locazione.  
Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori.  
Principale documentazione estratta in Comune di Caneva.
4. Certificato di stato famiglia e residenza di Guennou Joussef.  
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di Guennou Joussef.
5. Attestato di Prestazione Energetica (APE).
6. Documentazione fotografica.
7. Verbale di sopralluogo.

Porcia, lì 01.10.2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Maurizio Filippetto**

