

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro: 

N° Gen. Rep. 165/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2015 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Sante Moretto
Codice fiscale: 
Partita IVA:
Studio in: Galleria dei Portici 10 - Portogruaro
Telefono: 042171950
Fax:
Email: archmoretto@libero.it
Pec: sante.moretto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Braida,9 - San Lorenzo - Arzene (Pordenone) - 33098
Descrizione zona: L'unità immobiliare è ubicata in periferia ,zona agricola.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

foglio 27, particella 247, indirizzo VIA BRAIDA 9, piano S1-T-1°, comune VALVASONE ARZENE, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5, superficie 218, rendita € 284,57

2. Possesso

Bene: Via Braida,9 - San Lorenzo - Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Braida,9 - San Lorenzo - Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Braida,9 - San Lorenzo - Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

5. Comproprietari

Beni: Via Braida,9 - San Lorenzo - Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A
Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Braida,9 - San Lorenzo - Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Braida,9 - San Lorenzo - Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Braida,9 - San Lorenzo - Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 79.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Nel corso del provvedimento in oggetto. l'Illustrissimo G.E. Dott. Petrucco Toffolo Francesco. nominava C.T.U. il sottoscritto dott. Arch. Sante Moretto con studio in Galleria dei Portici,10 a Portogruaro , iscritto all'Ordine degli Architetti Sez. A della Provincia di Venezia col n. 2018 , invitandolo a redigere la presente perizia di stima dei beni immobili oggetto della suddetta E.I. .La S.V. Ill.ma fissava per l'audizione del debitore e delle altre parti ,degli eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti, al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui agli artt. 569 e 600 ,l'udienza di data 14.12.2016 ore 9,00.

Svolgimento delle operazioni:
Dopo aver comunicato il mandato conferitomi in data 26.08.2016 al Signor Battel Swan del sopralluogo con la sua presenza per il giorno 13.09.2016 alle ore 10,30 , il sottoscritto , con la scorta della mappa, estremi catastali ed atti di causa , si è recato presso l'immobile dell'esecutato in Via Braida,9 a Valvason Arzene (PN).Dopo un accurato sopralluogo, alla presenza del Signor [REDACTED] e del custode giudiziario , ha prov-

veduto ad espletare le necessarie indagini . effettuando una verifica dell'unità immobiliare e un rilievo metrico con il rilevatore elettronico, e un rilievo fotografico esterno ed interno. Ha dichiarato concluse le operazioni peritali alle ore 12,00.

Beni in Arzene (Pordenone)
Località/Frazione San Lorenzo
Via Braida,9

Lotto: 001

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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Arzene (Pordenone) frazione: San Lorenzo, Via Braida,9

Note: Trattasi di un fabbricato residenziale ,popolare con annesso fabbricato rurale ad uso stalla e fienile in stato pericolante (rudere) e porcilaia con latrina, in un lotto di terreno di mq. 933 distinto dal Foglio 27 Particella 247 ,Comune di Valvasone Arzene ,Località San Lorenzo Via Braida,9.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 27, particella 247, indirizzo VIA BRAIDA 9, piano S1-T-1°, comune VALVASONE ARZENE, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5, superficie 218, rendita € 284,57

Derivante da: Si precisa che il mappale 247 deriva dalla fusione dei mappali NN. 118 e 244 (ex mappale N° 117)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di intera proprietà priva di parti comuni .

Confini: Da tre lati con mappale 243 della ditta [redacted] , da ultimo, Roggia dei Mullini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e variazioni alla forometria .

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione al piano primo di un divisorio per ampliare la camera; demolizione del controsoffitto al piano primo; ampliamento di un' apertura tra la cucina e pranzo; tamponamento di porte e finestre ed ampliamento di finestre.

Note: Si è provveduto a presentare Variazione Catastale. Per la sanatoria di opere interne e

d'ornato si calcola €. 3.500,00 comprensivi di sanzione amministrativa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si è provveduto a presentare la Variazione Catastale per opere interne

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato residenziale economico con annessi rustici in zona agricola , accessibile da strada bianca poderale per ml. 300 circa da strada comunale Via Braida.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Inesistenti.

Servizi offerti dalla zona: minimo indispensabile (scadente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 ml.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'atto del sopralluogo l'esecutato aveva già provveduto a lasciare libero l'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca giudiziale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/11/2014 ai nn. 12705/1961; Importo ipoteca: € 7.500,00; Note: Ipoteca iscritta sull'originale mappale 117 a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno Soc. Coop. a r.l. contro il Signor [REDACTED] in data 4 dicembre 1998 ai nn. 15249/2758. Si precisa che l'ipoteca sopra indicata è stata iscritta prima dell'atto di compravendita stipulato dal Signor [REDACTED] in data 23.11.1998 rep. n. 161518 Notaio Marzono Cesare trascritto il giorno 9.12.1998 ai nn. 15460/11067.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/06/2015 ai nn. 7926/5663.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Intera proprietà
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: EPgl,nren 870,05 Kwh/mq. anno
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non risultano

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] propr. per 1/6, [redacted]
[redacted] propr. per 1/6, [redacted] propr. per 4/6 -
Ditta risultante con atto di compravendita [redacted]
[redacted] proprietario/i ante ventennio al 23/11/1998. In forza di atto di compravendita a ro-
gito di Notaio Marzona Cesare, in data 23/11/1998, ai nn. 161518; trascritto a Pordenone, in data
09/12/1998, ai nn. 15460/11067.

Titolare/Proprietario: [redacted] con atto di com-
pravendita vendeva al Signor [redacted] 23/11/1998 ad oggi (attua-
le/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maurizio Corsi, in data
07/08/2003, ai nn. 39223/10616; registrato a Pordenone, in data 29/08/2003, ai nn. 4020/IL; tra-
scritto a Pordenone, in data 08/08/2003, ai nn. 13214/8812.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Non presente in quanto l'edificio è stato costruito ante 1967
Intestazione: Non risulta nessun proprietario
Note tipo pratica: Essendo il fabbricato costruito prima del 1° settembre 1967 non necessitava di
autorizzazione edilizia.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni interne e d'ornato al fabbricato resi-
denziale

Regolarizzabili mediante: Sanatoria con CILA

Descrizione delle opere da sanare: Al piano terra: ampliamento di apertura tra la cucina e il sog-
giorno, chiusura della porta che accedeva alla cantina sotterranea. Al piano primo: demolizione
di un divisorio per ampliamento della camera, demolizione del controsoffitto nel ripostiglio e di-
simpegno, chiusura di finestre ed ampliamento di finestre nel ripostiglio.

Note: E' prevista una spesa per la pratica edilizia di €. 3.500,00 comprensiva di ammenda ammi-
nistrativa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Con la sanatoria si ottiene la conformità
edilizia.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante generale di revisione in adeguamento L.R. 52/91-D.P.G.R. n° 145/P res. del 21.05.2003
Zona omogenea:	Zona Agricola E6 -art. 35
Norme tecniche di attuazione:	Zone di interesse agricolo, sono suscettibili di un sviluppo produttivo del settore agricolo. Sono ammesse le ristrutturazioni volte a fine di un adeguamento produttivo e residenziale dell'azienda con possibilità di ampliamento della residenza di 150 mc.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zone agricole E6
Rapporto di copertura:	già sfruttata
Altezza massima ammessa:	6,00
Volume massimo ammesso:	800
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 150
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni al piano terra per ampliamento apertura tra la cucina e il soggiorno, chiusura di una porta che accedeva alla cantina sotterranea. Variazioni al piano primo per demolizione divisorio, demolizione controsoffitti e, tamponamento di finestre e ampliamento di finestre.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria con CILA

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne e d'ornato.

