

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**
contro:

N° Gen. Rep. **53/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569
c.p.c.: 07-05-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**
Codice fiscale: SCHSTF76P59G914I
Partita IVA: 01379120932
Studio In: Via dello Stadio 20 - Azzano Decimo
telefono: 3356660490
fax: 0434424654
email: schiavo.stefania@alice.it

Beni in Fontanafredda (Pordenone)

via L. da Vinci n. 86

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Fontanafredda (Pordenone), Via L. da Vinci

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 39, particella 100, subalterno 4

Confini: A nord con Il mappale 96
A est con la via L. da Vinci
A sud con Il mappale 784
A ovest con Il mappale 446

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano terra sono state realizzate delle opere interne non conformi alla planimetria allegata al subalterno 4. Per perfezionare la pratica, è necessario predisporre un modello Do.C.Fa. per l'aggiornamento al catasto fabbricati della distribuzione interna. Tale pratica possono essere inoltrate anche in un tempo successivo dall'aggludicatario, per un costo di € 800,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premessa:

La sottoscritta geom. Stefania SCHIAVO, nata a Portogruaro (VE) il 19.09.1976 ed residente in Azzano Decimo Via dello Stadio 20, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1090, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 04 dicembre 2013, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, la sottoscritta ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (ALL. 1) e con l'acquisizione di dati e documenti integrativi. A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanafredda (PN), sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali (Nulla Osta, Concessioni/Autorizzazioni Edilizie, Condoni, Abitabilità ecc.) alla regolarità ed all'epoca delle costruzioni (ALL. 2), nonché la dichiarazione di stato coniugato dell'esecutato (ALL. 5).

Il giorno 20 febbraio 2014 è stato possibile accedere agli Immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Fontanafredda, via L. da Vinci, per il necessario sopralluogo; nell'occasione, alla presenza dell'esecutato, è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, costituito da un fabbricato d'abitazione unifamiliare, completa di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche (ALL. 4-6).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in Fontanafredda (Pordenone),

Occupato da

In qualità di proprietario dell'immobile

Note: E' stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone la comunicazione che **non risultano** contratti di affitto nei locali pignorati (All. 5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA PER LA CASA SPA
contro derivante da ATTO DI MUTUO
Importo Ipoteca: € 220.000 - Importo capitale: € 110.000
rogito Notaio Guido Bevilacqua in data 21/06/2006 rep.100513
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/07/2006 al nn. 12410 3423
Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. Contro
derivante da verbale di pignoramento
rogito Tribunale di Pordenone in data 12/03/2013
iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/03/2013 al nn. 4036 2959
Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A
sito in Fontanafredda (Pordenone),

Certificato energetico: presente
Classe energetica: F

Note: Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma dell'arch. Valeria Piva (Al.7)

Avvertenze ulteriori: L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta. Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal ante ventennio al 21/06/2006
attuale proprietario in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Bevilacqua in data 21/06/2006 al nn. rep. 100513/22464 registrato Pordenone, trascritto a Pordenone in data 05/07/2006 al nn. 12409/7183

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in Fontanafredda (Pordenone), Via L. da Vinci
Identificativo: prot. 10515 del 23/06/1997
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L.28/2/85 n. 47)
Per lavori: sostituzione serramenti e sostituzione di alcune tegole
Presentazione in data 27/06/1997 al n. di prot. 10515

NOTE: Nell'archivio comunale non sono state trovate la concessione originaria dell'immobile e neanche il certificato di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal rilievi eseguiti, si sono riscontrate difformità tra gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi. Trattasi di opere interne. Le stesse possono essere sanate con una SCIA in sanatoria del costo complessivo ipotizzabile in € 1.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione : di cui al punto A

Descrizione e Consistenza:

Trattasi di un immobile facente parte di una cortina edilizia lungo la via L. da Vinci (foto 1-2). Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta su due piani, al piano terra sono in corso di lavori di ristrutturazione e al piano primo è stato ricavata l'unità abitativa della famiglia dell' esecutato. Nella parte retrostante c'è uno scoperto pertinenziale adibito a verde-giardino (foto 3-4). L'immobile oggetto di stima ha solo l'entrata pedonale da via L. da Vinci. La pertinenza è recintata da muretto di cemento e sovrastante rete metallica plastificata.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti riportati presso l'archivio comunale (ALL. 2), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna (ALL. 6), si espone quanto segue: Il piano terra dell'altezza utile di mt. 2,58 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 72,50 circa, destinati alla residenza. Si accede direttamente dalla via L. da Vinci all'ingresso (foto 5), dal quale si raggiunge la cucina (In fase di lavori di restauro) (foto 7 e 8) e collegato un ripostiglio (foto 9), dal disimpegno (foto 6) si accede ad una stanza (futuro soggiorno) (foto 11) e un servizio igienico (non funzionante) (foto 10). Dall'ingresso tramite la scala interna (foto 5-12), si ha l'accesso al piano primo, dell'altezza utile di mt. 2,64 e una superficie lorda di mq. 69,00 circa, dove attualmente la famiglia dell' esecutato vive e comprende il disimpegno (foto 13), il bagno (foto 17) la camera (foto 14), il soggiorno (foto 15) e la cucina (foto 16). Dal disimpegno al piano terra (foto 6) si accede all'area esclusiva posta sul retro del fabbricato (foto 3-4). Trattasi di una porzione di terreno adibita a giardino e orto completamente recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di 

Superficie complessiva di circa mq 141.50

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo estremamente economico:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solcio di copertura in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;
- Scale interne in cemento o rivestite in marmo.

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno e ante d'oscuro in legno;
- Portoncino d'ingresso legno tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;
- Marciapiedi in cemento;
- Manto di copertura in tegole;
- Grondale e canali di scarico in lamiera;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in granella di marmo al piano terra e in piastrelle al piano primo;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore di calore, posto in cucina, di potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal. funzionante a gas. Il riscaldamento è con corpi scaldanti a radiatori;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	sup reale lorda	72,50	1,00	72,50
Piano Primo	sup reale lorda	69,00	1,00	69,00
		141,50		141,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Promesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (*Euro al mq. e/o al mc.*) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni stimati, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza fra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta commodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Fontanafredda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato Immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.), Borsino immobiliare della Provincia di Pordenone (F.I.M.A.A.).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) min. € 800,00 / max € 1.000,00 (O.I.A.T.) min. € 700,00 / max € 1.200,00 (F.I.M.A.A.)

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale
A	abitazione	141,50	141,50	99.050,00
				99.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 24.762,50

Riduzione del **0%** per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 74.287,50

Prezzo di vendita del lotto arrotondato:

€ 74.000,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale, estratto prg e N.T.A.
- ALL. 2 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e pratica comunale
- ALL. 3 – Atto di provenienza
- ALL. 4 – Documentazione fotografica
- ALL. 5 – Comunicazione dello stato di coniugato e insussistenza contratti di affitto
- ALL. 6 – Elaborato grafico
- ALL. 7 – Attestato di prestazione energetica

Recapito telefonico dell'esecutato

Azzano Decimo, 19-03-2014

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo

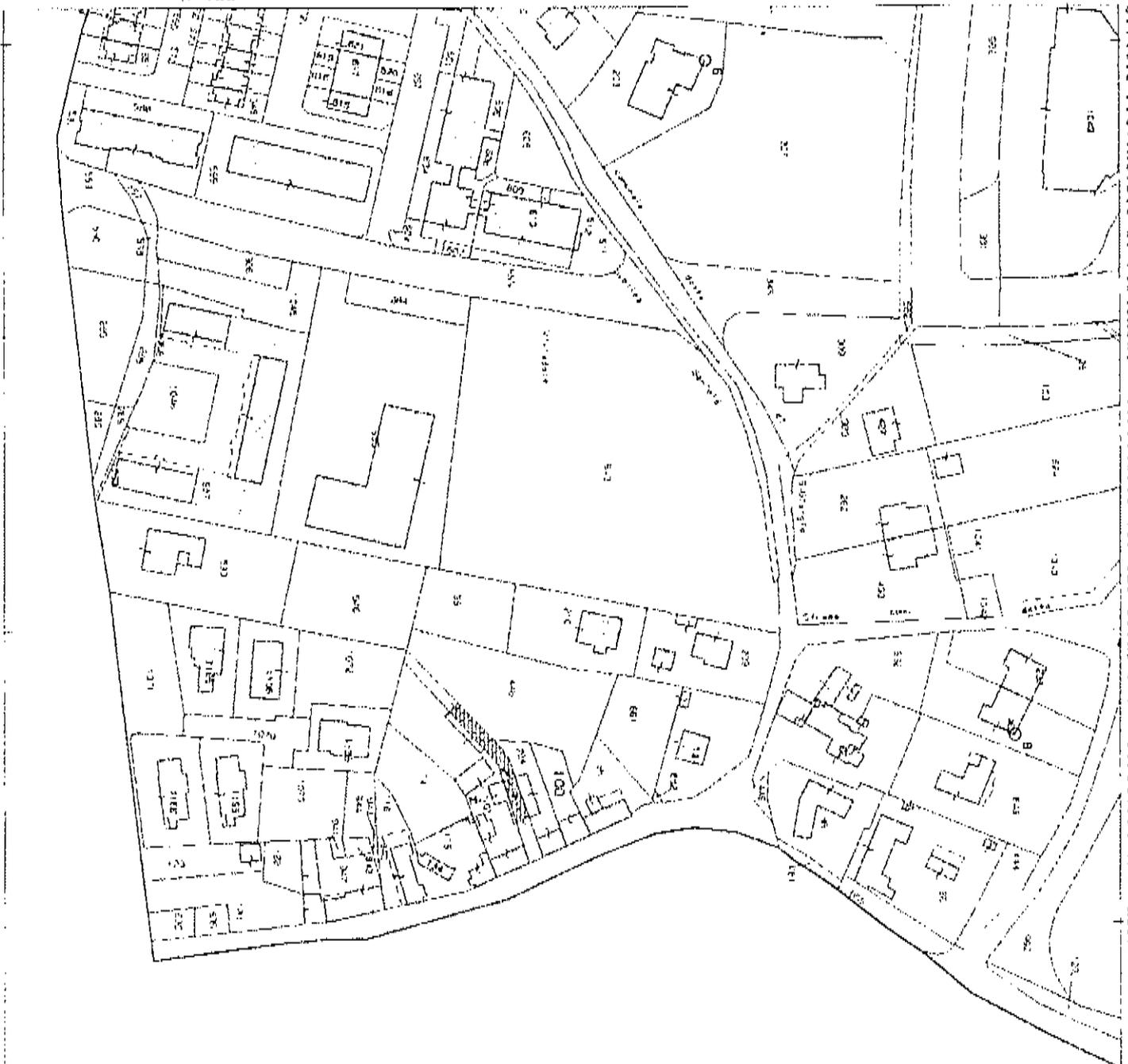
N. 100

1:300

1:300

Ufficio Provinciale di Portofino - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. ELENA GOMAND

Visura ordinaria (00 euro)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0060971 del 16/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontanafredda

Via Leonardo Da Vinci

oiv. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 100

Subalterno: 4

Compilata da:

Maccan Umberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 218

Scheda n. 1

Scala 1:200

Mappale 446

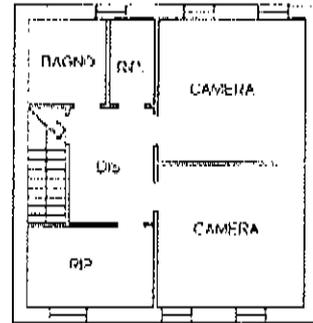
Mappale 27

Mappale 28

Mappale 350

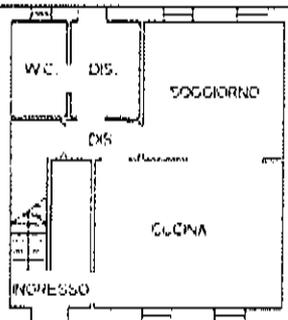
Mappale 450

Mappale 99



PIANO PRIMO

h=2,65



PIANO TERRA

h=2,60

VIA L. DA VINCI



Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/12/2013 - Comune di FONTANAFREDDA (D670) - < Foglio: 39 Particella: 100 - Subalterno: 4 - VIA L. DA VINCI n. 86 piano: 1-1.

Ultima Planimetria in atti