Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **114/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-04-2018 ore 09:00

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

1

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Casa in aderenza e box auto in corte comune

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 04437170279
Studio in: Via del Castello n.1 - Venezia Portogruaro
Telefono: 0421 242567
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cialata n.32 - Budoia (Pordenone) - 33070
Descrizione zona: Complesso residenziale posto a ridosso del centro abitato costituito da un agglomerato di case tipo di montagna costruite in aderenza.

Lotto: 01 - Casa in aderenza e box auto in corte comune

Corpo: Casa in aderenza e box auto su corte comune
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]

Dati Catastali: [redacted], foglio 14, particella 419, subalterno 4, indirizzo Via Cialata n. 32/B, piano T-1, comune Budoia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie 114, rendita € 454,48, **[redacted], foglio 14, particella 419, subalterno 6, indirizzo Via Cialata n. 32, piano T, comune Budoia, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 24,79**

2. Possesso

Bene: Via Cialata n.32 - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 01 - Casa in aderenza e box auto in corte comune
Corpo: Casa in aderenza e box auto su corte comune
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cialata n.32 - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 01 - Casa in aderenza e box auto in corte comune
Corpo: Casa in aderenza e box auto su corte comune
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cialata n.32 - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 01 - Casa in aderenza e box auto in corte comune
Corpo: Casa in aderenza e box auto su corte comune
Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Cialata n.32 - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 01 - Casa in aderenza e box auto in corte comune

Corpo: Casa in aderenza e box auto su corte comune

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cialata n.32 - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 01 - Casa in aderenza e box auto in corte comune
Corpo: Casa in aderenza e box auto su corte comune
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cialata n.32 - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 01 - Casa in aderenza e box auto in corte comune
Corpo: Casa in aderenza e box auto su corte comune
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cialata n.32 - Budoia (Pordenone) - 33070

Lotto: 01 - Casa in aderenza e box auto in corte comune
Prezzo da libero: € 70.000,00

Premessa

Con ordinanza del 20 novembre 2017, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 114/2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve), via del Castello n. 1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, 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 04 aprile 2018.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U. , durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 12 febbraio 2018,concordato con il sig. Andrea Falomo, delegato del Custode Giudiziario, alle ore 11:30 ha effettuato il primo sopralluogo all'immobile di causa, con la compilazione del verbale e con la consegna dello stesso alla sig.ra [redacted], alle ore 12:00 sono terminate le operazioni peritali.

Il rilievo metrico e fotografico parziale è stato eseguito in data 20 febbraio 2018 alle ore 10:00, dopo aver preso accordi con l'esecutata e si sono concluse alle ore 11:00.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.

Beni in **Budoia (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Cialata n.32

Lotto: 01 - Casa in aderenza e box auto in corte comune

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 in aderenza e box auto su corte comune.

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]
sito in frazione: -, Via Cialata n.32/B
Note: Comprende anche il Garage [C6]

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] -

- Ulteriori informazioni sul debitore: Sentenza di Separazione n.598/2012 del Tribunale di Pordenone e Verbale di udienza n. 6322/2016 del 0510-2016 rif. R.G. 2315/2016.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - [redacted], -
- Ulteriori informazioni sul debitore: Sentenza di Separazione n.598/2012 del Tribunale di Pordenone e Verbale di udienza n.6322/2016 del 0510-2016 rif. R.G. 2315/2016.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 14, particella 419, subalterno 4, indirizzo Via Cialata n. 32/B, piano T-1, comune Budoia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie 114, rendita € 454,48
Derivante da: Atto di Compravendita a rogito Notaio Claudio Volpe rep. n. 874 del 06-05-2004.
Confini: 417; 416; 415; 2120; 2117; 2116; 420; 422.
Note: Il mappale 419 comprende la strada di accesso al piccolo complesso residenziale e la corte comune dove si affacciano le varie unità.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 14, particella 419, subalterno 6, indirizzo Via Cialata n. 32, piano T, comune Budoia, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 24,79

Derivante da: Atto di Compravendita a rogito Notaio Claudio Volpe rep. n. 874 del 06-05-2004.
Confini: mappali: 417; 416; 415; 2120; 2117; 2116; 420; 422.
Note: L'accesso al bene avviene dal mappale 419 che rappresenta la strada di accesso e la corte comune
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il mappale 419 è suddiviso nei seguenti subalterni: sub.10 strada di accesso e corte comune; sub.li 3,4,5 unità abitative; sub.li 4,7,8 garages e magazzini.

Note generali: Lo stato di fatto corrisponde alle schede catastali.

LOTTO_01

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], **foglio 14, particella 419, subalterno 4, indirizzo Via Cialata n. 32/B, piano T-1, comune Budoia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie 114, rendita € 454,48.**

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], **foglio 14, particella 419, subalterno 6, indirizzo Via Cialata n. 32, piano T, comune Budoia, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 24,79.**

DOC_02

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Complesso residenziale posto a ridosso del centro abitato costituito da un agglomerato di case di montagna costruite in aderenza.
Caratteristiche zona: in centro storico 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: Uffici comunali (buoni), Scuole (buone)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Stazione sciistica di Piancavallo.
Attrazioni storiche: Cittadine storiche e naturalistiche nelle vicinanze.
Principali collegamenti pubblici: -

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Dal certificato di residenza si evince che dal ,
.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ,
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Claudio Volpe di Fontanafredda (Pn) in data 06/05/2004 ai nn. 875/129; Iscritto/trascritto a Porfenone in data 10/05/2004 ai nn. 7693/1596; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/05/2017 ai nn. 6687/4635.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa in aderenza e box auto su corte comune

DOC_03

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. La pulizia delle parti comuni è lasciata a cura dei fruitori ma di facile gestione in quanto le unità abitative sono solo tre.
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra è accessibile ma i percorsi interni non sono facilmente percorribili da persone con difficoltà motorie, esiste però la possibilità di adattare l'immobile, almeno al piano terra.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: D
Note Indice di prestazione energetica: 119,52 kWh/mq
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: -

DOC_04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/2 per la quota di 1/2 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Claudio Volpe con sede in Fontanafredda (Pn), in data 06/05/2004, ai nn. 874/128; trascritto a Pordenone, in data 10/05/2004, ai nn. 7692/5109.
Note: La quota del mappale 419 destinata a strada di accesso è a servizio anche dei lotti confinanti.

DOC_03

7. PRATICHE EDILIZIE:
Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]

Numero pratica: Concessione edilizia n. 984
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 16/03/1995 al n. di prot. 4469

Numero pratica: Autorizzazione di Variante per opere in corso n. 1261
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante e ristrutturazione
Oggetto: variante
Rilascio in data 15/12/1998 al n. di prot. 7517

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n.249/04
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Variante a ristrutturazione
Oggetto: variante
Rilascio in data 18/02/2004 al n. di prot. 1799

Numero pratica: Autorizzazione di Abitabilità
Intestazione:
Tipo pratica: Abitabilita'
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 19/04/2004 al n. di prot. 514
Rilascio in data 29/03/2004 al n. di prot. 3078

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa in aderenza e box auto su corte comune

DOC_05

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne.
Regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un servizio con antibagno al piano terra e un bagno in camera al piano terzo nonchè giusta descrizione della scala.
Sia in sanatoria: € 3.500,00
Oneri Totali: **€ 3.500,00**
Note: La nuova pratica edilizia descriverà la situazione di fatto, le opere sono state realizzate prima dell'agibilità esistente e sono in essa compresa. L'importo descritto comprende anche la sanzione di 516,00 da versare al Comune. Il controsofitto al secondo piano può eventualmente essere rimosso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Garage [C6]

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.2 del 08-04-2014 e confermato con D.P. della Regione n.0160 del 30-11-201
Zona omogenea:	il mappale 419 del foglio 14 ricade in Zona A0.3 (Edifici soggetti a risanamento conservati-

	vo e ristrutturazione) art.49 - Zona A7 (Aree libere inedificabili).
Norme tecniche di attuazione:	Zona A0.3 (Edifici soggetti a risanamento conservativo e ristrutturazione) art.49 - Zona A7 (Aree libere inedificabili).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 0,015 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6
Altro:	Distanze minime 10 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di edificio esistente.

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa in aderenza e box auto su corte comune .

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

DOC_06

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]** di cui al punto **Casa in aderenza e box auto su corte comune**

Immobile costruito ai limiti del centro storico con complessi edilizi costituiti da case in linea costruite in aderenza di particolare interesse storico testimoniali.
Insediamenti costruttivi realizzati lungo le strade di collegamento tra i paesi che dalla pianura raggiungono le zone montane.
La porzione di bene oggetto di perizia si presenta ben individuato e comprende una casa costruita in aderenza completamente libera su due lati, due lati che rappresentano la facciata principale sulla corte e la facciata retrostante in aderenza su un altro mappale, adibito a giardino, non di proprietà.
Il garage, costruito in un immobile diverso da quello dell'abitazione, si apre ugualmente verso la corte comune individuata con il mappale 419. E' presente un portone basculante in lamiera con pavimentazione in ceramica, tutti gli impianti sono sotto traccia ben conservati e manutenuti. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati
L'Immobile oggetto di perizia è quindi un'unità abitativa composta da una porzione di casa in linea con terrazzino continuo, tipico delle costruzioni di collina (montagna). Essa è stata costruita in primo impianto prima degli anni '60 e successivamente ristrutturata mantenendo le caratteristiche originarie.
Si compone di tre piani con un altezza di circa 2.50 m per piano.
Il complesso non è recintato e comprende uno scoperto su quale si affacciano le varie unità ed è rivestito in mattonelle autobloccanti che ne delimitano la zona di utilizzo comune mentre la porzione di lotto destinata a strada di accesso è in ghiaia, l'accesso avviene quindi da una stradina di proprietà privo di cancello.
Lo scoperto comune conduce all'immobile, che si compone, al piano terra di ingresso sulla sala, zona cucina, bagno con disimpegno, e una scala a chiocciola rivestita in ceramica che conduce al primo piano dove troviamo, una camera con accesso alla terrazza e un bagno, il disimpegno che si sviluppa attorno alla scala garantisce la distribuzione al piano superiore dove troviamo un'altra camera con bagno.
L'immobile ha pavimentazione in ceramica ovunque, le finestre sono in legno con vetro doppio e oscuri in legno, le porte interne sono tamburate a finitura legno.

L'impianto di riscaldamento è a gas e la caldaia è alloggiata in cucina.
L'insieme è ben curato e manutenuto e si trova in buone condizioni di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] -
-
Ulteriori informazioni sul debitore: Sentenza di Separazione n.598/2012 del Tribunale di Pordenone e Verbale di udienza n.6322/2016 del 0510-2016 rif. R.G. 2315/2016.

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - [redacted], -
- Ulteriori informazioni sul debitore: Sentenza di Separazione n.598/2012 del Tribunale di Pordenone e Verbale di udienza n.6322/2016 del 0510-2016 rif. R.G. 2315/2016.

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153,00**
E' posto al piano: terra, primo e secondo
L'edificio è stato costruito nel: ante '67
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 circa per piano
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili si presentano in buone condizioni, sono stati oggetto di una ristrutturazione totale finita nel 2004 e da allora sono stati costantemente abitati e manutenuti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	120,00	€ 750,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,25	3,50	€ 750,00
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	9,50	€ 750,00
			133,00	

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;
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:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Portogruaro (Ve);

Ufficio tecnico di Budoia (Pn);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 800,00 euro nuovo;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.2 Valutazione corpi:

Casa in aderenza e box auto su corte comune. Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
residenziale	120,00	€ 750,00	€ 90.000,00
terrazze	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00
Garage	9,50	€ 750,00	€ 7.125,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 99.750,00
Valore corpo	€ 99.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 99.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.750,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Casa in aderenza e box auto su corte comune	Abitazione di tipo civile [A2]	133,00	€ 99.750,00	€ 99.750,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 24.937,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **70.983,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **70.000,00**

8.5 Regime fiscale della vendita L'acquisto è stato effettuato con l'applicazione dell'imposta di registro. Ora, nel caso di vendita gli immobili sono soggetti, alle normative vigenti.

Note finali dell'esperto:

CONCLUSIONI

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

Allegati
114_2017_DOCUMENTI
114_2017_FOTO IMMOBILI

Data generazione:
03-03-2018

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto