## Tribunale di Pordenone PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Italfondiario s.p.a.

contro:

N° Gen. Rep. 144/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. FRANCESCO TONON

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - casa singola con scoperto di pertinenza

**Esperto alla stima:** Mario Fabretti **Codice fiscale:** FBRMRA69P08G914V

Partita IVA:

Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)

**Telefono:** 042172522 **Fax:** 042172522

**Email:** arch.mariofabretti@gmail.com **Pec:** mario.fabretti@archiworldpec.it

#### **INDICE SINTETICO**

#### 1. Dati Catastali

Bene: Via Rustighel 73 - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: L'immobile oggetto di perizia è ubicato in zona periferica , che dista circa 2.5

km dal centro del comune di Porcia

Lotto: 001 - casa singola con scoperto di pertinenza

Corpo: casa singola con scoperto e pertinenze accessorie

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

- foglio 21, particella 168, subalterno 1, indirizzo via Rustighel, piano T, comune Porcia, categoria A4, classe 3, consistenza 4.5, superficie 78, rendita € 244.03,
- foglio 21, particella 168, subalterno 2, indirizzo via Rustighel, piano T, comune Porcia, categoria C6, classe 1, consistenza 10, superficie 10, rendita € 14.98

#### 2. Possesso

Bene: Via Rustighel 73 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto di pertinenza **Corpo:** casa singola con scoperto e pertinenze accessorie **Possesso:** Occupato dai familiari del debitore (deceduto)

#### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rustighel 73 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - casa singola con scoperto di pertinenza Corpo: casa singola con scoperto e pertinenze accessorie Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

#### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rustighel 73 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto di pertinenza **Corpo:** casa singola con scoperto e pertinenze accessorie

Creditori Iscritti: banca popolare friuladria

#### 5. Comproprietari

Beni: Via Rustighel 73 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - casa singola con scoperto di pertinenza

Corpo: casa singola con scoperto e pertinenze accessorie

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

Beni: Via Rustighel 73 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto di pertinenza **Corpo:** casa singola con scoperto e pertinenze accessorie

Misure Penali: NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rustighel 73 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - casa singola con scoperto di pertinenza **Corpo:** casa singola con scoperto e pertinenze accessorie

Continuità delle trascrizioni: si

#### 8. Prezzo

Bene: Via Rustighel 73 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - casa singola con scoperto di pertinenza

Prezzo da libero: € 25.000,00 Prezzo da occupato: € 20.000,00

#### **Premessa**

Con ordinanza del 17/12/2019, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 144/19, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 20 maggio 2020.

#### Beni in Porcia (PN)

#### Via Rustighel 73

#### Lotto: 001 - casa singola con scoperto di pertinenza

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: casa singola con scoperto e pertinenze accessorie.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Rustighel 73

# Quota e tipologia del diritto 1/1 di Piena proprietà - Ulteriori informazioni sul debitore: l'esecutato

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

<u>Intestazione</u>: foglio 21, particella 168, subalterno 1, indirizzo via Rustighel, piano T, comune Porcia, categoria A4, classe 3, consistenza 4.5, superficie 78, rendita € 244.03 <u>Derivante da:</u> atto di compravendita a rogito notaio pertegato giorgio del 16/05/2003 rep. 188419

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

Intestazione: foglio 21, particella 168, subalterno 2, indirizzo via Rustighel, piano T, comune Porcia, categoria C6, classe 1, consistenza 10, superficie 10, rendita € 14.98

<u>Derivante da:</u> atto di compravendita a rogito notaio pertegato giorgio del 16/05/2003 rep. 188419

Vedi all. N.1 doc. 3-11

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile non è conforme in quanto sono stati fatti dei lavori di ampliamento e ristrutturazione in parte autorizzati ma non completati con la pratica edilizia che risulta incompleta .

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

L'immobile in oggetto di esecuzione si trova in zona periferica rispetto al centro del Comune di Porcia in zona agricola e vicino alla rete autostradale A28.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: commerciali e industriali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: industriali e agricole Importanti centri limitrofi: città di Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: autobus 2 km, autostrada 600 metri

#### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'immobile è occupato dalla moglie e dal figlio dell'esecutato il quale è deceduto, La moglie è stata nominate amministratrice di sostegno del figlio ivi residente

Vedi all. N.1 doc. 2

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di banca popolare friuladria contro

Derivante da: ipoteca volontaria; Iscritto/trascritto a Pordenone in data
14/12/2004 ai nn. 20366/4320; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 90000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/07/2019 ai nn. 10455/7548.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** casa singola con scoperto e pertinenze accessorie Vedi all. N.1 doc. 10

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ci sono spese di gestione Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no Attestazione Prestazione Energetica: classe G Indice di prestazione energetica: Non specificato Note Indice di prestazione energetica: Non specificato Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori: -

Vedi all. N.1 doc. 12

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 434

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia Per lavori: modifiche interne Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 31/12/1970 al n. di prot. 156

Vedi all. N.1 doc. 5

Numero pratica: 47 Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento abitazione per realizzazione di cantina e chiusura terrazzo.

