

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **156/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1
Unità Abitativa al Piano Terra
con Posto Auto Coperto
e Scoperto Esclusivo

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 G. Garibaldi n.21/B - Pravisdomini (PN) - 33076

Descrizione zona: Immobili ubicati lungo la via G. Garibaldi quale diramazione della strada provinciale che collega il centro comunale con la frazione Frattina, in una zona posta in posizione semicentrale ai limiti della zona agricola comunale.

Lotto: 1 - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Corpo: A - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: **foglio 12, particella 555, subalterno 2,**

indirizzo via Giuseppe Garibaldi n.21, interno B, piano T, comune Pravisdomini (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 75 mq, rendita € 255,65 €,

foglio 12, particella 555, subalterno 6, indirizzo via Giuseppe Garibaldi n.21, interno B, piano T, comune Pravisdomini (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 34,40 €

2. Possesso

Bene: Via G. Garibaldi n.21/B - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 1 - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Corpo: A - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Garibaldi n.21/B - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 1 - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Corpo: A - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Garibaldi n.21/B - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 1 - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Corpo: A - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.p.A., BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via G. Garibaldi n.21/B - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 1 - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Corpo: A - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via G. Garibaldi n.21/B - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 1 - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Corpo: A - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Garibaldi n.21/B - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 1 - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Corpo: A - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via G. Garibaldi n.21/B - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 1 - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

Prezzo da libero: 90.000,00 €

Prezzo da occupato: 90.000,00 €

Premessa

Premessa

Con ordinanza del 24 Aprile 2022, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.156/2021, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in 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 26 Ottobre 2022.

Svolgimento delle Operazioni Peritali

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 22 GIUGNO 2022, come stabilito con il Custode Giudiziario Avv. Tiziano Borlina alle ore 17:00 ha effettuato il sopralluogo metrico e fotografico anche alla presenza

Alle ore 17:45 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

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 **Pravidomini (PN)**
Località/Frazione
Via G. Garibaldi n.21/B

Lotto: 1

Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

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: A - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Garibaldi n.21/B

Quota e tipologia del diritto

1/2 - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: :

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile:

.....

.....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

DOC.1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 12, particella 555, subalterno 2, indirizzo via Giuseppe Garibaldi n.21, interno B, piano T, comune Pravidomini (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 75 mq, rendita € 255,65 €

Derivante da: Atto di Compravendita del 11-03-2016 Rep. n.291927 a firma del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 12, particella 555, subalterno 6, indirizzo via Giuseppe Garibaldi n.21, interno B, piano T, comune Pravidomini (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 34,40 €

Derivante da: Atto di Compravendita del 11-03-2016 Rep. n.291927 a firma del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone.

DOC.2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: A seguito del ripristino dello stato autorizzato, nonché il corretto utilizzo delle stanze, **si dichiara la regolarità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobili ubicati lungo la via G. Garibaldi quale diramazione della strada provinciale che collega il centro comunale con la frazione Frattina, in una zona posta in posizione semicentrale ai limiti della zona agricola comunale ben servita della viabilità pubblica e vicina a tutti i principali servizi.

Caratteristiche zona: semicentrale Buona

Area urbanistica: mista 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale/agricola

Importanti centri limitrofi: Pramaggiore, Annone Veneto, Meduna di Livenza, Chions, Villotta.

Attrazioni paesaggistiche: Palù di Barco.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di Sant'Antonio, Chiesa di San Giuliano, Villa Morocutti, Villa Girardi, Villa Ovio, Villa Panigai, Villa Frattina, ecc.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito del sopralluogo effettuato in data 22-06-2022 si evidenzia che le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare sono occupate da:

.....

DOC.3 (1)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 23/10/2021 ai nn. 1826;

iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2021 ai nn. 18070/13237.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A. contro

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo;

A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 11/03/2016 ai nn. 291928/27304;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/04/2016 ai nn. 4844/736;

Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo

DOC.4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NO (La pulizia della stradina comune in ghiaia (Sub.7) è da effet-

tuarsi in accordo).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Spese per l'asfaltatura della stradina comune in ghiaia (Sub.7) non ancora concordata.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: Alle unità immobiliari oggetto di e.i. compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

A seguito del sopralluogo effettuato, si dichiara l'accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Da redare (è presente l'Attestato di Certificazione di Sostenibilità energetico – ambientale non utilizzabile per il passaggio di proprietà)

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Alla luce di un'ipotetica vendita delle u.i. oggetto di esecuzione immobiliare, sarà necessaria la stipula di tale documento (prezzo circa € 350,00).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

DOC.5

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 16/07/1981.**

In forza di Costituzione.

Note: Si sottolinea che tale proprietà fa riferimento al Terreno su cui poi successivamente è stato eretto il fabbricato condominiale dove sono ubicate le u.i. oggetto di esecuzione immobiliare.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 13/09/2005.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 16/07/1981, ai nn. 32776/19824.

Note: Si sottolinea che l'atto di compravendita sopra citato fa riferimento al Terreno su cui poi successivamente è stato eretto il fabbricato condominiale dove sono ubicate le u.i. oggetto di esecuzione immobiliare.

Titolare/Proprietario: **dal 13/09/2005 al 17/05/2013.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 13/09/2005, ai nn. 26060/17619; trascritto a Pordenone, in data 23/09/2005, ai nn. 16088/10314.

Note: Si sottolinea che l'atto di compravendita sopra citato fa riferimento al Terreno su cui poi successivamente è stato eretto il fabbricato condominiale dove sono ubicate le u.i. oggetto di esecuzione immobiliare.

Titolare/Proprietario: **dal 17/05/2013 al 11/03/2016.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 17/05/2013, ai nn. 43817/31976; trascritto a Pordenone, in data 22/05/2013, ai nn. 6971/5137.

Note: Si sottolinea che l'atto di compravendita sopra citato fa riferimento al Terreno su cui poi successivamente è stato eretto il fabbricato condominiale dove sono ubicate le u.i. oggetto di esecuzione immobiliare.

Titolare/Proprietario: **dal 11/03/2016 ad oggi (attuali proprietari).**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 11/03/2016, ai nn. 291927/27303; trascritto a Pordenone, in data 08/04/2016, ai nn. 4843/3473.

Note: Si sottolinea che l'atto di compravendita sopra citato fa riferimento alle u.i. oggetto di ese-

cuzione immobiliare.

DOC.4

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **3897 e successive varianti**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Costruzione di n.3 unità immobiliari residenziali con recinzione

Oggetto: **nuova costruzione**

Rilascio in data 04/07/2013 al n. di prot. 3724/2013/UT

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2015 al n. di prot. 5711

NOTE: Si evidenzia che è stata presentata la richiesta di rilascio del certificato di agibilità nella sopra citata data ma che ad oggi il comune non ha provveduto al rilascio di detto certificato ma che peraltro sono trascorsi i termini previsti dalla vigente normativa per la formazione del silenzio assenso.

Numero pratica: **519**

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante

Per lavori: variante

Oggetto: **variante**

Rilascio in data 22/07/2015 al n. di prot. 5080

Abitabilità/agibilità in data 17/08/2015 al n. di prot. 5711

NOTE: Si evidenzia che è stata presentata la richiesta di rilascio del certificato di agibilità nella sopra citata data ma che ad oggi il comune non ha provveduto al rilascio di detto certificato ma che peraltro sono trascorsi i termini previsti dalla vigente normativa per la formazione del silenzio assenso.

DOC.6

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenza di quota interna, da 2.50 mt autorizzati a 2.60 realizzati.

Regolarizzabili mediante: il ripristino dello stato dei luoghi (realizzazione di controsoffitto) per una spesa di circa € 3.500,00, nel caso in cui non fosse possibile regolarizzare l'immobile attraverso una pratica edilizia in Sanatoria.

Si presume che il costo di € 3.500,00 possa coprire il costo del tecnico per redigere la pratica e gli oneri.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: A fronte del confronto effettuato tra lo stato dei luoghi in cui si trova l'immobile oggetto di e.i. e quanto autorizzato dal Comune di Pravidomini, non si dichiara la conformità edilizia.

Le opere eseguite in difformità si riferiscono alla differenza di quota interna.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 25 del 31/07/2017
Zona omogenea:	Zona Omogenea B5b
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: A seguito della verifica della documentazione reperita si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

di cui al punto **A - Unità Abitativa al Piano Terra con Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo**

Fabbricato Condominiale ubicato a ridosso del centro urbano comunale lungo la via G. Garibaldi quale diramazione della strada provinciale che collega il centro comunale con la frazione Frattina, in una zona posta in posizione semicentrale ai limiti della zona agricola comunale ma comunque ben servita della viabilità pubblica e vicina a tutti i principali servizi.

L'edificio si erige su due piani fuori terra ed è costituito da complessivi tre appartamenti con corte scoperta esclusiva, due posti auto coperti, autorimessa e area esterna comune.

L'Unità Abitativa al Piano Terra con posto auto coperto e corte scoperta esclusiva oggetto di esecuzione immobiliare risulta posizionato al piano terra a sud dell'edificio e avente l'affaccio fronte strada.

La piccola porzione di scoperto inghiaiato (Sub.7) posto ad ovest del fabbricato risulta essere comune a tutti gli appartamenti che costituiscono il fabbricato.

L'unità risulta direttamente accessibile dal suddetto scoperto comune attraverso la corte scoperta esclusiva ed è così composto: ingresso-pranzo- angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e lavanderia (ora utilizzata come cameretta).

La corte scoperta esclusiva si presenta porzione sistemata a verde e porzione pavimentata.

Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno come pure gli scuri, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze, gli impianti sono sottotraccia e l'acqua calda dell'immobile è garantita dalla caldaia autonoma a gas/metano.

L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: via G. Garibaldi n.21/B - Stato Civile:

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **:- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **251,35**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2015

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21/b; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60 mt

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: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Il Complesso Immobiliare, dove sono ubicate le u.i. oggetto di esecuzione, risulta in buone condizioni generali e denota un buono stato di manutenzione ben sostenibile nel tempo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Unità Abitativa al Piano Terraal P.T. (Sub.2)	sup lorda di pavimento	1,00	66,60	€ 1.200,00
Posto Auto Copertoal P.T. (Sub.6)	sup lorda di pavimento	0,50	9,03	€ 1.200,00
Scoperto Esclusivo al P.T. (Sub.2)	sup lorda di pavimento	0,10	16,67	€ 1.200,00

92,30**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2021

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **600,00 €/mq**Valore di mercato max (€/mq): **850,00 €/mq**

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 (PN);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);
 Uffici del registro di Pordenone (PN);
 Ufficio tecnico di Pravisdomini (PN);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 600,00 €/mq - 850,00 €/mq per Abitazioni civili in stato conservativo Normale;
 Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.2 Valutazione corpi:**A - Unità Abitativa al Piano Terracon Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità Abitativa al Piano Terra al P.T. (Sub.2)	66,60	€ 1.200,00	€ 79.920,00
Posto Auto Coperto al P.T. (Sub.6)	9,03	€ 1.200,00	€ 10.836,00
Scoperto Esclusivo al P.T. (Sub.2)	16,67	€ 1.200,00	€ 20.004,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.760,00
Valore corpo			€ 110.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità Abitativa al Piano Terracon Posto Auto Coperto e Scoperto Esclusivo	Abitazione di tipo civile [A2]	92,30	€ 110.760,00	€ 110.760,00

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%)	€ 16.614,00
Spese 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:	€ 90.646,00
Valore immobile arrotondato:	€ 90.000,00

Note finali dell'esperto:

CONCLUSIONI

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassego la presente relazione.

Allegati

Documenti 127_2020

Foto 127_2020

Data generazione:

19-09-2022 12:09:07

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto