
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **11/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BOLZONI ROBERTA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: appartamento al piano terra con cantina al piano scantinato e corti esclusive, sito in via Roma 4 – Vajont (PN) - 33080

Descrizione zona: Residenziale centrale

Dati Catastali:

fg	Part.	sub	Cat.	Classe	consistenza	Sup. cat.	rendita	indirizzo
4	86	13	A2	1	7,5 vani	Tot. 140 m2 Totale escluso aree scoperte 133 m2	€ 387,34	Via Roma 4 piano T
4	86	14	C2	1	10 m2	12 m2	€ 8,78	Via Roma 4 piano S1
Dati anagrafici:								
[REDACTED]								
[REDACTED]								

2. Possesso

Occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'appartamento si trova al piano terra con cantina al piano scantinato, alla quale si accede attraverso una rampa di scale attualmente priva di servo scala; all'abitazione principale si accede salendo tre scalini, anch'essi privi di servoscala; ma non vi sono ostacoli all'installazione di tale dispositivo o altri.

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

5. Comproprietari

nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

SI

7. Prezzo

Prezzo da libero: € 67.500,00

Beni in **Comune di Vajont (PN)**
via Roma 4

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:

appartamento al piano terra con cantina al piano scantinato e corti esclusive, sito in via Roma 4 – Vajont (PN) - 33080

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Dati Catastali:

fg	Part.	sub	Cat	Classe	consistenza	Sup. cat.	rendita	indirizzo
4	86	13	A2	1	7,5 vani	Tot. 140 m2 Totale escluso aree scoperte 133 m2	€ 387,34	Via Roma 4 piano T
4	86	14	C2	1	10	12 m2	€ 8,78	Via Roma 4 piano S1
Dati anagrafici:								
[REDACTED]								
[REDACTED]								

Derivante da: atto pubblico (compravendita) del 04.05.2006 rep. 147690 rogante Guarino Aldo con sede a Maniago

Confini:

confini dell'intero mapp. 86: via Roma e mappali 87, 98 e 85;

Rispetto alla planimetria catastale originaria, l'immobile presentava una finestra (quella della cucina) che risultava realizzata sulla parete sud-ovest, anziché sud-est. Inoltre la cantina non era rappresentata nella planimetria catastale (all. 3). Per tale ragione lo scrivente ha provveduto a rettificare la planimetria catastale, mediante il deposito di una nova pratica catastale (all. 4bis, 4ter e 4

quater). I dati catastali indicati nella tabella che precede sono quelli aggiornati all'esito della modifica catastale operata dallo scrivente.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona residenziale a case isolate, ove le unità immobiliari sono realizzate ciascuna all'interno di un lotto con area scoperta recintata. Si tratta di quartiere tranquillo e in buone condizioni generali con strade e marciapiedi in buono stato.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: zona residenziale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nelle vicinanze si trova la scuola elementare, la chiesa e la posta.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Maniago e Pordenone

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e dai suoi familiari (all. 15)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare
a favore: della massa dei creditori
contro: [REDACTED]

Derivante da: pignoramento immobiliare trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1184/875.

(si cfr. all. 19)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria
a favore: di [REDACTED]
contro: [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario

Iscritta a Pordenone in data 16/05/2006 ai nn. 8745/2449

Capitale: € 115.000,00; totale 230.000,00

(si cfr. all. 20)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: pur trattandosi di appartamento inserito in una bifamiliare su due piani, l'appartamento è autonomo; inoltre l'esecutante non riferisce esservi spese per la gestione/manutenzione delle parti comuni (es tetto).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'appartamento si trova al piano terra con cantina al piano scantinato, alla quale si accede attraverso una rampa di scale attualmente priva di servo scala; all'abitazione principale si accede salendo tre scalini, anch'essi privi di servoscala; ma non vi sono ostacoli all'installazione di tale dispositivo o altri.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: Non risulta presente l'APE

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente si è attivato per far redigere l'APE ad un professionista abilitato. Tuttavia, per poter redigere l'APE dell'appartamento è necessario far compilare il

libretto di impianto ad opera di tecnico abilitato; nel caso di specie, però, manca il libretto di manutenzione dell'impianto. Per quanto sopra, non è stato possibile, ad oggi, redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile in oggetto, vista l'assenza del libretto di impianto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] attuale proprietario dal 4.5.2006. In forza di atto di compravendita del 4.5.2006, a rogito del notaio Aldo Guarino; registrato a Pordenone il 15.5.2006 al n. 655, mod. 1T, trascritto a Pordenone, in data 16.5.2006, ai nn. 8744/5002 (si cfr. all. 21 e 22).

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di divisione del 18.1.1991 a rogito del notaio Guarino rep. 44.356 racc. 6.423 registrato a Maniago il 6.2.1991 ai nn. 2009/1634 (si cfr. all. 21).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 (all. 8)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta

Per lavori: costruzione nuovo fabbricato urbano

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 9.6.1967 prot. N. 4289 - pratica n. 130/1967

Numero pratica: 2 (all. 8)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: nuova costruzione fabbricato ad uso garage

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10.08.1967 al n. di prot. 6682 – pratica n. 236/1967

Tale pratica non riguarda l'appartamento oggetto di pignoramento, ma l'appartamento posto al piano primo.

Abitabilità n. 227 di Reg. del 26.08.1972 avente ad oggetto: Cantine, CT, garage e disimpegni, cucina, sogg., camere, bagni, rip (all. 10)

Numero pratica: 3 (all. 12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: risanamento conservativo – tamponamento parziale finestre

Presentazione in data 06.09.2004 al n. di prot. 3773

Numero pratica: 4 (all. 13)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: costruzione di un accesso carraio e del relativo passo carraio a servizio di un fabbricato ad uso residenziale

Presentazione in data 1.2.2008 al n. di prot. 387

Su richiesta dello scrivente il Comune di Vajont ha rilasciato il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (all. 7)

7.1 Conformità edilizia:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta sostanzialmente conforme ai progetti di nulla osta, solamente una finestra della camera da letto risulta leggermente spostata rispetto alla previsione progettuale. Tale irregolarità è sanabile mediante una pratica amministrativa di riduzione a conformità ex art. 51 della L.R FVG 19/2009, pagando la sanzione di € 258,00, oltre alle spese tecniche stimabili in € 1.500,00 complessivi.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. n. 27 del 03.11.1995 esecutiva con DPGR/pres 078 del 12.2.1996 e successive varianti esecutive ai sensi di legge.

Per le previsioni delle NNTTAA si veda il CDU di cui all'all. 6

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto A

L'immobile consiste in un'abitazione al piano terra con scantinato al piano interrato. L'appartamento fa parte di una bifamiliare su due livelli con aree esterne comuni e con accesso indipendente. Anche il corridoio che conduce alle cantine è comune alle due unità abitative. L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 disimpegni della zona notte, n. 3 camere, n. 2 bagni.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

nessuno

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 l'appartamento; m 2,23 la cantina.

Il fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione nel suo complesso si trova in condizioni generali mediocri.

All'appartamento si accede da via Roma, varcando un cancello pedonale in ferro; all'ingresso principale si giunge salendo tre scalini, inoltre percorrendo un corridoio comune di raggiunge la scala esterna che scende verso la cantina posta al piano interrato.

Il portoncino di ingresso non è blindato ed è in legno con porzioni vetrate.

I pavimenti dell'ingresso, della cucina e dei disimpegni sono in piastrelle di marmo (cd. marmette); il pavimento del soggiorno, delle camere e del ripostiglio sono in parquet; i bagni sono piastrelle a pavimento e a parete.

Le pareti e i soffitti presentano in più punti segni di ammaloramento per muffe, condense e umidità e necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria, così come i pavimenti in legno che si presentano danneggiati in più punti.

Le porte sono in legno tamburato; alcune, come quella delle cucine, di una camera, di un bagno e di un disimpegno, hanno porzioni vetrate, mentre il soggiorno ne è privo. La porta del ripostiglio è anch'essa vetrata, ma il vetro è rotto.

Le finestre sono lignee, con tapparelle in plastica.

L'esecutato riferisce di aver ammodernato l'impianto di riscaldamento, con nuova caldaia e radiatori; va segnalato tuttavia che le canalizzazioni sono a vista.

La dotazione impiantistica dell'appartamento prevede l'impianto elettrico, gli impianti idro-termo-sanitario, con approvvigionamento idrico da acquedotto comunale e scarichi in pubblica fognatura. L'impianto termico, come accennato, comprende radiatori e caldaia autonoma posta all'interno di uno dei bagni. Nel disimpegno della zona notte vi è una stufa a pellets. Vi è l'antenna TV e la linea telefonica.

Per quanto riguarda gli impianti, 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.

Le aree esterne risultano ingombre di materiale vario.

Alla cantina si accede tramite una rampa di scale comune che conduce al piano interrato. La cantina è dotata di porta lignea ed è completamente ingombra di materiale tale da rendere difficoltosa la visione del suo stato di conservazione.

L'appartamento nel suo complesso necessita di un generale intervento di manutenzione ordinaria.

Va segnalato che nel 2008 è stata presentata DIA per la costruzione di un accesso carraio e del relativo passo carraio al servizio dell'abitazione (all. 13), sicché è possibile parcheggiare l'auto all'interno dell'area pertinenziale scoperta antistante il fabbricato.

Per una migliore descrizione dell'appartamento oggetto di stima e per le relative superfici, si rimanda alle rappresentazioni fotografiche allegate (si cfr. all. 17) e al rilievo di cui all'all. 16.

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 Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Comune di Vajont;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2018 - 2° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 600,00/800.00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo;

Parametri medi di zona per destinazione principale tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile (€/mq.): € 600,00 al m2.

8.2 Valutazione corpi:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie esterna lorda	Prezzo unitario
appartamento	sup esterna lorda	1,00	133	€ 600,00
cantina	sup esterna lorda	0,25	11	€ 600,00

144,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	133	€ 600,00	€ 79.800,00
cantina	2,75	€ 600,00	€ 1.650,00

135,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 81.450,00
Detrazione per la procedura del 15%	€ 12.217,50
Detrazione per regolarizzazione edilizia	€ 1.758,00
 Valore immobile a seguito delle decurtazioni sopra descritte	 € 67.474,50
Valore immobile arrotondato	€ 67.500,00

Pordenone, li 28-11-2018

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia

[REDACTED]