Rilascio in data 16/01/2001 al n. di prot. 4852/1986

Vedi all. N.1 doc. 6

Numero pratica: 04/127/2

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 01/09/2004 al n. di prot. 24367

NOTE: la pratica presenta rinuncia da parte del D.L. incaricarto Geom. Turrin. Eddi in dta 23/09/2005 il quale comunica la rinuncia all'incarico e dichiara che i lavori non sono iniziali. NON E' presente subentro di un nuovo D.L. ne agibilità ne varianti in comune, l'immobile è stato comunque completato in difformità al progetto depositato.

Vedi all. N.1 doc. 7-8

Numero pratica: 21122

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: installazione serbatoio GPL

Presentazione in data 03/08/2005 al n. di prot. 21122

Vedi all. N.1 doc. 9

#### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile si presenta non conforme al progetto della DIA 04/127/2 in quanto è stato ampliata la camera e il WC e dei locali accessori esterni , inoltre sono presendi difformità di ornato dell'immobile. La pratica edilizia non è stata completata non è presente agibilità.

Regolarizzabili mediante: nuova pratica edilizi a completamento e sanatoria e demolizione parziale abusi

Descrizione delle opere da sanare: Ampliata la camera e il WC , inoltre sono presendi difformita di ornato dell'immobile e ampliamento dei locali accessori esterni che sono in parte demoliti. Pratica edilizia a completamento e sanatoria e demolizione parziale opere: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che la pratica edilizia DIA del 2004 non è stata completata nè è pèresente agibilità e dovrà essere valutata con molta attenzione da un teccnico per poter valutare con il comune il completamente della stessa.

#### 7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo popolare [A4]

Abitazione di tipo popolare [A4]			
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale		
In forza della delibera:	n. 14 del 28/02/2019 e n. 22 del 28/03/2019		
Zona omogenea:	E6 di interesse agricolo		
Norme tecniche di attuazione:	art. 47 norme di zona" Sono costituite dalle parti di territorio caratterizzate dal prevalere delle aree agricole."		
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO		
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO		
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO		
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI		
Note:	l'immobile ricate parzialmente in fascia di rispetto stradale.		

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Vedi all. N.1 doc. 4

### Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto casa singola con scoperto e pertinenze accessorie

L'immobile in oggetto di esecuzione è una casa singola disposta su un livello realizzata in parte ante 67' e ampliata negli anni successivi. Ll'immobile è così composto: piano terra ingresso-soggiorno, camera, cucina, disimpegno, bagno, camera, veranda, camera con w.c.; al piano interrato è presente una piccola cantina. le rifiniture sono in parte quelle originali; pavimenti in marmette, parte in ceramica e parte in parquet, pareti intonacate con presenza di muffa e fuliggine in buona parte dell'immobile, finestre in parte in legno con e senza vetrocamera con doppi infissi in alluminio, riscaldamento autonomo caldaia e stufa a legna, L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione e con locali in parte insalubri. Esternamente è presente un ampio scoperto con degli annessi in parte demoliti.

## 1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 106,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato ristrutturato in parte nel: 2004 L'unità immobiliare è identificata con il numero: 73;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in precarie condizioni di manutenzione con locali insalubri pieni di muffa e fuliggine. I locali accessori esterni sono parzilmente demoliti.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d)i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	92,00	€ 400,00
veranda	sup lorda di pavimento	0,30	2,70	€ 400,00
cantina	sup lorda di pavimento	0,25	1,25	€ 400,00

95,95

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: lorda

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: non specificato

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

#### Accessori:

casa singola con scoperto e pertinenze accessorie

1. Giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 1150 mq

Valore a corpo: € **5000** 

casa singola con scoperto e pertinenze accessorie

2. pollaio

Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq

Valore a corpo: € **300** 

Note: pollaio parzialmente demolito

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d)i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

#### Elenco fonti:

Altre fonti di informazione: agenzie immobiliari della zona.

#### 8.2 Valutazione corpi:

#### casa singola con scoperto e pertinenze accessorie. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Giardino e annesso pollaio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.623,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	92,00	€ 400,00	€ 36.800,00
veranda	2,70	€ 400,00	€ 1.080,00
cantina	1,25	€ 400,00	€ 500,00
Stima sintetica compar	ativa parametrica del corpo		€ 38.380,00
locali insalubri detrazio	ne del 15.00%		€ -5.757,00
Valore corpo			€ 32.623,00
Valore accessori			€ 5.300,00
Valore complessivo inte	ero		€ 37.923,00
Valore complessivo diri	itto e quota		€ 37.923,00

#### Riepilogo:

mcphogo.				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
casa singola con scoperto e per- tinenze accessorie	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Giardino, con annesso pol- laio	95,95	€ 37.923,00	€ 37.923,00

#### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.584,60

€ 5.000,00

arrotondamenti

€ -338,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.000,00

#### 8.5 Regime fiscale della vendita

imposta registro

#### Note finali dell'esperto:

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.Francesco Tonon per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

#### Allegati

all. n.1 doc. all. n. 2 doc. Fotografica

Data generazione: 16-03-2020 15:03:38

L'Esperto alla stima Mario Fabretti