Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **4/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2022 ore 15:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Abitazione a schiera di testa

Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/07 22 686
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via dei Roveri, 11 - Fiume Veneto - Fiume Veneto (PN) - 33080
Descrizione zona: Contesto residenziale

Lotto: 001 – Abitazione a schiera di testa
Corpo: Abitazione a schiera di testa
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali ORIGINARI: foglio 9, particella 792, scheda catastale presente, indirizzo via dei Roveri, 11, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 117, rendita € 871.52

Dati Catastali AGGIORNATI: foglio 9, particella 792 sub 1, scheda catastale presente, indirizzo via dei Roveri, 11, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 136, rendita € 813.42
foglio 9, particella 792 sub 2, scheda catastale presente, indirizzo via dei Roveri, 11, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie 36 mq, rendita € 73.39

2. Possesso

Bene: via dei Roveri, 11 - Fiume Veneto - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione a schiera di testa
Corpo: Abitazione a schiera di testa
Possesso: Occupato da Parte esecutata e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via dei Roveri, 11 - Fiume Veneto - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione a schiera di testa
Corpo: Abitazione a schiera di testa
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via dei Roveri, 11 - Fiume Veneto - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione a schiera di testa
Corpo: Abitazione a schiera di testa
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via dei Roveri, 11 - Fiume Veneto - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione a schiera di testa

Corpo: Abitazione a schiera di testa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via dei Roveri, 11 - Fiume Veneto - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione a schiera di testa
Corpo: Abitazione a schiera di testa
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via dei Roveri, 11 - Fiume Veneto - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione a schiera di testa
Corpo: Abitazione a schiera di testa
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via dei Roveri, 11 - Fiume Veneto - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione a schiera di testa
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 122.771,50: prezzo al netto di adeguamenti e correzioni

Premessa

Trattasi di abitazione a schiera di testa articolata al piano primo, completa di autorimessa, vani accessori e corte esclusiva al piano terra.

Beni in **Fiume Veneto (PN)**
Località/Frazione **Fiume Veneto**
via dei Roveri, 11

Lotto: 001 - Abitazione a schiera di testa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiE' stata fornita Certificazione Notarile a firma del dott. notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia. **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione a schiera di testa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fiume Veneto, via dei Roveri, 11

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Nuda proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Usufrutto**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Usufrutto**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Nuda proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (identificazione originaria):
Intestazione: foglio 9, particella 792, scheda catastale presente, indirizzo via dei Roveri, 11, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/2, classe 3, consistenza 7.5, superficie 117, rendita € 871.52

A seguito delle difformità rilevate, ai sensi del punto 14) dell'incarico ricevuto, si è provveduto all'aggiornamento catastale tramite procedura docfa (***all. n. 03.2***).
Di seguito le difformità rilevate ed oggetto di aggiornamento:
1) autorimessa ricavata nel porticato del piano terra mediante chiusura con vetrate e installazione portone di accesso automatizzato;

2) ripostiglio ricavato nel porticato al piano terra mediante chiusura con vetrate;
3) rappresentazione della finestra in cucina al piano primo non indicata nella planimetria originaria.
A seguito del suddetto aggrionamento, si riporta di seguito la **nuova identificazione catastale** (***all. n. 03.2***):
NCEU, comune di Fiume Veneto, fg 9, part 792 sub 1 (abitazione di tipo civile, piano T-1) e sub 2 (autorimessa, piano T).
Di seguito l'**originaria identificazione catastale** (***all. n. 03.1***):
NCEU, comune di Fiume Veneto, fg 9, part 792 (abitazione di tipo civile, piano T-1).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Villetta facente parte di una schiera inserita in tranquillo contesto residenziale, poco distante dal centro ma allo stesso tempo ai limiti delle zone urbanizzate.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Parco fluviale del Mortol.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Parte esecutata e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile. Oltre ai soggetti esecutati sopra indicati, l'immobile risulta occupato anche da [redacted] (soggetto non esecutato), nata il 26.12.2004 (***all. n. 07***).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] Derivante da: concessione a garanzzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Jus Romano in data 28/02/2005 ai nn. 111023/20663; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2005 ai nn. 4238/878; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 23/12/2020 ai nn. 1994 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/02/2021 ai nn. 1661/1203.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/12/2007 ai nn. 22423/5475; Importo: € 50.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a schiera di testa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Immobile privo di parti comuni
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Villetta indipendente priva di

spese condominiali
Millesimi di proprietà: Immobile privo di parti comuni
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''immobile consiste in un'abitazione a schiera di testa edificata a metà anni '80, in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge n. 13/1989 (emanazione del corpo normativo relativo all''abbattimento delle barriere architettoniche). Il primo piano risulta inaccessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria in quanto allo stesso si accede solo mediante una scala esterna priva di servo scala.
Al piano terra sono presenti tutti i locali accessori dell''abitazione, che risultano però di fatto accessibili ai sensi della L. n. 13/1989
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Villetta indipendente non facente parte di complesso condominiale
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile allegare l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto l'esecutato sig.[redacted] nonostante avvertito dell'esigenza, alla data di deposito telematico della presente relazione non ha fornito il libretto di impianto e il raporto di efficienza energetica rilasciato da tecnico abilitato. Sarà cura dello scrivente fornire anche l'APE una volta in possesso dei suddetti documenti.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] (coniugi in regime di comunione dei beni) **proprietario/i ante ventennio** al **21/04/1995**.

