

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario s.p.a.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 363/2014

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2015 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001ABITAZIONE di tipo
civile e posto auto esterno

Esperto alla stima: **Geom. Luciano Buoso**
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio In: **Via Strada Nuova 20 - Caorle**
Telefono: **042181974**
Fax: **042181974**
Email: **studiobuosoluciano@libero.it**
Pec: **l.buoso@consulentidellavoropec.it**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Pradival N. 6/5 - Fraz. Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33070

Lotto: 001ABITAZIONE di tipo civile e posto auto esterno

Corpo: Abitazione e posto auto

Categoria:

Dati Catastali: foglio 43, particella 328, subalterno 5, indirizzo Località Pradival 6/5, piano p.t., comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, rendita € 371,85, foglio 43, particella 328, subalterno 9, indirizzo Località Pradival 6/5, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/6, classe 1, consistenza 15

2. Possesso

Bene: Località Pradival N. 6/5 - Fraz. Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33070

Lotto: 001ABITAZIONE di tipo civile e posto auto esterno

Corpo: Abitazione e posto auto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Pradival N. 6/5 - Fraz. Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33070

Lotto: 001ABITAZIONE di tipo civile e posto auto esterno

Corpo: Abitazione e posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Pradival N. 6/5 - Fraz. Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33070

Lotto: 001ABITAZIONE di tipo civile e posto auto esterno

Corpo: Abitazione e posto auto

Creditori Iscritti: Italfondario s.p.a., Equitalia Nord S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Località Pradival N. 6/5 - Fraz. Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33070

Lotti: 001ABITAZIONE di tipo civile e posto auto esterno

Corpo: Abitazione e posto auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Pradival N. 6/5 - Fraz. Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33070

Lotto: 001ABITAZIONE di tipo civile e posto auto esterno

Corpo: Abitazione e posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Pradival N. 6/5 - Fraz. Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33070

Lotto: 001ABITAZIONE di tipo civile e posto auto esterno

Corpo: Abitazione e posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Pradival N. 6/5 - Fraz. Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33070

Lotto: 001ABITAZIONE di tipo civile e posto auto esterno

Prezzo da libero: € 80.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in San Vito Al Tagliamento (Pordenone)
Località/Frazione Fraz. Savorgnano
Località Pradival N. 6/5

Lotto: 001ABITAZIONE di tipo civile e posto auto esterno

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 posto auto.

sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone) CAP: 33078 frazione: Frazione Savorgnano, Località Pradival 6/5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 43, particella 328, subalterno 5, indirizzo Località Pradival 6/5, piano p.t., comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, rendita € 371,85

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 43, particella 328, subalterno 9, indirizzo Località Pradival 6/5, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/6, classe 1, consistenza 15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta denunciato al catasto fabbricati il sottotetto agibile.

Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di nuova scheda catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una ABITAZIONE di tipo civile (foto A1) con posto auto su scoperto esclusivo a est, (foto A2), porzione posta nella parte centrale di un fabbricato plurifamiliare "a schiera" costituito da n. 3 unità, ultimato nell'anno 2002, disposta su un piano fuori terra, e piano sottotetto, oltre ad una area comune di accesso. L'edificio è ubicato in aperta campagna in località Savorngano, a circa due chilometri dal capoluogo di San Vito al Tagliamento. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale, "via Pradival". Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni forati e intercapedine interna con interposto pannello isolante, dello spessore complessivo di cm 35. Il tetto di copertura è costituito da travetti in legno e tavolato con sovrastante manto di coppi. I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno. I serramenti interni sono costituiti da finestre con vetro camera e porte, entrambe in legno. E' provvisto di impianto termico autonomo, impianto idrico ed elettrico; le utenze non risultano collegate e la centrale termica è sprovvista di caldaia. Al piano terra l'abitazione in oggetto è costituita da ingresso-soggiorno, (foto A3) con un angolo cottura, (foto A4), da un bagno con antibagno (foto A5) e da n. 2 camere da letto, (foto A6 e A7); l'altezza del piano terra è di m 2,50. Al piano sottotetto, costituito da un unico locale con pavimento in cemento al grezzo, (foto A8), si accede da una scala a vista, ora rimossa, posta nel soffitto del soggiorno, (foto A9); il soffitto del piano sottotetto è inclinato ed è costituito da travetti e orditura in legno a vista ed è provvisto di n. 3 lucernari tipo Velux (foto A10, A11 e A12)). Il piano sottotetto ha una altezza minima di m 1,30 e massima al colmo di m 2,80, media di m 2,05; nelle pareti del locale sono altresì visibili i raccordi degli impianti tecnologici. Nei lati est ed ovest le due porzioni di scoperto esclusivo risultano recintate, (foto A13); l'accesso all'abitazione avviene sul lato est attraverso un ampio porticato, (foto A14). ALLO STATO ATTUALE L'ABITAZIONE E' LIBERA.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Civile di San Vito al Tagliam.. Importanti centri limitrofi: Città di San Vito al Tagliam./capoluogo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio Bus 2 Km, Stazione Ferroviaria San Vito al Tagliam. 2 km

Servizi offerti dalla zona: Ospedale civile di San Vito al Tagliam. (discreto), Scolastico/Istruzione primaria (discreto), Scolastico/Istruzione secondaria (discreto), Commerciale (discreto)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il sopralluogo è stato eseguito con accesso forzoso tramite forzatura della porta di accesso eseguita dal fabbro incaricato signor Davide Lauri per la Ditta Toffoli A.

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:

- Abitazione a favore di , Cassa di Risparmio Friuli Venezia Giulia contro [REDACTED]

Isritto/trascritto a Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 30/12/2014 ai nn. 14664/10865;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Italfondario s.p.a. contro [redacted]; Importo ipoteca: € 240.000; Importo capitale: € 120.000; Rogito: Notaio Pascatti in data 02/04/2003 ai nn. 5936/1144

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.a. contro [redacted]; Importo ipoteca: € 143.489,90; Importo capitale: € 71.744,95; Iscritto/trascritto a Ruolo Esattoriale in data 11/10/2013 ai nn. 13917/2002

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Non esistono le tabelle dei millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Pascatti in data 02/04/2003 ai nn. 117040/27614 - registrato a: Pordenone in data 22/04/2003 ai nn. 1911/1° - trascritto a: Pordenone in data 11/04/2003 ai nn. 5935/40547

Titolare/Proprietario: [redacted] dal ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Pascatti in data 14/01/2005 ai nn. 132505/30464 - registrato a: Pordenone in data 18/01/2005 ai nn. 338/s/1T - trascritto a: Pordenone in data 19/01/2005 ai nn. 985/642

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione complesso residenziale di n. 3 alloggi
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 13/05/2002 al n. di prot. 11515

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze del sottotetto risultano superiori a quelle indicate nel progetto approvato: min. cm 80, max al colmo cm 220, media cm 150. Le altezze accertate sono risultate: min. cm 130, max cm 280, media cm 205.

Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire a sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione delle altezze eseguite in difformità del progetto approvato. Presentazione di nuovo progetto del sottotetto con grafici e misure accertate.

Contributo di Costruzione: € 5.100,00

Pratica Edilizia: € 1.200,00

Nuova pratica catastale: € 700,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Note: CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'art. 49 della L.R. 19/2009 prescrive che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso a costruire o in difformità da esso, il contributo di costruzione €/mq dovrà essere pagato in misura doppia, ($€ 36,00 \times 2 = € 72,00/mq$), quindi incrementato del 20% pari ad un importo complessivo di € 86,40/mq.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	L.R. 19/2009 Art. 39 p.1: Il recupero ai fini abitativi del SOTTOTETTO di edifici destinati in tutto o in parte a residenza è ammesso, senza

	<p>modifiche della sagoma, in deroga ai limiti e ai parametri degli strumenti urbanistici vigenti e della legge regionale 23 agosto 1985, n.44 (altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati e alberghi e successive modifiche, se contestuale a interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o parte di esso. Gli interventi di cui al presente comma non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari e devono comunque rispettare un'altezza minima di 1,30 metri ed un'altezza media di 1,90 metri, fatte salve le più estensive previsioni per le zone montane. Il recupero previsto dal presente comma è ammissibile anche per i vani destinati a cantine e taverne, magazzini, depositi e e garage, nonché per altri locali anche interrati e semi-interrati purché di altezza non inferiore a 2,20 metri. Art. 58 p. a): La quota massima di ampliamento anche in corpo distaccato ammissibile non può superare i 200 metri cubi di volume utile</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Abitazione e posto auto****1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: Terra - sottotetto agibile

L'edificio è stato costruito nel: **2002**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **6/5** di interno; ha un'altezza interna di circa: P.T.: m **2,50**;

Sottotetto min. m 1,30, max 2,80, medio 2,05

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scurettili materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone

Impianti:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: San Vito al Tagliamento

Tipologia: A/2

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare informazioni presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vito al Tagliamento; Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, (ALLEG. B), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazioni Civili valore di mercato €/mq: min. 700 max. 950; a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze; b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio; c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia; e) la situazione attuale del mercato immobiliare. Parametri massimi di zona per destinazione residenziale: € 950/mq di superficie lorda. NOTE: € 950 x 0,92 (coefficiente di vetustà) = € 874/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione e posto auto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	117,00	€ 874,00	€ 102.258,00

Valore corpo	€ 102.258,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 102.258,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.258,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e posto auto		117,00	€ 102.258,00	€ 102.258,00

8.4 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%)	€ 15.338,70
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00
Costi di cancellazione oneri 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:	€ 79.919,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 80.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Allegati

- 1) n. 17 foto da A1 a A1
- 2) Proroga termini deposito elaborato peritale
- 3) Certificato di stato Libero
- 4) Visura Catasto Fabbricati
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Certificato agibilità
- 7) Planimetrie di progetto approvate
- 8) Stralcio L.R. 19/2009
- 9) Verbale di Primo Accesso Forzoso
- 10) Attestato di prestazione energetica (APE)
- 11) Atti di compravendita Notaio G. Pascatti

Data generazione:

24-11-2015 11:11:02



L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Buoso