

# TRIBUNALE DI PORDENONE

## ESECUZIONI IMMOBILIARI Esecuzione Forzata

Creditore procedente :

[REDACTED]  
[REDACTED]

Esecutato :

[REDACTED]  
Via San Sebastiano n° 106  
33080 - Roveredo in Piano (Pn) - Residenza  
C.F. : [REDACTED]

Persona Fisica

N° Gen. Rep. 126/2019

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 11/03/2020

Giudice: Dott. Francesco Tonon  
Custode Giudiziario: Notaio Dott. Guido Bevilacqua

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto: Unico

Tecnico incaricato: Arch. Denis Liva  
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al N. 4616/A  
C.F.: LVIDNS83L13E473Q p.iva: 04275000273  
con studio in San Michele al Tagliamento (Ve), 30028 Via Nazionale, 92  
telefono: 0431.517440  
cellulare: 3396340308  
e-mail: [archi.denis@gmail.com](mailto:archi.denis@gmail.com)  
pec: [denisliva@archiworldpec.it](mailto:denisliva@archiworldpec.it)

**Beni in Rovereto in Piano (PN) – Via San Sebastiano n° 106  
Lotto: UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Comune di Rovereto in Piano (Pn) – Via San Sebastiano 106 -Villetta a schiera su 3 piano**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) in regime di separazione dei beni.

Fabbricato sito nel comune di Rovereto in Piano (Pn) – Via San Sebastiano 106, unità immobiliare composta in più livelli, facente parte di una tipologia edilizia di villette a schiera con metodologia costruttiva prefabbricata in loco.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da n°6 unità immobiliari aggregati in villette a schiera su 2 piani abitabili con un piano terra, piano primo e piano mansarda e un piano interrato con garage e zona servizi (vedasi piante catastali e progetto di permesso di costruire in sanatoria), con spazio esterno comune ad altre unità di accesso pedonale.

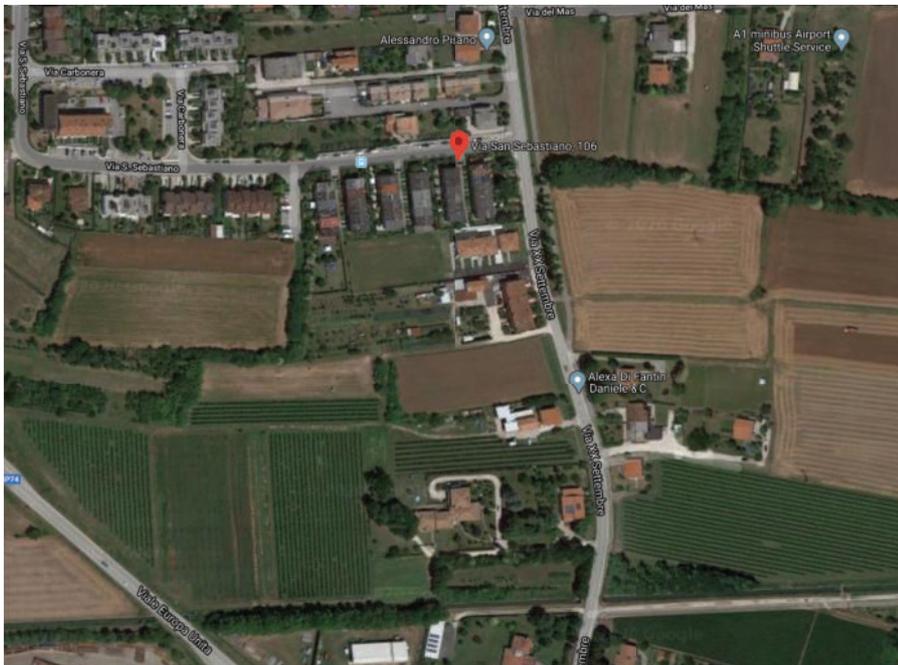
L'unità immobiliare confina con altre 2 abitazioni a fianco e la corte comune interessa un'altra batteria di residenze della medesima tipologia.

Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in un discreto stato attuale, tinteggiato di arancio e in condizioni buone di manutenzione estere.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è servita completamente da strade asfaltate, in un centro abitativo residenziale insediato, la strada di accesso è una strada comunale.

Lungo la strada sono previsti parcheggi per la sosta e la fermata.

Nelle vicinanze esistono centri culturali e sportivi ed attività commerciali e produttive, etc.



L'unità immobiliare oggetto di perizia al momento del sopralluogo si presentava all'interno completa di arredi ed abitata.

L'accesso pedonale si trova in una piastra rialzata e in comune ad altre 11 abitazioni con un camminamento che collega altre villette in linea e un altro blocco di unità immobiliari frontali.

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n.126/2019

L'unità sub 59 con numero civico 106 ha un'area di accesso dove è situato il portantino di accesso.

Planimetricamente al piano terra internamente si compone di: un salotto, cucina, bagno e disimpegno che collega un corpo scale per salire e scendere ai piani, dalla cucina ha un piccolo giardino di proprietà.

Al Piano Primo si compone da: Camera con terrazzo, camera, bagno, vano scala.

Al Piano Interrato si compone da: Garage, garage, taverna, deposito, vano scala.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **86,00mq** ed un'altezza interna di circa 270 cm. e **58,00mq** di zona servizi con una altezza 250cm

### **Identificato al catasto fabbricati:**

#### **UNITA' IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - TERRA - PRIMO - SECONDO:**

foglio **16**, particella **448**, subalterno **59**, categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **8 vani**, piano: **S1-T-1-2**, rendita **€ 743,70**.

Variazione nel classamento del 31.10.2019 prot. PN0073418

Intestato a: [REDACTED] residente in Roveredo in Piano (PN) in Via San Sebastiano 106 [REDACTED] **proprietario 1/1**

#### **GARAGE:**

foglio **16**, particella **448**, subalterno **60**, categoria **C/6**, classe **1**, consistenza **12mq**, rendita **€ 26,65**.

Variazione nel classamento del 31.10.2019 prot. PN0073418

Intestato a: [REDACTED] residente in Roveredo in Piano (PN) in Via San Sebastiano 106 [REDACTED] **proprietario 1/1**

#### **GARAGE:**

foglio **16**, particella **448**, subalterno **32**, categoria **C/6**, classe **1**, consistenza **15mq**, rendita **€ 33,31**.

Variazione nel classamento del 31.10.2019 prot. PN0073418

Intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] residente in Roveredo in Piano (PN) in Via San Sebastiano 106 [REDACTED] **proprietario 1/1**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2008 Repertorio n.: 34211 Rogante: BEVILACQUA GUIDO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 14276.1/2008)

***Nota: Presso il Comune di Rovereto in Piano è stato possibile reperire il progetto autorizzato con permesso di costruire in SANATORIA n°2017/195 di prot.14029 rilasciata il 22.11.2018.***

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona :	Abitato in semicentro
Servizi offerti dalla zona:	Centri commerciali e negozi di vario genere, chiesa ospedale, Giardini pubblici, centri ricreativi e culturali, scuole.
Caratteristiche zone limitrofe:	Abitato
Attrazioni pubbliche:	Parcheggio pubblico, fabbriche e punti vendita
Principali collegamenti pubblici:	Bus

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (30/01/2020) l'unità immobiliare risultava **occupato** completa di arredi e con le utenze attivate

#### 4. Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il perito estimatore dichiara che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizia e conforme catastalmente alla situazione reale. L'unità immobiliare è stata soggetta ad un permesso di costruire in SANATORIA che riguardava tutte le unità immobiliari vicine perché risultavano affette di alcune difformità rispetto al progetto autorizzato

**Nota: L'unità immobiliare ha una Classe energetica C determinato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con codice identificativo: 37354-2019-PN-APE-DEF. a firma delTecnico abilitato ach. Palo Saccardi ai sensi della vigente legislazione in materia.**

#### 4.3.2 Conformità catastale:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il sottoscritto perito estimatore dichiara che il fabbricato realizzato è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: catastale) dell'immobile di altezza 272cm e garage compresa la taverna al piano S1 di altezze 250cm.

#### 5. Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde**, materiale: **tegole**, condizioni: discrete

Fondazioni                    tipologia:**non rilevabile**, materiale:**non rilevabile**, condizioni: **non rilevabile**

Scale :                        tipologia: **rivestimento in legno e perline sulle murature**

Solai                         tipologia: **non rilevabile** , condizioni: **non ispezionabili**

Balconi                     omiss

Strutture verticali        materiale: **muratura prefabbricata (non rilevabile tipologia)**, condizioni: **sufficienti**

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni            tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **alluminio**  
condizioni: **sufficienti**

protezione:                persiane, materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni            tipologia: **a battente**, materiale: **legno**, condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne            materiale: **muratura**, coibentazione: **non rilevabile**,  
rivestimento: **intonaco**, condizioni: **sufficiente**

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres/ parquet a listellini</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>singola anta battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento cucina	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento bagno	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Citofonico	<b>presente e funzionante</b>
Gas	tipologia: <b>metano</b>
Alimentazione	<b>elettrica, gas metano</b> condizioni: , conformità: <b>si</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile - funzionante</b>
Fognatura	tipologia: allaccio alla pubblica fognatura, rete di smaltimento: <b>pubblica</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>da agibilità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>autonoma - in funzione</b>
Telefonico	tipologia: <b>non rilevabile</b> , condizioni <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
Termico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , condizioni <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>si</b>
Acqua calda sanitaria	tipologia: <b>a caldaia monoblocco</b> , alimentazione: <b>caldaia a gas metano</b> ,
Imp riscaldamento	rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , terminali: <b>radiatori</b> condizioni: <b>mediocri</b> , conformità: <b>si</b> tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>non rilevabile</b>
rete di distribuzione:	<b>a vista</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>si</b>

**Note:** L'unità immobiliare ha una classe energetica C determinata dall'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** ai sensi della vigente legislazione in materia.

## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 6.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

*Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.*

La Località del Comune di Rovereto in Piano dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di semicentro, poco lontana dal centro, ove sono presenti diversi servizi.

Complessivamente l'edificio si trova in condizioni sufficienti e la manutenzione delle parti comuni è sufficientemente curata.

La zona gode di una gradevole posizione. Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta ordinario, e non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione recenti. Le finiture sono economiche e risalgono al periodo di edificazione del fabbricato.

il fabbricato possiede un'entrata pedonale in comune con altre unità immobiliari. è dotata di taverna al seminterrato e garage.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 1° Semestre 2019 – Provincia: Pordenone; Comune: Roveredo in Piano che, relativamente alla Tipologia/ Abitazioni di tipo civile, propone prezzi di mercato compresi tra € 800,00/mq ed € 1.050,00€/mq sulla superficie netta considerando la zona e la fascia di appartenenza.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale.

Lo scrivente ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari €950,00 di superficie commerciale netta per l'abitazione residenziale.

Il valore attribuito ai garage corrisponde a €/mq 300,00 di superficie commerciale netta.

La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%.

**6.2 Valutazione corpi:**

Abitazione di tipo civile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

**Valore dell'unità immobiliare compresa di magazzino e deposito al seminterrato:**

105,00 mq X 950,00 €/mq = **99.750,00 €**

**Valore dei 2 garage al seminterrato:**

31,00 mq X 300,00 €/mq = **9.300,00 €**

**VALORE COMPLESSIVO DEL BENE      99.750,00 € + 9.300,00 €      =      109.050,00 €**

### 6.3 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Comune di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Pordenone, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

*I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.*

Allegati:

