

STUDIO TECNICO GEOMETRA FABIO ANESE
 Piazza XX Settembre, 10 - 33170 Pordenone
 Telefono 0434.209134 - Fax 0434.524544

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione Immobiliare N. 23/13

Promossa da: UNICREDIT SPA

Contro:

Giudice Delegato: DOTT. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

C.T.U. Perito Stimatore: GEOM. FABIO ANESE

RELAZIONE PERITALE

INCARICO

In data 12 agosto 2013 il Giudice dell'esecuzione immobiliare dr. Francesco Petrucco Toffolo ha nominato C.T.U. perito estimatore per l'esecuzione in oggetto il sottoscritto geom. Fabio Anese iscritto all'ordine dei Geometri di Pordenone posizione n° 1032, con studio in Pordenone Piazza XX Settembre n.10, incarico accettato il giorno 06.11.2013.

A seguito di ciò, nei giorni seguenti, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni in esame nonché ad acquisire tutte le informazioni di mercato al fine di potere bene svolgere l'incarico affidatogli e redigere la presente relazione.

OGGETTO DI STIMA

LOTTO UNICO

Immobili siti in **Comune di FANNA, Provincia di Pordenone, via Vedovati n.11**, identificati in catasto come segue:

Comune di FANNA (PN) - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				INDIRIZZO	
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	3	494				A/3	1	6 vani	278,89	Via Vedovati n.11, piano T-1-2

Area sulla quale il fabbricato suddetto è edificato e ad esso pertinenziale identificata come segue:

Comune di FANNA (PN) - Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
							Domenicale €	Agrario €
3	494			Ente urbano		0.00.61		

Con diritto alla corte, comune ai mappali n.494 e 495, identificata al

Comune di FANNA (PN) - Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
							Domenicale €	Agrario €
3	493			Corte		0.02.42		

CONFINI:

L'immobile F.3 n.494 confina con i mappali nn.490, 493, 495, 511, 509, salvo altri.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati correttamente identificati nell'atto di pignoramento immobiliare, e la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (relazione notarile ipocatastale ventennale sostitutiva dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è completa.

La perizia viene redatta considerando un lotto unico in quanto l'immobile non è divisibile in natura.

ATTUALE INTESAZIONE, TITOLI DI PROVENIENZA, SUCCESSIVE VARIAZIONI CATASTALI, POSSESSO

Ditta attuale intestataria

-

proprietario per l'intero (coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni).

Soggetto esecutato:

proprietario
per l'intero (coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni) in forza di:

- Atto di compravendita in data 29.06.2007 rep.n.152548 notaio Aldo Guarino, registrato a Pordenone il 06.07.2007 al n.1492 mod. IT, trascritto a Pordenone il 09.07.2007 ai nn.12865/7498. Catasto fabbricati F.3 n.494.
- 24.09.2007 variazione n.5159 – classamento: catasto fabbricati F.3 n.494.

L'immobile è posseduto dall'esecutato ed è utilizzato come abitazione di residenza.

Non esistono contratti di locazione o comodato registrati all'Agenzia delle Entrate a carico dell'esecutato e dell'immobile detto (vedi dichiarazione Agenzia delle Entrate - allegato 10).

FORMALITÀ IPOTECARIE PREGIUDIZIEVOLI DAL VENTENNIO AL 27.12.2013 A CARICO DEL SOGGETTO ESECUTATO

- Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 09.07.2007 ai nn.12866/3259.
Importi: ipoteca € 188.000,00 - capitale € 94.000,00
Favore: BANCA DI ROMA. SOCIETA' PER AZIONI. con sede in Roma.
Contro:
Immobili gravati: Fanna - catasto fabbricati F.3 n.494, catasto terreni F.3 n.494.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 13.02.2013 ai nn.2210/1600
Importo capitale € 10.427,24
Favore: UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma
Contro:
Immobili gravati: Fanna - catasto fabbricati F.3 n.494, catasto terreni F.3 n.494,

DESCRIZIONE E ANALISI IMMOBILI OGGETTO DI SFUMA E ZONA DI UBICAZIONE

Unità immobiliare abitativa edificata in linea con i fabbricati limitrofi di tre piani fuori terra, priva di area scoperta con accesso dalla strada pubblica attraverso corte comune.

Piano terra: atrio, ripostiglio, cucina, soggiorno, vano scala.

Piano primo: vano scala, disimpegno, W.C., due camere, terrazza.

Piano secondo: sottotetto.

L'immobile è sito nel comune di Fanna, provincia di Pordenone, regione Friuli Venezia Giulia, locato a circa 120 km a nord-ovest di Trieste e 35 Km a nord-est di Pordenone, confina con i Comuni di Arba, Cavasso Nuovo, Frisanco e Maniago.

Fanna conta circa 1.572 abitanti e ha una superficie di 10,13 chilometri quadrati per una densità abitativa di 155,18 abitanti per chilometro quadrato. Il territorio del Comune risulta compreso tra i 207 e i 502 metri sul livello del mare.

L'immobile ricade secondo piano regolatore generale comunale vigente, in zona A2 – di interesse storico – architettonico – ambientale e si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica per i dettagli e relativa normativa.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 40 privo di concessione edilizia (vedi dichiarazione allegato 5), è stato oggetto di manutenzione in seguito al sisma nell'anno 1976 come da verbale allegato 5, costruito con mezzi tecniche e materiali del periodo, le strutture portanti sono costituite da murature portanti verticali in sassi misto a cotto, solai in parte di laterocemento e in parte di legno, copertura a falde inclinate su orditura in travi di legno, tavolato e sovrastanti coppi. Le murature perimetrali del fabbricato sono finite esternamente e internamente a intonaco e pittura. Grondaie, pluviali, scossaline, battiacqua sono in lamiera preverniciata.

Il portoncino di ingresso al piano terra è del tipo in legno a vetri, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, i fori della facciata sud (facciata retro della casa) al piano terra e primo sono dotati di scuri in legno mentre i restanti fori sono sprovvisti di scuri; le porte interne al piano terra sono del tipo a vetri in legno e al piano primo, cieche in legno. Il rivestimento dei pavimenti nella zona giorno è in piastrelle, così come nel bagno e i rivestimenti a parete della cucina e dei bagni, nella zona notte al piano primo sono parte in legno e parte in granigliato.

Le caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento è alimentata a metano, con tipo di riscaldamento a piastre radianti.

COORDINATE EDILIZIE – URBANISTICHE E REGOLARITÀ

Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è privo di concessione edilizia e di certificato di abitabilità (vedi allegato 5) e successivamente non è stato oggetto di opere edilizie abusive.

Dalle verifiche degli archivi comunali l'immobile esecutato non risulta essere stato e non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del comma 2 dell'art.41 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni (vedi certificato nell'allegato 5).

Nel P.R.G.C. l'immobile ricade in zona A2 – di interesse storico – architettonico – ambientale e si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica (Allegato 6) per i dettagli e relativa normativa.

Non ricade in zona soggetta a vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità (vedi suddetto allegato certificato di destinazione urbanistica - Allegato 6).

La scheda catastale rilevata dagli archivi dell'Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Pordenone – Territorio – Servizi Catastali, protocollo n.PN0158864 del 01.12.2006, allegata alla presente relazione, riproduce esattamente in pianta la composizione interna del fabbricato.

Irregolarità rilevate in stato di fatto rispetto le planimetrie catastali e autorizzazioni comunali:

Dalla verifica di rispondenza dei documenti comunali (per i quali non esiste depositato agli archivi alcun progetto architettonico) e catastali con i rilievi dello stato di fatto non risultano difformità.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA E CONFORMITÀ SICUREZZA IMPIANTI

- L'immobile non è dotato della certificazione energetica prevista dal decreto legislativo n.192 del 19.08.2005 s.m.
- L'immobile non è dotato della certificazione di conformità degli impianti in materia di sicurezza prevista dal decreto legislativo n.37/2008 s.m.

COMMERCIALIZZABILITÀ E DIVISIBILITÀ

L'immobile è trasferibile con la presente procedura esecutiva tramite asta giudiziaria in base all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 con onere dell'aggiudicatario regolarizzare le opere dal punto di vista urbanistico effettuando le relative sanatorie e/o ripristino delle irregolarità se esistenti.

L'immobile oggetto di stima non è divisibile senza creare svantaggio economico e quindi si consiglia la vendita in unico lotto.

VALUTAZIONE

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore (dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si rileva il valore in €/mq. delle abitazioni civili in stato conservativo normale min. 650,00 - max 850,00, abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale min. 600,00 - max 750,00).

Descrizione	superficie lorda mq.**	coefficiente di destinazione	superficie commerciale mq.	€/mq.	Valore €
Piano terra: atrio, ripostiglio, cucina, soggiorno, vano scala.	58,00	1,00	58,00	600,00	34.800,00
Piano primo: vano scala, disimpegno, W.C., due camere.	58,00	1,00	58,00	600,00	34.800,00
Piano primo: terrazzo.	4,00	0,50	2,00	600,00	1.200,00
Piano secondo: sottotetto.	58,00	0,50	29,00	600,00	17.400,00
Totale Immobile			147,00		88.200,00
Totale stima immobile a valore diretto di mercato					88.200,00
Riduzione forfetaria del 25% per vizi oneri e canc. pregiudizievoli *					-22.050,00
Totale stima immobile a valore diretto di mercato con riduzione 25%*					66.150,00
Valore quota in esecuzione 1/1 a valore diretto di mercato					88.200,00
Valore quota in esecuzione 1/1 con riduzione forfetaria 25%					66.150,00

* La riduzione del 25% applicata al valore medio del libero mercato è effettuata in via forfetaria in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

** Le misure sono state rilevate dalle planimetrie catastali in scala 1:200, dall'estratto di mappa catastale in scala 1:2000, e da rilievi effettuati in loco.

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobile.
3. Estratto di mappa catastale e visure catastali.
4. Planimetria catastale.
5. Pratiche edilizie e certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori.
6. Certificato di destinazione urbanistica.

7. Titolo di provenienza.
8. Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale.
9. Formalità pregiudizievoli nel ventennio gravanti sulla quota dell'esecutato.
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di inesistenza di contratti di locazione.
11. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.

Pordenone, il 27 gennaio 2014

il tecnico stimatore



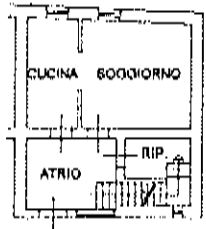
Allegato n° 4

Planimetria catastale

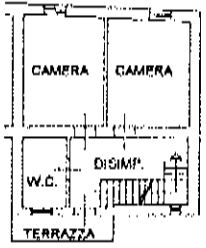
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. TN0158864 del 01/12/2006	
Planimetria di M.I.U. in Comune di Fanna	
Via Vadovati	niv. 11
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compiata da: Rucchetti Renzo
Foglio: 3	Iscritta all'alba: Geometri
Particella: 494	Prov. Pordenone
Subalterno:	M. 148

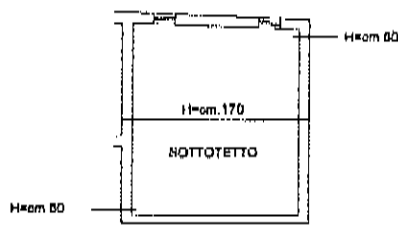
Scheda n. 1 Scala 1:200



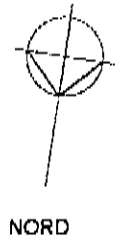
PIANO TERRA.
H=cm.248



PIANO PRIMO.
H=cm.239



PIANO SECONDO.



Data: 30/12/2013 - n. T140776 - Richiedente: NSAFIA69C07C1888M
Totale scale: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

10 cm