

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**



contro: 

N° Gen. Rep. **159/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
IN COMUNE DI SPILIMBERGO
ABITAZIONE E ACCESSORI

Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110
Fax: 0434566932
Email: antoniotaiariol@libero.it
Pec: antonio.taiariol@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gambero 17 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione e accessori

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

[REDACTED]
[REDACTED]oglio 13, particella 194, indirizzo Via Gambero, piano T-1-2, comune
1904, categoria A/4, classe 1, consistenza 9, superficie 212, rendita € 288,18

2. Possesso

Bene: Via Gambero 17 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione e accessori

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gambero 17 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione e accessori

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gambero 17 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione e accessori

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Gambero 17 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotti: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione e accessori

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gambero 17 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione e accessori

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gambero 17 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Abitazione e accessori

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gambero 17 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo a base d'asta: € 44.529,00

Beni posti in Comune di
Spilimbergo
(Pordenone)
Via Gambero 17

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 e accessori.

Abitazione di tipo popolare [A4]

in Comune di Spilimbergo (Pordenone) CAP: 33097, Via Gambero 17

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

1

Intestazione: [redacted]

foglio 13, particella 194, indirizzo Via Gambero, piano T-1-2,
comune I904, categoria A/4, classe 1, consistenza 9, superficie 212, rendita € 288,18

Confini: Particelle 645,195,110,192 e Via Gambero

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

A seguito di Variazione Catastale del 27.04.2016 si conferma la corrispondenza catastale.

*Note generali: L'immobile al catasto terreni è identificato come Ente Urbano di Ha.00.01.94
Nell'atto di ultima provenienza si evidenzia che il fabbricato ha diritto alla corte comune identificata con la particella 110 riportata in catasto Terreni come corte di ha.00.02.80 - Accessorio comune ad ente rurale ed urbano*

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un vecchio fabbricato e accessori con corte interna comune ad altre proprietà.

L'immobile è posizionato nella prima periferia della cittadina di Spilimbergo su cui gravitano esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, parcheggi ect.

Caratteristiche zona: prima periferia normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: nessuna .

Attrazioni storiche: vicino centro storico di Spilimbergo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Scuola, Asilo, Cimitero, Negozi, Impianti Sportivi

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Abitazione e accessori

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 22/05/2015 ai nn. 1155 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/06/2015 ai nn. 13177/2748.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il fabbricato non è in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il fabbricato non è in condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Il fabbricato non è in condominio

Millesimi di proprietà: Il fabbricato non è in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il fabbricato non è in condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PIANO TERRA -Realizzazione di un servizio igienico.

PIANO PRIMO -Realizzazione di pareti divisorie in cartongesso per ricavo di due camere.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di sanatoria edilizia come comunicazione al Comune

Descrizione delle opere da sanare:

PIANO TERRA -Realizzazione di un servizio igienico.

PIANO PRIMO -Realizzazione di pareti divisorie in cartongesso per ricavo di due camere.

Sanzione e oneri per pratica edilizia

Oneri Totali: € 2.000,00

Note:

Prima della presentazione della sanatoria andrà verificata l'esistenza del vuoto sanitario nel bagno realizzato al piano terra e installato aspiratore.

Al piano primo dovranno essere installate le porte interne sulle camere.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note:

Poichè in comune non sono depositati progetti per la costruzione del fabbricato (vedi certificato ufficio tecnico allegato del 30.03.2016 prot.004362 e prot.004361) le difformità sono state rilevate comparando la scheda catastale precedente allegata alla VARIAZIONE del 08/07/2004 n. 6183.1/2004 in atti dal 08/07/2004 (protocollo n. PN0091945) con lo stato di fatto.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante 45 approvata con DPREG 212 dd 6.11.2014
Zona omogenea:	Zona E/B ambiti di interesse agricolo/residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art.32 Zona E/B - ambiti di interesse agricolo-residenziale 1. La zona E/B comprende le frange insediative dei centri abitati e le partimarginali ed esterne al tessuto insediativo costituito dalle case sparse. Si di aree a bassa densità, debolmente urbanizzate, caratterizzate dalla-compresenza di edifici residenziali di differente qualità costruttiva e tipologicaframmisti ad insediamenti agricoli residuali ed alcune attività produttive spontanee. La zona costituisce la fascia di decelerazione e filtro tra l'agglomerazione