Titolare/Proprietario: [redacted] (coniugi in regime di comunione legale dei beni) **proprietario/i ante ventennio** al **28/02/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Simoncini, in data 21/04/1995, ai nn. 4133; trascritto a Pordenone, in data 08/05/1995, ai nn. 5232/3922.

Titolare/Proprietario: [redacted] (proprietà per 1/2) [redacted] dal 28/02/2005 al 15/06/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Ius, in data 28/02/2005, ai nn. 111022/20662; trascritto a Pordenone, in data 10/03/2005, ai nn. 4237/2804.

Titolare/Proprietario: - [redacted] (nuda proprietà per 1/2) - [redacted] (nuda proprietà per 1/2) - [redacted] (usufrutto per 1/2) - [redacted] usufrutto per 1/2) dal 15/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 15/06/2018, ai nn. 68483/34415; trascritto a Pordenone, in data 19/06/2018, ai nn. 9381/6995.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 181/1A (***all. n. 05.1***)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: esecuzione di un alloggio in case a schiera
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 12/11/1983 al n. di prot. 8439

Numero pratica: 181/1A (***all. n. 05.2***)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Richiesta di voltura
Per lavori: Voltura concessione
Oggetto: voltura
Presentazione in data 14/05/1984 al n. di prot. 3663
Rilascio in data 10/08/1984 al n. di prot. 3663
NOTE: In allegato 05.2 è compresa la fine lavori datata 31.12.1984.

Numero pratica: 181/1A/1983 (***all. n. 05.3***)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità
Per lavori: costruzione di casa a schiera
Abitabilità/agibilità in data 07/01/1985

Numero pratica: 246 (***all. n. 05.4***)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione di recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/11/1986
Rilascio in data 04/12/1986 al n. di prot. 10383

Numero pratica: 98/342 (***all. n. 05.5***)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: installazione pannello solare termico
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/10/1998 al n. di prot. 13240

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porticato chiuso e fori esterni.
Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare:
1) il porticato posto al piano terra è stato chiuso con delle vetrate. I locali così ricavati non costituiscono aumento della volumetria utile ma sono comunque soggetti a sanatoria per la variazione dei fori esterni e dei prospetti;
2) rispetto alla rappresentazione grafica dello stato legittimo, una finestra della lavanderia (p. T) risulta spostata ed in cucina (p. 1) ne è stata ricavata una.
Spese tecniche e oneri di sanatoria: € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.
Si segnala che nelle pratiche rilasciate dal comune, quella originaria che avrebbe dovuto contenere le rappresentazioni grafiche assentite da confrontare con lo stato di fatto non presentava tali elaborati. Lo scrivente ha avuto cura di sollecitare ulteriormente l'ufficio tecnico comunale in tal senso, ricevendo conferma dell'assenza dei suddetti elaborati.
Per le ragioni sopra esposte pertanto, il raffronto dello stato di fatto è stato effettuato ponendo la scheda catastale come rappresentazione grafica dello stato legittimo.

7.2 *Conformità urbanistica nistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione del consiglio comunale n. 98 del 14/12/2020
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	articolo 14 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Si rimanda al paragrafo "Prescrizioni particolari" dell'art. 14 della NTA (***all. n. 09***)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

L''immobile ricade in zona urbanistica propria, coerente con la destinazione d''uso della stessa.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione a schiera di testa**

Trattasi di abitazione a schiera di testa, completa di autorimessa ed area scoperta esclusiva.
Articolazione interna.
Piano terra: posto auto, ripostiglio, lavanderia, cantina e centrale termica;
piano primo: scale esterne di collegamento al piano superiore, soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, un ripostiglio ed una terrazza.
Esternamente l'immobile presenta finitura delle facciate con intonaco civile tinteggiato.
Di seguito le altre caratteristiche:
- copertura in tegole portoghesi;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica, salvo le camere che presentano parquet in legno ed un vano adibito a ripostiglio nel piano terra pavimentato a linoleum;
- portoncino d'ingresso in legno e doppio vetro;
- serramenti esterni in legno e doppio vetro con scuri in legno.
- porte interne in legno tamburato;
- portoncino vano tecnico in alluminio anodizzato;
- locali del piano terra parzialmente chiusi con vetrate singole a telaio metallico.

I servizi di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria vengono soddisfatti da una caldaia a gas marca IMMERGAS modello "Hercules" posta nella centrale termica con radiatori in ghisa coadiuvata, nella produzione di acqua calda sanitaria, da un pannello solare termico installato su copertura con serbatoio da 300 lt; sono inoltre presenti una stufa a pellet ed uno split.
Esternamente è presente un accesso carrabile da via dei Roveri che funge anche da accesso pedonale.
Il locale indicato come camera avente dimensioni ml 1,98 x 3,24 (= mq 6,42), presenta superficie utile tale da non poter essere considerata come vano principale ai sensi della normativa vigente; è stata mantenuta l'indicazione di camera in coerenza con quanto indicato nella planimetria catastale originaria che costituisce il c.d. "stato legittimo" ai sensi dell'art. 40-ter LR 19/2009 e s.m.i., non essendo stata fornita dall'ufficio tecnico alcuna altra planimetria dell'immobile.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Nuda proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Usufrutto**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

3. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Usufrutto**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

4. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Nuda proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **441,00**
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: 1985
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (p. primo), ml 2,40 (p. terra)
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile
La villetta, ad esclusione di alcune innovazioni ed integrazioni impiantistiche che riguardano la caldaia a gas, la stufa a pellet, lo split ed il pannello solare termico, presenta le stesse finiture risalenti all'epoca di realizzazione (anni '80) senza evidenti segni di interventi di tipo manutentivo sulle stesse.
In sede di sopralluogo si è potuto verificare la presenza di segni di umidità nell'incavo del bagno al piano primo che l'esecutato asseriva di essere costretto a pulire regolarmente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano primo	superf. esterna lorda	103,00	1,00	103,00	€ 900,00
Autorimessa piano terra	superf. esterna lorda	37,00	0,50	18,50	€ 900,00
Vani accessori piano terra	superf. esterna lorda	66,00	0,25	16,50	€ 900,00
Terrazzo piano primo	superf. esterna lorda	8,00	0,30	2,40	€ 900,00
Scoperto pertinenziale	superf. esterna lorda	227,00	0,10	22,70	€ 900,00
		441,00		**163,10**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 01-2021

Zona: Fiume Veneto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1.100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:
a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria "visto e piaciuto", senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
b) l'abitazione presenta delle difformità edilizie da sanare a cura dell'aggiudicatario;
c) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
d) l'edificio è stato assentito a metà anni 80: lo stato generale di conservazione appare discreto;
e) non è stato possibile redarre l'attestato di prestazione energetico (APE) in quanto non è stato fornito allo scrivente, alla data di deposito telematico del presente rapporto di valutazione, il libretto di impianto, più volte richiesto all'esecutato;
f) l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo;
g) l'alloggio risulta occupato dagli esecutati.

Criteri di stima:
Procedimento sintetico comparativo.
Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;Uffici del registro di Pordenone;Ufficio tecnico di Fiume Veneto;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. di Pordenone, annunci immobiliari e borsino immobiliare.
Comparativo

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione a schiera di testa. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 146.880,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione piano primo	103,00	€ 900,00	€ 92.700,00
Autorimessa piano terra	18,50	€ 900,00	€ 16.650,00
Vani accessori piano terra	16,50	€ 900,00	€ 14.850,00
Terrazzo piano primo	2,40	€ 900,00	€ 2.160,00
Scoperto pertinenziale	22,70	€ 900,00	€ 20.430,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 146.790,00
Valore corpo	€ 146.790,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 146.790,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 146.790,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione a schiera di testa	Abitazione di tipo civile [A2]	163,10	€ 146.790,00	€ 146.790,00

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%) € 22.018,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 122.771,50**

Note finali dell'esperto:

1) Non è stato possibile allegare il certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori in quanto l'ufficio tecnico comunale, sentito sul punto, ha riferito che NON è un documento che solitamente rilasciano ma che vige il silenzio assenso dopo 30 giorni dalla richiesta (quest'ultima allegata). Sarà premura del sottoscritto integrare il rapporto il valutazione con l'eventuale risposta da parte dell'ufficio tecnico.

2) Non è stato parimenti possibile allegare l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto l'esecutato sig. [redacted] nonostante avvertito dell'esigenza, alla data di deposito telematico della presente relazione non ha fornito il libretto di impianto e il raporto di efficienza energetica rilasciato da tecnico abilitato. Sarà cura dello scrivente fornire anche l'APE una volta in possesso dei suddetti documenti.

[redacted]

Data generazione:
07-03-2022 14:03:35

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi