

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **236/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-02-2021

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434.247496
Fax: 0434.240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via del Popolo, 29 – Loc. Aurava - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095**Descrizione zona:** L'immobile si trova in Località Aurava del Comune di San Giorgio della Richinvelda, in zona periferica in prossimità della zona agricola**Lotto:** 001**Corpo:** Unità unifamiliare di 3 piani fuori terra e scoperto**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:**

fg	Part.	sub	Cat.	Classe	consistenza	Sup. cat.	rendita	indirizzo
26	80	1	A3	1	7 vani	Tot. 164 m2 Totale escluso aree scoperte 148 m2	€ 278,37	Via del Popolo 29, San Giorgio della Richin- velda piano T-1 -2
26	80	2	C2	1	37	28	€ 19,11	
Dati anagrafici:								
[REDACTED]							Proprietà per 1/2	
[REDACTED]							Proprietà per 1/2	

2. Possesso

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

5. Comproprietari

nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

SI

7. Prezzo**Prezzo da libero:** 32.000,00 €

Villetta unifamiliare sita in **San Giorgio Della Richinvelda (PN)**
Località/Frazione **Aurava**
Via del Popolo, 29

Lotto: 001

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: Villetta unifamiliare di 3 piani fuori terra e scoperto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Aurava, Via del Popolo, 29

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Dati Catastali:**

fg	Part.	sub	Cat.	Classe	consistenza	Sup. cat.	rendita	indirizzo
26	80	1	A3	1	7 vani	Tot. 164 m2 Totale escluso aree scoperte 148 m2	€ 325,37	Via del Popolo 29, San Giorgio della Richin- velda piano T-1 -2
26	80	2	C2	1	37	28	€ 19,11	
Dati anagrafici:								
[REDACTED]							Proprietà per 1/2	
[REDACTED]							Proprietà per 1/2	

(Si cfr. all.ti 1 e 1bis)

L'immobile era privo di planimetria catastale, pertanto lo scrivente ha provveduto alla regolarizzazione catastale dello stesso, redigendo la relativa planimetria catastale. L'immobile inoltre risultava nell'estratto di mappa con conformazione difforme da quella reale. Lo scrivente quindi ha provveduto anche alla predisposizione della pratica DOCFA, che consiste nell'inserimento in mappa dell'immobile nella sua conformazione attuale (si cfr. all. 7).

Per quanto sopra si dichiara ora la conformità catastale dell'immobile nella sua conformazione attuale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in comune di San Giorgio alla Richinvelda, frazione di Aurava. Il contesto è rurale poco distante dal comune di appartenenza. La frazione è un borgo rurale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Giorgio della Richinvelda.



3. STATO DI POSSESSO:

Libero. All'Ufficio del Registro delle Entrate non risultano neppure contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto l'immobile pignorato (si cfr. all. 11). Mentre il Comune di San Giorgio della Richinvelda sta procedendo alla cancellazione degli esecutati dall'anagrafe dei residenti per irreperibilità (all. 12).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca del 11.06.2008 reg. gen. 9557, reg. part. 18.15:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di Maurizio Corsi del 09/06/2008 rep. nn. 45097/13777;

a favore di: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia spa (cod. fisc. 91025940312)

contro: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Importo ipoteca: € 124.000,00;

Importo capitale: € 62.000,00.

(si cfr. all. 17)

- **trascrizione pignoramento – del 13.01.2020 reg. gen. 320, reg. part. 241**

Derivante da: trascrizione verbale di pignoramento immobiliare;

Trascritto a Pordenone il 13.01.2020 - reg. gen. 320, reg. part. 241;

a favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Importo capitale: € 16.639,75, oltre interessi al tasso contrattuale di mora; nonché spese legali e successive tutte

(si cfr. all. 18)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: trattasi di unità abitativa unifamiliare autonoma e pertanto non ci sono spese condominiali.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica. Tuttavia lo scrivente non ha potuto farlo redigere in quanto l'impianto di riscaldamento è privo del relativo libretto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

dal 28/08/1993 al 19/11/1994, in forza di atto di assegnazione per causa di morte; registrato a Maniago, in data 10/02/1994, ai nn. 393/66; trascritto a Pordenone il 10.06.1996 ai nn. 711/5035; per successione [REDACTED]

(si cfr. all. 15)



Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
dal 18/07/1994 al 18/07/1994, in forza di atto di divisione a rogito di Cesare Marzona del 18/07/1994, rep. n. 134320; trascritto a Pordenone, in data 05/08/1994, ai nn. 8635/6537. (si cfr. all. 13)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 18/07/1994 al 09/06/2008, in forza di atto di donazione a rogito di Marzona Cesare del 18/07/1994, rep. nn. 134320; trascritto a Pordenone, in data 05/08/1994, ai nn. 8637/6539. (si cfr. all. 14)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
dal 09/06/2008 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto pubblico di compravendita, a rogito di Maurizio Corsi, del 09/06/2008, rep nn. 45096/13777; trascritto a Pordenone, in data 11/06/2008, ai nn. 9556/6455. (si cfr. all.ti 8 e 16)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 53.022
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: denuncia di opere edili
Per lavori: Costruzione abitazione rurale in frazione di Aurava
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 30/12/1957.
(si cfr. all. 4)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Allo stato il Comune di San Giorgio della Richinvelda ha rilasciato il certificato di inesistenza dei provvedimenti sanzionatori (all. 6); tuttavia, lo stato di fatto dell'immobile risultante dal rilievo di cui all'allegato 9 non coincide con lo stato di progetto di cui all'allegato 4.

Dal raffronto dello stato di fatto con lo stato di progetto sono emerse le seguenti irregolarità:

- l'ingresso all'abitazione risulta collocato sulla facciata opposta a quella di progetto;
- i vani interni risultano avere una destinazione diversa da quella di progetto;
- il vano scale è ridotto rispetto allo stato di progetto, ma tuttavia si sviluppa fuori dalla sagoma di progetto;
- l'attuale vano cucina non risulta dal progetto; così come la porzione destinata a deposito e ripostiglio.

Le difformità coincidenti con la realizzazione del deposito, del ripostiglio, del vano cucina, nonché del vano scale in ampliamento rispetto la sagoma originaria del fabbricato non si ritengono sanabili, da un lato in quanto non è noto il periodo della loro realizzazione e pertanto non sarebbe possibile applicare il principio della doppia conformità di cui all'art. 49 della LR FVG 19/2009; dall'altro lato, perchè le porzioni abusive



possono essere demolite senza compromissione della parte regolarmente concessa e pertanto non sarebbe applicabile neppure il principio di cui all'art. 47, comma 2. Lo scrivente pertanto ritiene necessario scomputare dal valore di mercato del bene il costo della demolizione delle parti abusive che si stima in complessivi euro 10.000,00 oltre ad euro 1.500,00 per spese tecniche.

Per quanto riguarda le lievi modifiche interne esse sono sanabili mediante riconduzione a conformità ai sensi dell'art. 51 della L.R. FVG 19/2009, pagando un'oblazione di 500,00 € , oltre alle spese tecniche pari ad € 1.500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale – variante generale
In forza della delibera:	approvata con delibera di C.C. n.66 del 22.12.2005 e resa esecutiva con D.P.Reg..n.0148/Pres. del 12.05.2006, in vigore dal 08.06.2006 e succ.ve var.ti
Zona omogenea:	B2 - Zone residenziali di completamento estensive
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 5

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A-abitazione a p.T1-2**

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie lorda complessiva è di circa mq 175,20

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29;

ha un'altezza utile interna di circa m: l'altezza del piano terra e primo è di circa 2.50 m; mentre l'altezza della soffitta è variabile da 1.30 m a 2.95 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni generali scarse e deve essere oggetto di integrale e radicale intervento di ristrutturazione, che dovrà interessare anche gli impianti e le strutture.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile è una singola abitazione in condizione di fatiscenza e di abbandono. L'accesso, sia all'ingresso principale, che all'adiacente deposito, avviene da via del Popolo. Esso risulta collocato al centro di un cortile interamente recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica. Il cancello carraio di ingresso si trova in condizioni scarse. La porta di accesso all'abitazione è ad un'anta non blindata. Al piano terra vi è la zona giorno con cucina, pranzo, soggiorno, ripostiglio, bagno e scala di accesso a piano primo. A piano primo vi è la zona notte con corridoio disimpegno, due camere e scala di accesso al piano secondo. Il piano secondo è accatastato come soffitta e si trova allo stato grezzo.

I pavimenti del piano terra sono in marmette, quelli del primo piano in parquet e quelli del sottotetto/soffitta sono in tavole di legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per il sottotetto. Il bagno è piastrellato fino a metà altezza delle pareti, così come la cucina che risulta parzialmente piastrellata. I serramenti interni sono in legno, così come quelli esterni (finestre). Le finestre sono a vetro unico e



sono dotate di tapparelle in legno. La copertura è in legno con sovrastanti tavelle e coppi. Essa è priva di coibentazione ed impermeabilizzazione; tant'è che sono presenti in più punti i segni di infiltrazioni dal tetto. L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, termico, idrico e fognario. Nella cucina si trova una stufa a legna. In Comune non sono stati trovati i certificati di conformità. Si tratta di impianti datati, di cui va verificato lo stato di funzionamento e rispondenza alla normativa vigente di sicurezza e di settore. In aderenza al corpo di fabbrica principale abitabile si sviluppa un altro locale destinato a deposito e ripostiglio. Esso si trova allo stato grezzo, con pareti realizzate in blocchi di cemento. Esso è privo di finestre; mentre vi è la porta di ingresso a doppia anta metallica con porzioni in vetro. L'area di pertinenza è destinata a prato. Per una più dettagliata descrizione dell'immobile si vedano le rappresentazioni fotografiche di cui all'allegato 10, nonché il rilievo i cui all'allegato 9.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo monoparametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dai Borsini Immobiliari ove esistenti.

Elenco fonti:

Catasto di San Giorgio della Richinvelda;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di San Giorgio della Richinvelda ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2020 - 1° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 450,00/650,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile (€/mq.): € 400,00 al m2.

8.2 Valutazione corpi:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al piano T -1	superf. esterna lorda	1,00	116,80	€ 400,00
Soffitta al piano 2	Sup lorda di pavimento	0,30	58,40	€ 400,00
Totale superficie lorda			175,20	

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano T e 1	116,80	€ 400,00	€ 46.720,00
Soffitta piano 2	17,52	€ 400,00	€ 7.008,00
totale			€ 53.728,00

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%)

€ 8.059,20



Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e demolizione: € 13.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 32.168,80

Valore arrotondato € 32.000,00

Data generazione:
23.1.2021

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia

[Redacted signature area]