1. RILIEVO FOTOGRAFICO DAL PERITO ESTIMATORE
2. ESTRATTO PLANIMENTRICO
3. ELABORATO PLANIMETRICO
4. VISURE CATASTALI;

Pordenone 08/02/2020

L'esperto della stima

**arch. Denis Liva**



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



accesso pedonale da Via San Sebastiano





salotto





cucina





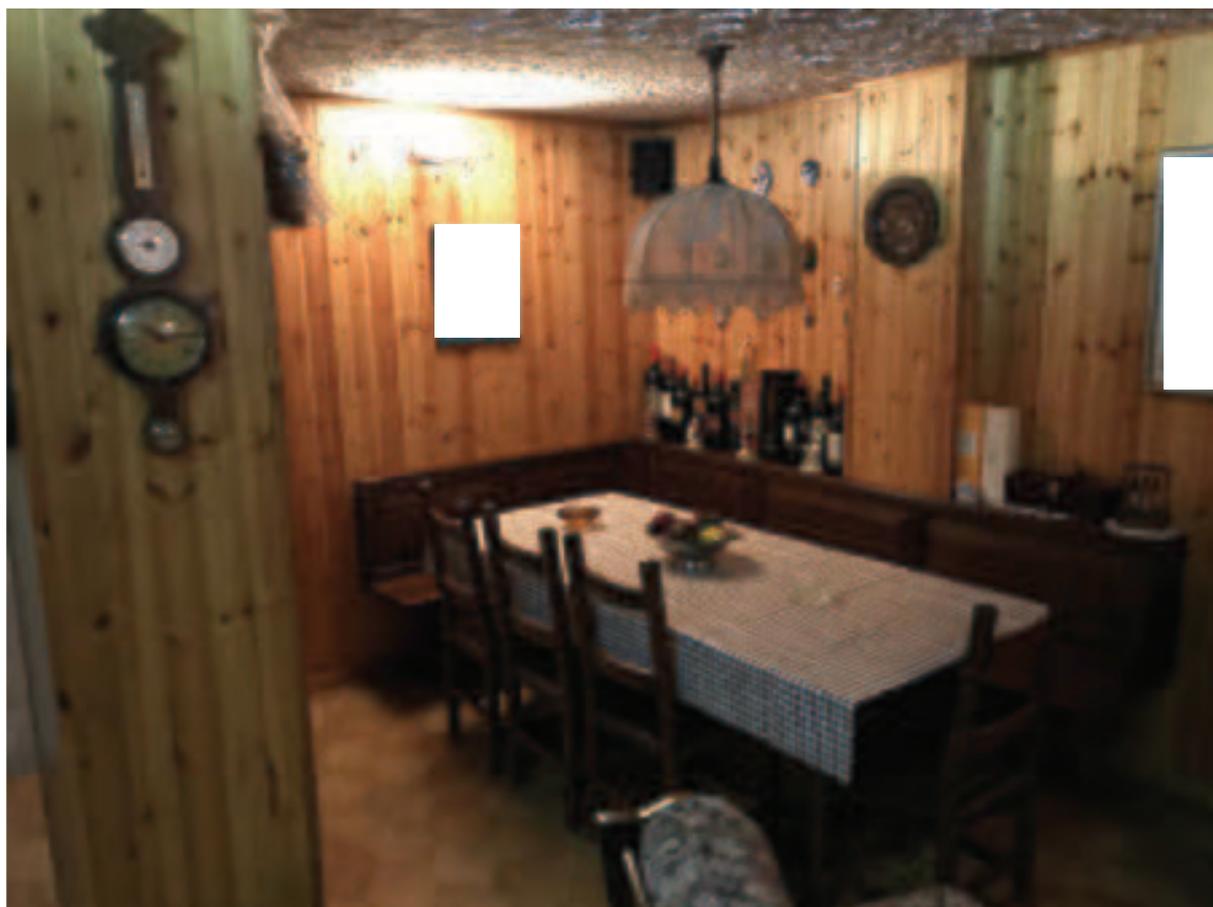
cucina





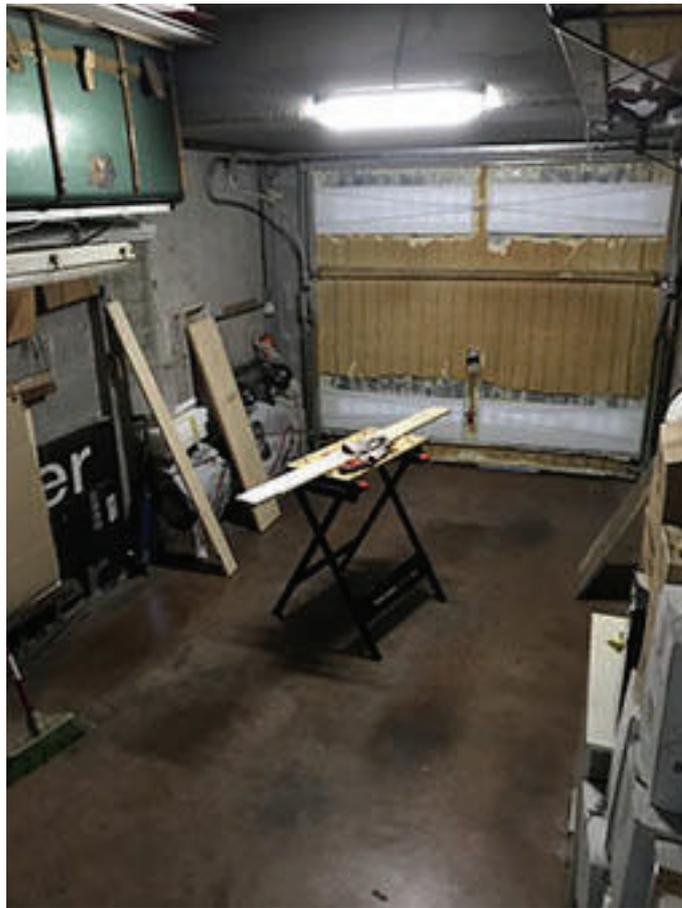
bagno lavanderia PT e vano scala



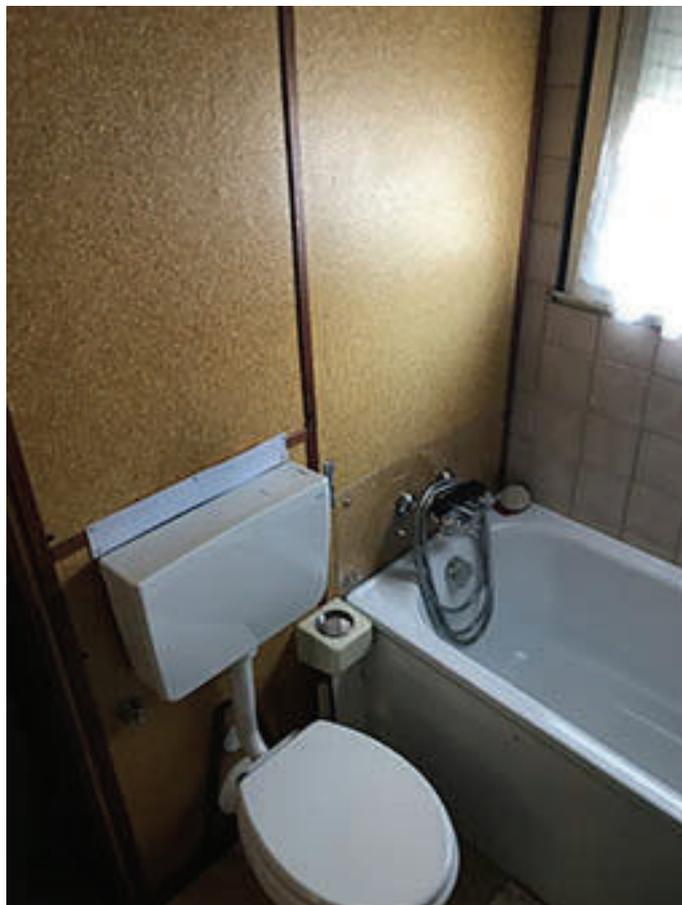


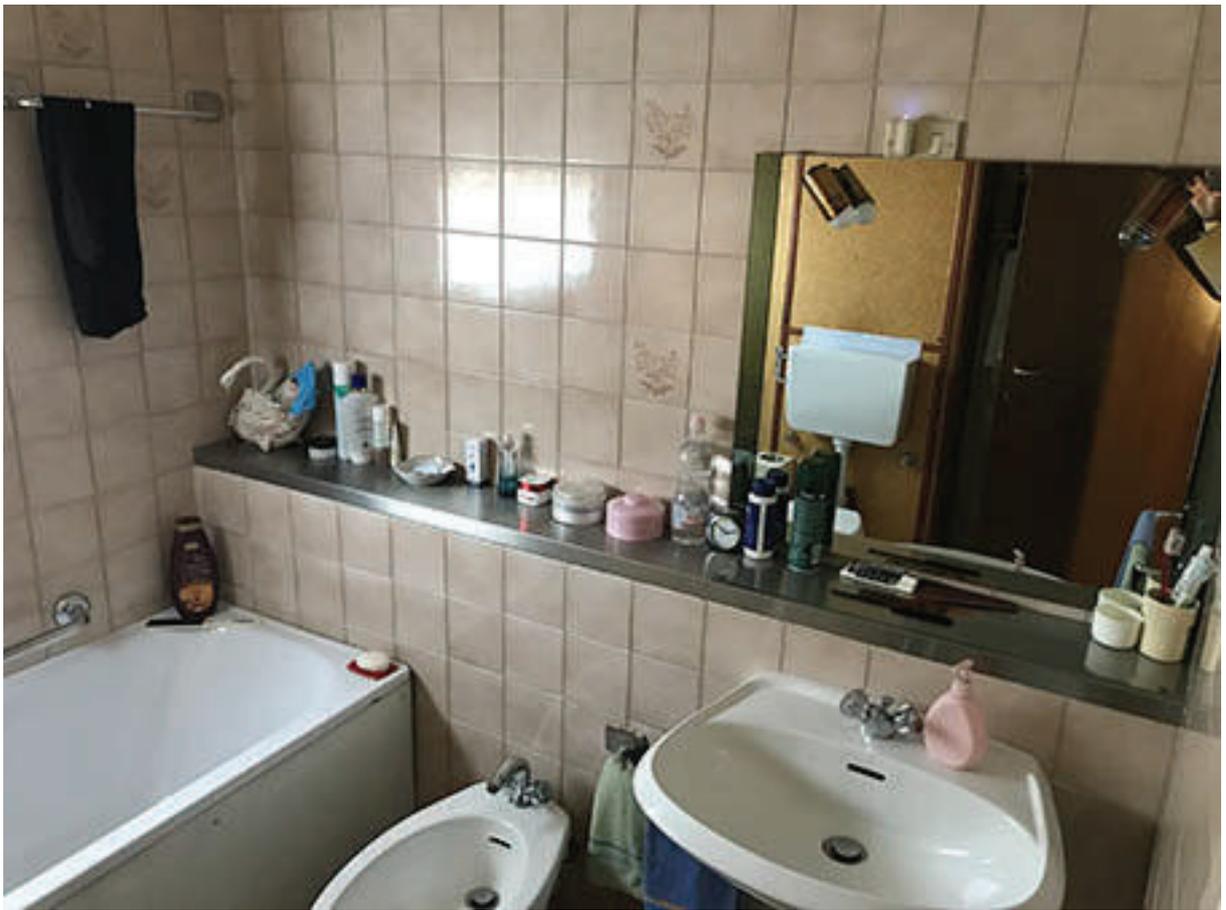
taverna seminterrato





garage bagno p1





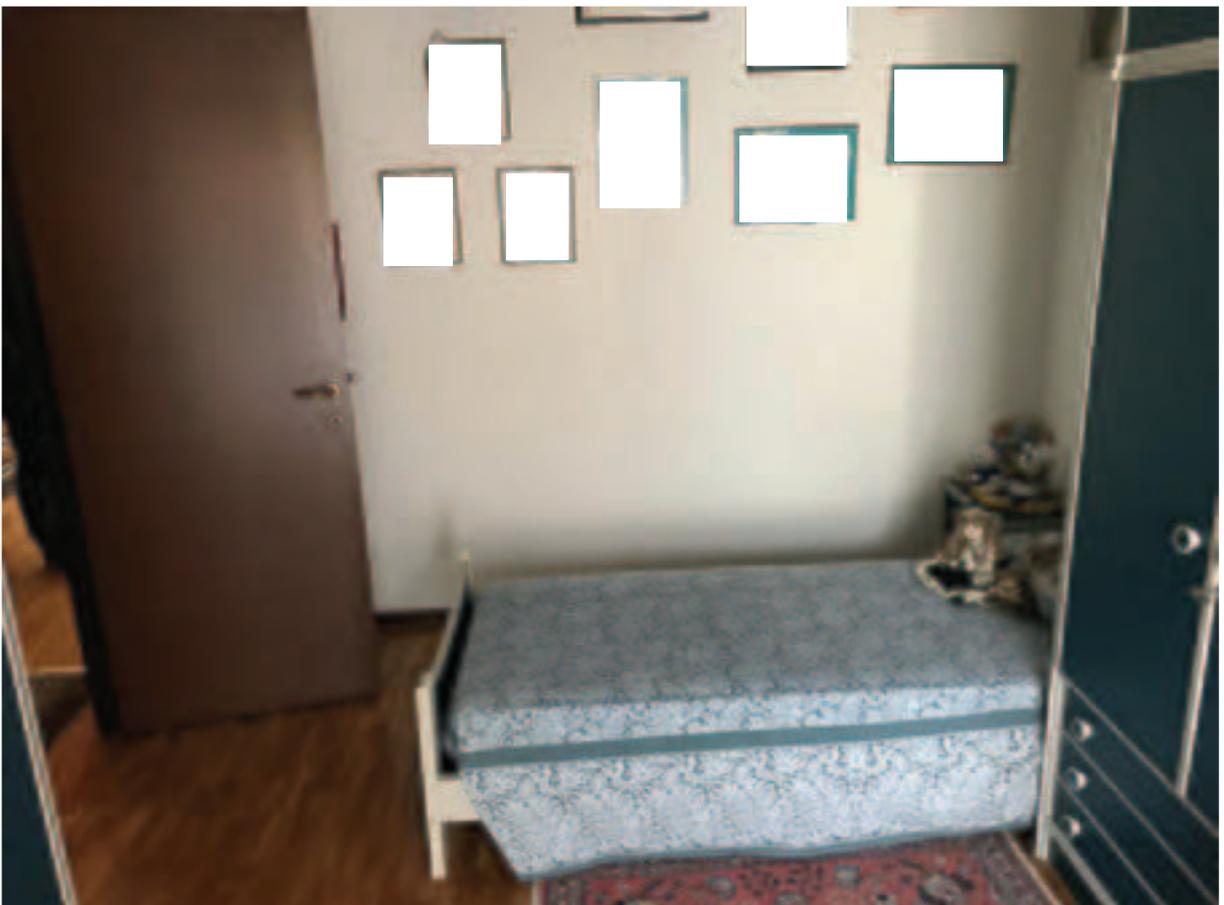
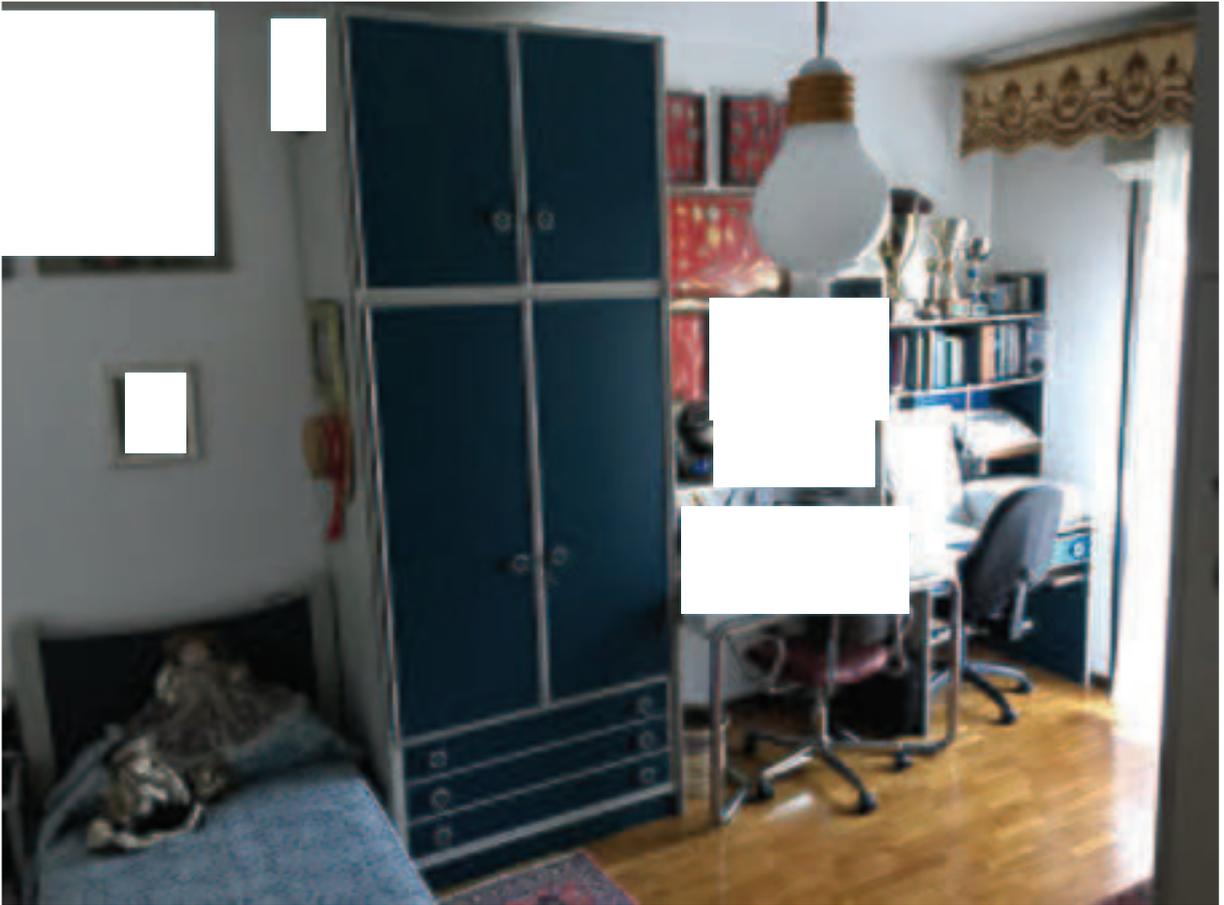
bagno P1





camera matrimoniale

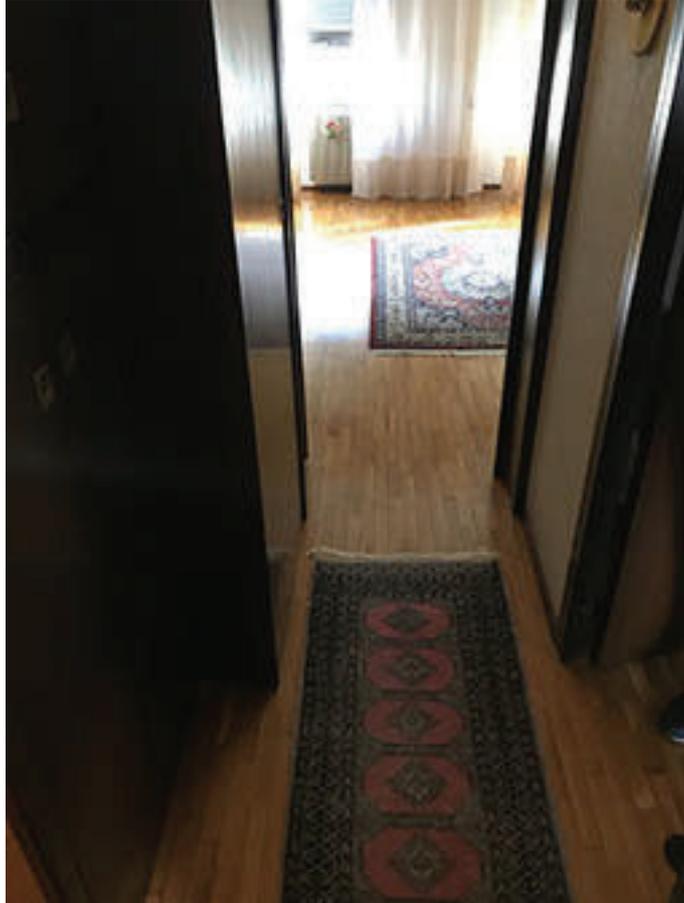






mansarda sottotetto





P1 camere

# Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n.126/2019

Data: 10/02/2020 - n. T347412 - Richiedente:

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0118148 del 24/12/2018

Comune di Roveredo In Piano

Via San Sebastiano

civ. 106

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 448

Subalterno: 59

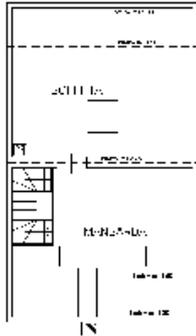
Compilata da:  
Saccardi Paolo

Iscritto all'albo:  
Architetti

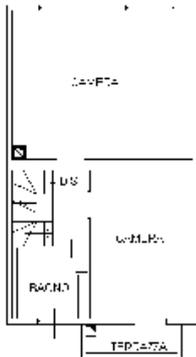
Prov. Pordenone

N. 223

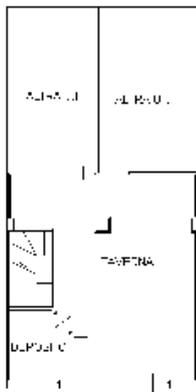
Planimetria  
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO  
H.vani= 2.70 mt.



PIANO TERRA  
H.vani= 2.70 mt.

PIANO INTERRATO  
H.vani= 2.34 mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 10/02/2020 - n. T347412 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2020 - Comune di ROVEREDO IN PIANO (H609) - < Foglio: 16 - Particella: 448 - Subalterno: 59 >  
VIA SAN SEBASTIANO n. 106 piano: S1-T1-2;