to urbano e le aree agricole produttive. La finalità del Piano è di consentire il mantenimento dei nuclei rurali attivi pur riconoscendo e tutelando l'ineluttabile tendenza al residenziale caratterizzante tali aree di frangia. 2. In tale zona sono consentite attività agricole nel rispetto delle caratteristiche ambientali, morfologiche e paesaggistiche, finalizzate alla razionale coltivazione dei fondi ed alla loro sistemazione idrogeologica. Sono consentiti interventi di manutenzione della viabilità rurale, lo scavo, la pulizia di fossi e scoline nel rispetto dell'attuale assetto idraulico ed ambientale, purché tali interventi non si configurino come interventi di rilevanza urbanistica. La manutenzione del territorio agricolo dovrà curare la conservazione e/o il ripristino di elementi caratteristici, come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, muri di sostegno e simili. 3. Nella zona E/B sono vietati: - lo sviluppo e l'incremento delle attività legate alla zootecnia; - le trasformazioni e sistemazioni agrarie da attuarsi attraverso asportazioni di strati ghiaiosi e l'apertura di nuove cave. 4. Nella zona E/B sono consentiti: - gli interventi di ristrutturazione e di conversione all'uso residenziale degli edifici rurali esistenti ed obsoleti (fienili e depositi attrezzi agricoli e piccole stalle a dimensione familiare) indipendentemente dai requisiti soggettivi del richiedente; - ampliamenti degli edifici residenziali esistenti, fino ad un massimo di 150 mc per alloggio e per una sola volta, ai fini di adeguare la ricettività abitativa, realizzare autorimesse, o depositi. Tali ampliamenti dovranno ricercare caratteristiche tipologiche e finiture analoghe a quelle dell'edificio esistente. - le attività agricole hobbistiche o per produzioni a carattere familiare ivi comprese le serre di limitate dimensioni. 5. Gli interventi comportanti eliminazione, semplificazione o ristrutturazione urbanistica di complessi agricoli o zootecnici degradati od obsoleti, potranno convertire a destinazione residenziale una metratura lorda equivalente al 50% della superficie coperta esistente. Tale conversione comporta la previa eliminazione della totalità delle strutture agricole conteggiate per la riconversione. 6. Gli immobili adibiti ad attività produttive non agricole presenti in tale zona potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione e ristrutturazione - che non comportino ampliamento - finalizzati a migliorarne l'efficienza tecnica e la compatibilità con il contesto

	<p>insediativo e paesaggistico. In caso di dismissione delle attività potranno essere riconvertiti con il parametro di cui al comma precedente.</p> <p>7. Le strutture edilizie a carattere produttivo delle aziende agricole esistenti, ivi comprese quelle relative agli insediamenti zootecnici, potranno essere oggetto di interventi di sola ristrutturazione senza aumento della superficie coperta e dovranno comprendere accorgimenti e provvedimenti per il rispetto dei requisiti di compatibilità col contesto paesaggistico e quello residenziale (laddove prossimo all'area di intervento).</p> <p>8. Gli interventi edilizi dovranno, in ogni caso, rispettare i seguenti parametri riferiti al lotto di diretta pertinenza dell'intervento:</p> <p>IF - indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,60 Q - rapporto di copertura mq/mq 0,25 DS - distanze dalle strade: min.ml 5,00 (maggiore qualora indicata dalla fascia di rispetto) DC - distanze dai confini ml 5,00 DF - distanza tra pareti finestrate e par.edifici antistanti ml 10,00 H - altezza ml 7,50</p> <p>9. Nel caso di utilizzazione degli immobili per attività agrituristiche aventi i requisiti definiti dalla LR 22 luglio 1996 n.2543 e s.m.i. potrà essere realizzato un incremento volumetrico per l'adeguamento delle attrezzature di ricezione ed ospitalità commisurato al 10% della cubatura esistente purché riferita ad immobili utilizzati in rapporto di connessione con l'attività agricola anche se localizzata in altre aree.</p> <p>10. Le eventuali recinzioni dei fondi potranno essere realizzate unicamente in legno e attraverso la creazione di siepi e piantagioni arboree.</p> <p>10. Nel rispetto degli indici e delle distanze di cui al comma 8, per ciascuno degli alloggi esistenti nella zona E/B è inoltre consentita, la realizzazione di edifici accessori, distaccati dall'edificio principale, in quanto funzionali al mantenimento dell'orticoltura domestica e alla manutenzione del verde, o per la realizzazione di attrezzature private per lo sport ed il tempo libero, quali campi da tennis, piscine, gazebi, barbecue ecc., con le relative strutture di servizio. Tali realizzazioni non potranno superare la dotazione complessiva di 100 mc per alloggio.</p>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi Norme tecniche di attuazione.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione
Abitazione di tipo popolare [A4]

Fabbricato residenziale ed accessori di tre piani fuori terra.

L'abitazione è così composta:

Piano Terra - atrio, cucina, pranzo, corridoio, bagno/lavanderia e scala per una superficie lorda complessiva arrotondata di circa mq.82,00 e altezza cm.275.

Piano Primo - tre camere, disimpegno, wc e scala per una superficie lorda complessiva arrotondata di circa mq.63,50 e altezza cm.258.

Piano Secondo- soffitta e scala per una superficie lorda complessiva arrotondata di circa mq.63,00 e altezza cm.94 all'imposta e 310 cm. sul colmo.

Gli annessi sono così composti:

Piano Terra- stalla e legnaia per una superficie lorda complessiva arrotondata di circa mq.53,00.
Piano Primo - fienile per una superficie lorda complessiva arrotondata di circa mq.62,50 e altezza cm.375 all'imposta e 545 cm. sul colmo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **320,50**

E' posto al piano: Terra-Primo-Secondo

L'edificio è stato costruito nel: Antecedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17;

L'Abitazione ha un'altezza interna di circa: PT 275 cm. P1 258 cm. P2 94/310 cm.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile di vecchia costruzione è in cattivo stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive e strutturali:

Balconi	materiale: legno condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: non rilevabili
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: legno ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: Travi in ferro e volte in muratura condizioni: sufficienti Note: Accessori
Solai	tipologia: legno condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse - Note: Abitazione
Manto di copertura	materiale: pannelli ondulati in cemento-amianto (eternit). coibentazione: inesistente condizioni: scarse Note: Accessori

Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: Intonaco ruvido e grezzo condizioni: scarse</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: scarse - Note: Accessori</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: granito condizioni: sufficienti</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: scarse</p>
Impianti:	
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma</p>
Fognatura	<p>tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non a norma</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: non a norma</p>

Termico

alimentazione: **legna**diffusori: **stufa**condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:****CONSISTENZA DEI BENI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune al 50% e la soffitta al 30%.

Per quanto riguarda gli accessori annessi (stalla, legnaia fienile) si applica il 50% della superficie lorda rilevata.

I valori di stima applicati sono inferiori a quelli rilevabili dall'Agenzia delle Entrate in quanto l'immobile è vetusto e in cattivo stato conservativo e per questo non comparabile con gli stessi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione Piano Terra	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00	€ 280,00
Abitazione Piano Primo	sup lorda di pavimento	63,50	1,00	63,50	€ 280,00
Soffitta Piano Secondo	sup lorda di pavimento	63,00	0,30	18,90	€ 280,00
Accessori Piano Terra	sup lorda di pavimento	50,00	0,50	25,00	€ 280,00
Accessori Piano Primo	sup lorda di pavimento	62,00	0,50	31,00	€ 280,00

Mq. 220,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati della stessa.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati più recenti rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari di Spilimbergo

Osservatorio del mercato immobiliare Provincia di Pordenone comune di Spilimbergo;

Operatori e costruttori della zona .

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione e accessori. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Piano Terra	82,00	€ 280,00	€ 22.960,00
Abitazione Piano Primo	63,50	€ 280,00	€ 17.780,00
Soffitta Piano Secondo	18,90	€ 280,00	€ 5.292,00
Accessori Piano Terra	25,00	€ 280,00	€ 7.000,00
Accessori Piano Primo	31,00	€ 280,00	€ 8.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.712,00
Valore corpo			€ 61.712,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.712,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.712,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione accessori	Abitazione di tipo popolare [A4]	220,40	€ 61.712,00	€ 61.712,00

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%)

€ 15.183,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 44.529,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro.

Allegati

Aggiornamento visure ipotecarie.
Aggiornamento visure catastali.
Estratti catastali.
Planimetrie catastali.
Variatione catastale
Atto provenienza.
Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.
Dichiarazione documentazione presso gli archivi comunali.
Attestazione prestazione energetica.
Scatti fotografici.

Data generazione:
28-04-2016 17:04:14



L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol