



TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 153/2014

PROMOSSA DA: ITALFONDIARIO S.P.A.

CONTRO: [REDACTED] S.Giorgio della Richinvelda (PN)

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 09.04.2015

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

PROMOSSA DA: ITALFONDIARIO S.P.A.

CONTRO: [REDACTED] e [REDACTED] - S. Giorgio della Richinvelda (PN)

In data 28.01.2015, il G.E. dottor F. Petrucco Toffolo conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - **previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato** - l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;



- 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
- 16) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, 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; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

Beni in San Giorgio Della Richinvelda (Pordenone)
via Luchino Luchini n°43

Lotto: Lotto unico

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: **Abitazione.**

Abitazione in villini [A7] sito in San Giorgio Della Richinvelda (Pordenone) CAP: 33095, via Luchino Luchini n° 43

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] - Stato Civile [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: all'atto del sopralluogo, non risulta residente presso l'immobile pignorato, per quanto così risultante presso l'anagrafe del Comune. L'altra esecutata, la sig. [redacted], ha dichiarato che da diverso tempo il sig. [redacted] non è ivi residente.

Eventuali comproprietari:



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
tel. fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2 foglio 24, particella 487, subalterno 3, indirizzo via Luchino Luchini n° 43, scala --, interno --, piano S1 - T, sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 400,25

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2008 Nota presentata con Modello Unico n.

10712.1/2008 in atti dal 09/10/2008 Repertorio n.: 65952 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO

Registrazione: COMPRAVENDITA

Confini: NORD: mapp. 918; SUD: mapp. 52 OVEST: mapp. 47 e servitù di transito per i mappali a Nord e Sud del fabbricato EST: mapp. 916

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2 foglio 24, particella 487, subalterno 2, indirizzo via Luchino Luchini n° 43, scala --, interno --, piano S1, sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita € 51,23

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2008 Nota presentata con Modello Unico n.

10712.1/2008 in atti dal 09/10/2008 Repertorio n.: 65952 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO

Registrazione: COMPRAVENDITA

Confini: NORD: mapp. 918; SUD: mapp. 52 OVEST: mapp. 47 e servitù di transito per i mappali a Nord e Sud del fabbricato EST: mapp. 916

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2, sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, foglio 24, particella 487 qualità ente urbano, superficie catastale 2035

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2008 Nota presentata con Modello Unico n.

10712.1/2008 in atti dal 09/10/2008 Repertorio n.: 65952 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO

Registrazione: COMPRAVENDITA

Confini: NORD: mapp. 918; SUD: mapp. 52 OVEST: mapp. 47 e servitù di transito per i mappali a Nord e Sud del fabbricato EST: mapp. 916

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Edificio bifamiliare inserito in contesto a scarsa edificazione, costituita prevalentemente da edifici uni/bifamiliari

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulterebbe occupato dal sig. [redacted] come da certificato di residenza rilasciato dal Comune di San Giorgio della Richinvelda in data 15.03.2015. All'atto del sopralluogo, si è riscontrata l'assenza dell'esecutato e l'abbandono del bene, come poi confermatoci dall'altra esecutata la sig.ra [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili, iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2011 ai nn. 2.097 1.472
- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili, iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/07/2014 ai nn. 7.285 5.509

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-
rogito notaio Marzona di Spilimbergo in data 21/07/1977 ai nn. 47.953/24.794 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/08/1977 ai nn. 5.978 5.415
trattasi di servitù di transito riferibile alla stradina di accesso ai vari lotti edificati posti prima e dopo il bene immobile in esame, così come evidenziato nell'estratto di mappa catastale.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal precedente atto di compravendita del 15.10.1999 Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) re. n° 14.126 registrato a Pordenone al R.G. n° 15.866 R.P. n° 11.337 del 05.11.1999 e richiamati nei successivi atti di compravendita, si hanno le seguenti limitazioni:

"Unitamente alle suddette unità immobiliari e' stata trasferita alla parte acquirente l'intera proprietà della corte di pertinenza esclusiva delle dette unità, identificata nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione n. 1254/97 con il sub 5, mentre la corte esclusiva identificata nel detto elaborato planimetrico con il sub 6 e' rimasta e rimane di proprietà dei danti causa dell'attuale venditore. La vendita e' stata effettuata a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui se ne trova l'oggetto, unitamente alle inerenti pertinenze, accessioni, cose comuni ex art. 1117 c.c. ed eventuali servitù attive e passive eventualmente esistenti, ed in particolare con quelle richiamate nell'atto del 21 luglio 1977 rep. N. 47953/24794 notaio Cesare Marzona di Spilimbergo, registrato a Maniago l'8 agosto 1977 al n. 4643 e trascritto in Pordenone il 19 agosto 1977 ai n.ri 5978/5415 di formalità, che l'acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare. Le parti, inoltre, si davano reciprocamente atto che:

- a) le corti sub 5 e 6 rispettivamente di pertinenza dei sub 3 (immobile compravenduto) e 4 (di proprietà dei danti causa dell'odierno venditore) sono gravate da reciproche servitù di gasdotto, acquedotto, elettrodotto e fognatura, per la collocazione delle tubature di allacciamento ai rispettivi servizi;
- b) la scala interna di accesso al locale scantinato sarà di uso comune tra i proprietari delle unità m.li 487 sub 3 e 4;
- c) la porta esterna della cucina dell'alloggio venduto potrà, a discrezione della parte acquirente, essere tamponata o mantenuta;
- d) i proprietari dell'unità immobiliare m. 487 sub 4 avranno diritto di accedere al sottotetto a mezzo dell'esistente apertura sovrastante l'ingresso dell'unità compravenduta, esclusivamente per eseguire interventi di manutenzione;
- e) le corti di pertinenza esclusiva di ciascuna delle unità abitative m.li 487 sub 3 e 4 potranno essere divise con recinzioni, muretti o siepi, nel rispetto, in ogni caso, di legge e del regolamento edilizio comunale."

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted] derivante da MUTUO FONDIARIO - Importo ipoteca: € 3300000 - Importo capitale: € 165000
rogito notaio Annalisa Gandolfi in data 30/09/2008 ai nn. 65.963/16.793 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/10/2008 ai nn. 15.970 3.084
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Udine - Importo ipoteca: € 7000 - Importo [redacted]



capitale: € 1690,40
iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/07/2010 ai nn. 11.418 2.279

4.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili, iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2011 ai nn. 2.097 1.472
- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili, iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/07/2014 ai nn. 7.285 5.509

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

4.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro non pertinenti

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile risulta accessibile al piano terra ed adattabile internamente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: APE redatto dallo scrivente in quanto non presente all'atto del sopralluogo ne disponibile presso l'ARES, come da richiesta inoltrata, priva di risposta dall'Ente.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] PER LA QUOTA DI 1/2 fino al 14/11/1997 [redacted] PROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1/2 fino al 14/11/1997 dal al 14/11/1997 (ante ventennio) In forza di atto di compravendita a rogito notaio Marzona in data 21/07/1977 ai nn. trascritto a Pordenone in data 19/08/1997 ai nn. 5.978 5.415

Titolare/Proprietario: [redacted] Proprieta' per 1000/1000 dal 13/01/1998 al 15/10/1999 In forza di atto di compravendita a rogito notaio Annalisa Gandolfi in data 13/10/1998 ai nn. 8.870 trascritto a Pordenone in data 23/01/1998 ai nn. 910 701

Titolare/Proprietario: [redacted] Proprieta' per 1/1 dal 15/10/1999 al 30/09/2008 In forza di atto di compravendita a rogito notaio Annalisa Gandolfi in data 15/10/1999 ai nn. 14.126 trascritto a Pordenone in data 05/11/1999 ai nn. 15.866 11.337

Titolare/Proprietario: [redacted] Proprieta' per 1/2 [redacted] Proprieta' per 1/2 dal 30/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito notaio Annalisa Gandolfi in data 30/09/2008 ai nn. 65.952/16.792 trascritto a Pordenone in data 09/10/2008 ai nn. 15.969 10.712

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: pratica n° 56

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 14/12/1981 al n. di prot.

NOTE: estremi pratica edilizia reperiti tramite copia del contratto di compravendita ultimo stilato. Pratica non ritrovata presso gli uffici comunali.



Intestazione: [redacted] e [redacted]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ampliamento ed opere interne su fabbricato esistente e formazione di n° 2 unità abitative
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 15/03/1995 al n. di prot. 1584
 Rilascio in data 07/06/1995 al n. di prot. 95.053
 Abitabilità/agibilità in data 20/01/2009 al n. di prot. 95.053 97.069
 NOTE: L'abitabilità per i soli sub. 2 e 3, oggetto del pignoramento, venne richiesta dagli esecutati.

Intestazione: [redacted]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47)
 Note tipo pratica: rilasciata anche ai sensi dell'art. 110 della L.R. 52/91
 Per lavori: Modifiche interne
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 24/01/1997 al n. di prot. 612
 Rilascio in data 25/07/1997 al n. di prot. 97.069
 Abitabilità/agibilità in data 20/01/2009 al n. di prot. 95.053 97.069
 NOTE: la presente concessione edilizia in sanatoria riguarda l'altra unità immobiliare adiacente a quella pignorata. Si è fatto riferimento allo stato di fatto in essa riportato, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, dato che non sono state reperite le precedenti pratiche edilizie e riscontrando la sostanziale corrispondenza con quanto presente al catasto fabbricati. L'abitabilità per i soli sub. 2 e 3, oggetto del pignoramento, venne richiesta dagli esecutati.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n° 28 del 30.09.2014
Zona omogenea:	B.2 - zone residenziali di completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.7 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	7.5 m
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione**

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso bifamiliare con accesso da una stradina sterrata, laterale di via Luchini. L'edificio si sviluppa in un piano fuori terra ed un piano interrato ad uso cantina, lavanderia e garage, in cui è ubicato l'originario generatore di calore ora dismesso. Sempre qui si trova il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Dagli attuali proprietari l'immobile veniva riscaldato tramite una stufa a pellet posta nel salotto, non presente al momento del sopralluogo e da una pompa di calore con un unico split e motore esterno. A livello dell'ingresso si trova la zona giorno costituita da una cucina indipendente ed un locale ad uso soggiorno-pranzo. Da qui si accede tramite una scala ad uso promiscuo con l'altra unità immobiliare, alla zona scantinato. Dal salotto, tramite una piccola rampetta di scale, si arriva alla zona notte costituita da un disimpegno su cui si affacciano le 2 camere da letto (matrimoniale e singola) e l'unico bagno dell'immobile, completo di sanitario e vasca da bagno. Tutti i locali sono piastrellati, ad eccezione delle camere da letto in parquet originario del momento di costruzione, ed il bagno e la cucina sono rivestite anche sulle pareti (h= 2.30 m circa). I serramenti sono in legno con vetrocamera semplice, anch'essi datati. L'immobile non è dotato di gas metano, sono presenti gli impianti elettrico, idrotermosanitario con radiatori in tutte le stanze: non si è potuta verificare la funzionalità degli impianti in quanto l'immobile è vuoto e le utenze sono state tutte staccate. Nello scantinato si sono rilevate diverse estese tracce di umidità sulla pareti di tutti i locali confinanti con l'esterno. Nel resto dell'edificio sono presenti alcune modeste fessurazioni superficiali dell'intonaco, di nessuna rilevanza statica. Esternamente è presente un'area a giardino con alcune essenze arboree ed arbustive non di particolare pregio. Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto50/100 di [redacted] **Piena proprietà**

Ulteriori Informazioni sul debitore: all'atto del sopralluogo, non risulta residente presso l'immobile pignorato, per quanto così risultante presso l'anagrafe del Comune. L'altra esecutata, la sig. [redacted] ha dichiarato che da diverso tempo il sig. [redacted] non è ivi residente.
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto50/100 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168** è posto al piano terra
L'edificio è stato costruito nel 1978 ha un'altezza interna di circa 2.79
E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si presenta con finiture (pavimenti, intonaci, serramenti, piastrellature, impianti) originari dell'epoca di costruzione. L'impianto elettrico è stato parzialmente modificato ed adeguato nel 2008 come da dichiarazione di conformità prot. n° 08.710.01.CNF DEL 29.12.2008.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750), risulta pari a:

- scantinato: $50\% \times (12.60 \times 5.60 + 2.70 \times 3.80) = 40.41$ mq
- piano terra: $12.80 \times 7.95 - 4.50 \times 3.25 - 1.70 \times 1.20 = 111.96$ mq
- portico piano terra: $35\% \times (1.20 \times 6.20) = 2.60$ mq
- Totale arrotondato 168.00 mq

L'area pertinenziale a giardino viene considerata conglobata nel valore dell'immobile, in quanto priva di potenzialità edificatoria e di estensione correlata alla dimensione dell'edificio, nella norma per abitazioni simili in sito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	168,00	1,00	168,00
		168,00		168,00

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

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone
tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

Confronto con analoghi fabbricati in zona, tenuto conto delle condizioni specifiche del fabbricato esaminato

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di San Giorgio della Richinvelda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2014 zona R1 microzona 1 del capoluogo di San Giorgio della Richinvelda, del Borsino F.I.A.I.P. 2014 e F.I.M.A.A. 2014 nonché da ricerche di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Abitazione	168,00	168,00	121.380,00	121.380,00
Confronto con analoghi fabbricati in zona, tenuto conto delle condizioni specifiche del fabbricato esaminato				121.380,00	121.380,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 30.345,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione orti e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.035,00
---	-------------

Date le caratteristiche del bene, si ritiene sia possibile costituire n° 1 lotti di vendita.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 09.04.2015

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

Allegati.

- Allegato 1* *Visure catastali, estratto di mappa*
- Allegato 2* *Ispezione ipotecaria*
- Allegato 3* *Pratiche edilizie:*
- Allegato 4* *Certificato di destinazione urbanistica ed assenza provvedimenti sanzionatori*
- Allegato 5* *Certificazioni anagrafiche*
- Allegato 6* *Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7* *Documentazione fotografica*

Attestato di Prestazione Energetica