Note: Si computa una spesa di €. 3.500,00 comprensiva di ammenda amministrativa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: E" prevista la sanatoria per opere di manutenzione straordinaria.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Trattasi di un' abitazione popolare con annesso rustico ex stalla - fienile e pollaio .ABITAZIONE : Piano interrato H.1,92, cantina - Piano terra H. 2,66/3,10/2,93, bussola d'ingresso, soggiorno, cucina, sbratta, disimpegno, bagno, cantina e deposito attrezzi (vano indiretto)-Piano primo H. 2,50/3,30/3,17, corridoio, camera, camera con guardaroba, disimpegno e ripostiglio. ANNESSO RUSTICO : Piano terra H.2,80/2,95, ex stalla con portico-Piano primo H. 2,65/2,85, ex fienile. POLLAIO : Piano terra H. 1,70, porcaiaia ,pollaio e latrina-Piano primo H.1,30, pollaio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] (Piena proprietà)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **495,94**

E' posto al piano: S1-T-1°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70-2,50-3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione è in condizioni scadenti e necessita di una manutenzione straordinaria radicale. L'annesso rustico è in uno stato pericolante con il tetto crollato che ha danneggiato tutta la struttura. Il pollaio è scadente.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: scarse
Scale	tipologia: interna materiale: legno
Solai	tipologia: legno condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
----------	--

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: scarse conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: stufa condizioni: scarse conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati adottati i seguenti parametri e coefficienti : Valore Nuove costruzioni € 1.400,00 ; Vetustà anno 1962/1965 = coefficiente 0,85 ; Abitazione di tipo popolare = coefficiente 0,80 ; Zona Agricola = coefficiente 0,85; classe demografica = coefficiente 0,80. Valore attuale

dell'immobile per mq. = €. $1.400,00 \times 0,70 \times 0,85 \times 0,80 \times 0,80$ = €. 533,12 x mq. arrotondato ad €. 530,00. Coefficienti correttivi : Vani principali = 1,00 ; Vani accessori indiretti comunicanti = 0,50; Vani accessori indiretti non comunicanti = 0,25; Cantina sotterranea = 0,15; Ex stalla e pollai = 0,10 ; N.B. La superficie scoperta del lotto è conteggiata nel valore dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione -Cantina S1	sup lorda di pavimento	0,15	3,15	€ 530,00
Abitazione -P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	73,79	€ 530,00
Abitazione-P.T. cantina	sup lorda di pavimento	0,25	5,50	€ 530,00
Abitazione-P.T. Deposito Attrezzi	sup lorda di pavimento	0,25	7,54	€ 530,00
Abitazione-P.1°	sup lorda di pavimento	1,00	67,00	€ 530,00
Abitazione-P.1° Disimpegni	sup lorda di pavimento	0,50	29,00	€ 530,00
Pollai	sup lorda di pavimento	0,10	2,40	€ 530,00
Ex Stalla P.t.	sup lorda di pavimento	0,10	10,00	€ 530,00
Ex Fienile-P.1°	sup lorda di pavimento	0,10	10,00	€ 530,00

208,38

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2016

Zona: Arzene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa isolata con annessi rustici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 950

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento Non recepita

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: L'impianto va messo a norma .

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a gas GPL

Stato impianto: non attiva

Potenza nominale: 26 KW.

Epoca di realizzazione/adeguamento: mancante di libretto

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima analitica parametrica .

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Valvasone Arzene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 550,00;

Altre fonti di informazione: Mercato locale.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima analitica parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione -Cantina S1	3,15	€ 530,00	€ 1.669,50
Abitazione -P.T.	73,79	€ 530,00	€ 39.108,70
Abitazione-P.T. cantina	5,50	€ 530,00	€ 2.915,00
Abitazione-P.T. Deposito Attrezzi	7,54	€ 530,00	€ 3.994,88
Abitazione-P.1°	67,00	€ 530,00	€ 35.510,00
Abitazione-P.1° Disimpegni	29,00	€ 530,00	€ 15.370,00
Pollai	2,40	€ 530,00	€ 1.272,00
Ex Stalla P.t.	10,00	€ 530,00	€ 5.300,00
Ex Fienile-P.1°	10,00	€ 530,00	€ 5.300,00
Valore corpo			€ 110.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	208,38	€ 110.000,00	€ 110.000,00

8.3 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%)

€ 27.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Sanatoria

€ -3.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 79.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 79.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

Data generazione:
08-11-2016 12:11:06

L'Esperto alla stima
Arch. Sante Moretto

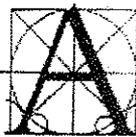


Comune VALVASIENE ARZENOVA
 Foglio 27

Scala originale 1:5000
 Dimensione cartice 584 000 x 378 000 metri

3-Ago 2016 10:17:40
 Prof. n. F47815/2016

Ministero dell'Interno - Direzione Provinciale del Catastro - Ufficio Provinciale del Catastro



Studio di **Architettura**

Dott. Arch. Sante Moretto - Galleria dei Portici n°10, 30026 Portogruaro tel. 0421 71950

PROPRIETARIO/E: [REDACTED]

COMUNE ARZENE	PROVINCIA PORDENONE	Foglio 27 Mappele 247
OGGETTO	Rilievo di fabbricato residenziale	TAV. UNICA

firma del proprietario/i

Planimetria

scala 1:

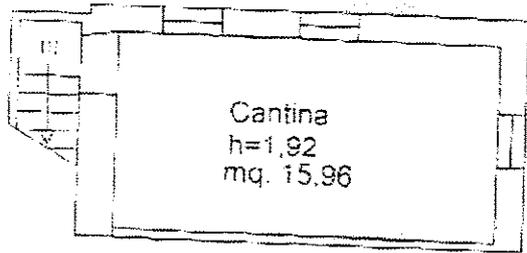
firma del progettista

Rilievo

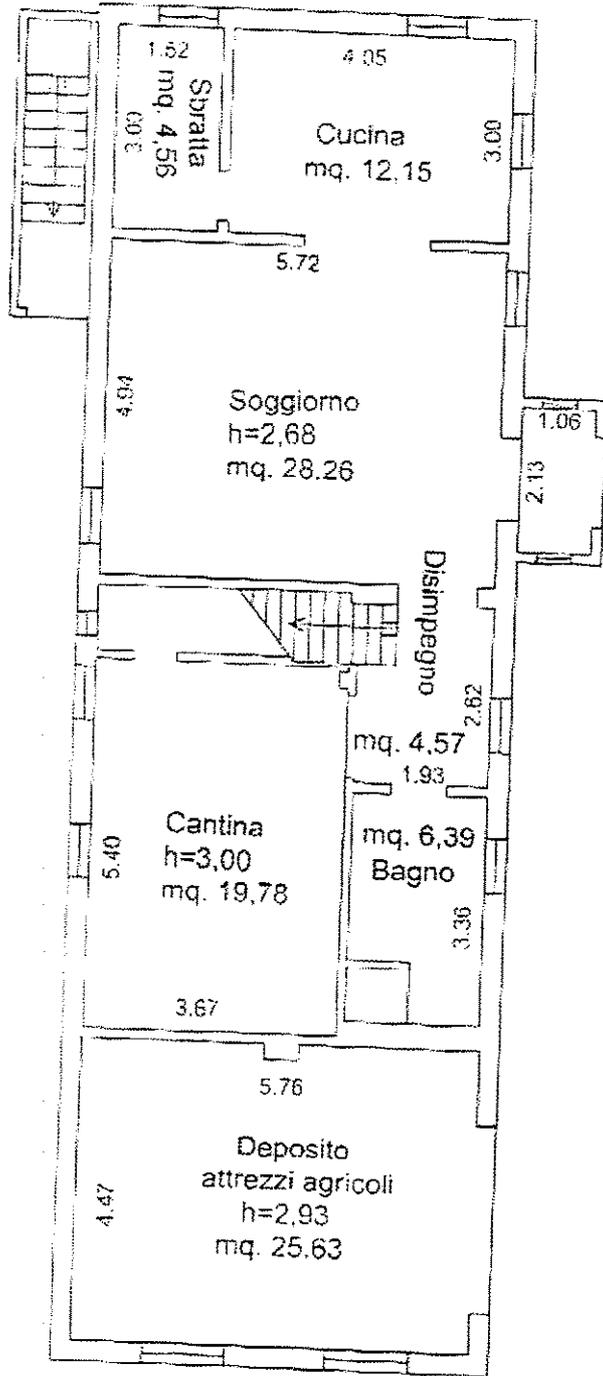
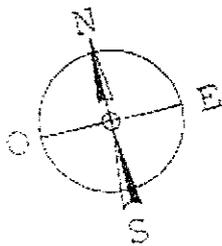
scala 1:

Disegni

scala 1: 100



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO