
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: 

N° Gen. Rep. **157/2015**

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 001

Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: 
Partita IVA:
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruaro
Telefono: 0421206019
Fax: 0421206019
Email: toffoli.m@email.it
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Borgo Picci n. 2/E - Frazione di Mussons - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 21, particella 161, subalterno 4, indirizzo Borgo Picci, 2/E, piano T, comune Morsano al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 171/162, rendita € 542,28, [REDACTED] sezione censuaria Morsano al Tagliamento, foglio 21, particella 160, qualità sem. arb., classe 3, superficie catastale 0.05.90, reddito dominicale: € 5.18, reddito agrario: € 3.35

2. Possesso

Bene: Borgo Picci n. 2/E - Frazione di Mussons - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Borgo Picci n. 2/E - Frazione di Mussons - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Borgo Picci n. 2/E - Frazione di Mussons - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa

5. Comproprietari

Beni: Borgo Picci n. 2/E - Frazione di Mussons - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Borgo Picci n. 2/E - Frazione di Mussons - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Borgo Picci n. 2/E - Frazione di Mussons - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Borgo Picci n. 2/E - Frazione di Mussons - Morsano Al Tagliamento (Pordenone) - 33075

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

Beni in **Morsano Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione **Frazione di Mussons**
Borgo Picci n. 2/E

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 civile [A2] sito in frazione: Frazione di Mussons, Borgo Picci n. 2/E

Note: Il valore del mappale 160 viene conglobato in quello del fabbricato in quanto la superficie dello stesso costituisce un unico corpo con lo scoperto del mappale 161

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: Sentenza di scioglimento di matrimonio n. 336/09 del Tribunale di Pordenone in data 12/03/2009-09/04/2009

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] o 21, particella 161, subalterno 4, indirizzo Borgo Picci, 2/E, piano T, comune Morsano al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 171/162, rendita € 542,28

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Morsano al Tagliamento, foglio 21, particella 160, qualità sem. arb., classe 3, superficie catastale 0.05.90, reddito dominicale: € 5.18, reddito agrario: € 3.35

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casa unifamiliare singola con scoperto di pertinenza esclusivo (MAPPALE 160 E 161) posta lungo una strada asfaltata al margine nord est rispetto all'abitato di Mussons

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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 centri limitrofi: San Vito al Tagliamento.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus di Linea 500 mt

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Dalle misure assunte sul posto in data 04/04/16 e dalla verifica della documentazione depositata in Comune, ho riscontrato che la posizione della recinzione posta sul lato ovest del fabbricato (tra i mappali 160 e 161 di proprietà dell'esecutato) ed il mappale 604 non coincide con il confine catastale ed invade una porzione del mappale 604 di altra proprietà (vedi planimetria allegata). Faccio notare inoltre che il mappale 159 rimarrà in proprietà dell'esecutato in quanto al di fuori della procedura, ciò determina la necessità di ricavare una servitù di passaggio a favore del mappale 159 (in quanto intercluso) attraverso il mappale 161 (vedi planimetria allegata)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted]
[redacted] Derivante da: atto di mutuo; A rogito di NOTAIO PASCATTI GIOVANNI DI S.VITO ALT. in data 12/02/2007 ai nn. 143050/33850; Registrato a PORDENONE in data 16/02/2007 ai nn. 2970/684; Importo ipoteca: € 225000; Importo capitale: € 125000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted] e-
rivante da: atto giudiziario; A rogito di ufficiale giudiziario in data 04/06/2015 ai nn. 1207.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Dalle misure assunte sul posto in data 04/04/16 e dalla verifica della documentazione depositata in Comune, ho riscontrato che la posizione della recinzione posta sul lato ovest del fabbricato (tra i mappali 160 e 161 di proprietà dell'esecutato) ed il mappale 604 non coincide con il confine catastale ed invade una porzione del mappale 604 di altra proprietà (vedi planimetria allegata). Tale situazione può essere risolta in due modi: 1) se il proprietario del mappale 604 è disposto a vendere la porzione occupata bisogna procedere con un frazionamento e poi con un atto di compravendita. Ovviamente i costi di tale soluzione sono difficilmente quantificabili essendo frutto di una trattativa, tuttavia si possono ipotizzare in euro 14200,00 così composti (frazionamento € 1500 - atto e tasse € 3500 - acquisto per mq. 92 € 9200) 2) deve essere

spostata l'attuale recinzione, le vasche, pozzetti e tubazioni dell'impianto fognario e delle acque meteoriche che ricadono all'interno del mapp. 604 per un costo complessivo di circa € 12500,00 Faccio notare inoltre che il mappale 159 rimarrà in proprietà dell'esecutato in quanto al di fuori della procedura, ciò determina la necessità di ricavare una servitù di passaggio a favore del mappale 159 (in quanto intercluso) attraverso il mappale 161 (vedi planimetria allegata)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/11/1992 al 16/02/2007. In forza di atto di assegnazione a rogito di NOTAIO GARLATTI ALBERICO in data 28/11/1992 ai nn. 46246.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO PASCATTI GIOVANNI in data 16/02/2007 ai nn. 143049/33849.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N. 1159 DEL 30/03/1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE DA ADIBIRE A DEPANDACE DI FALEGNAMERIA ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/03/1974 al n. di prot. 1159

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 5541/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA FALEGNAMERIA AD ABITAZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/12/1986 al n. di prot. 5541

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € importo residuo: €

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 1320/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO E SISTEMAZIONE INTERNA DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 1320

Rilascio in data 25/03/1995 al n. di prot. 1320-95

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 3920/96

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTI IN CORSO D'OPERA NON SOSTANZIALI

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/05/1996 al n. di prot. 3920

Rilascio in data 03/06/1996 al n. di prot. 3920/96

Abitabilità/agibilità in data 15/01/2007 al n. di prot. 18/06

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta essere corrispondente ai disegni depositati presso l'ufficio tecnico comunale ed al relativo certificato di abitabilità rilasciato. Tuttavia ho notato che nei disegni è stato definito il confine che non coincide con quello catastale (lato ovest) come confine apparente.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 di completamento, estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Art. 6 delle N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Costituzione di servitu' di passaggio a favore del mappale 159
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9
Volume massimo ammesso:	+ 150 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	150 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La posizione catastale del confine ovest del mapp. 161, qualora non venga rettificato, contrasta con le distanze minime previste dei fabbricati dai confini di proprietà.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Casa unifamiliare singola con scoperto di pertinenza esclusiva. Tutti i locali sono disposti al piano terra, composti da: entrata, cucina, soggiorno con porticato, tre camere, un bagno, un ripostiglio, centrale termica, cantina/lavanderia ed un altro porticato. Il tutto confina sul lato nord con il mappale 160, censito al catasto terreni che forma un unico corpo, sul lato ovest con il mappale 604, sul lato est con il mappale 159 (che rimarrà in proprietà dell'esecutato in quanto al di fuori della procedura), lato sud mappale 166 e strada comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sentenza di scioglimento di matrimonio n. 336/09 del Tribunale di Pordenone in data 12/03/2009-09/04/2009

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2/E; ha un'altezza interna di circa: 277 cm

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni di totale abbandono, pur essendo abitato dall'esecutato, è scollegato da tutte le utenze ma ciò nonostante non necessita di particolari lavori di ristrutturazione interna se non di una manutenzione ordinaria consistente in: pulizie generali, dipintura interna completa, manutenzione di tutti i serramenti, sostituzione dei sanitari del bagno e della rubinetteria, manutenzione della caldaia e verifica del corretto funzionamento. Esternamente manca delle recinzioni sia sul lato est che su quello sud, inoltre deve essere completata la pavimentazione dei marciapiedi esterni, il giardino, il cancello carraio, le dipinture esterne e la manutenzione dei serramenti esterni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: telaio in c.a. e tamponamento in blocchi leca condizioni: buone - Note: tamponamento in blocchi di laterizio

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti condizioni: da ristrutturare - Note: tutti i serramenti hanno necessità di essere mantenuti pur avendo una buona fattura
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: le porte interne non necessitano di particolare manutenzione

	ne
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone - Note: Manto in tegole di cemento
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone - Note: in parte esiste una coibentazione in pannelli di fibra di legno
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti - Note: parte dei vialetti esterni è costituita da massetto in cls . I marciapiedi ed i portici sono pavimentati in piastrelle in buono stato di conservazione
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone - Note: i pavimenti interni, sia della parte giorno che della parte notte ed i ripostigli, sono tutti piastrellati
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: esiste il certificato di conformità depositato con la richiesta di abitabilità
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: esiste l'autorizzazione allo scarico n. 14/06
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: esiste il certificato di conformità allegato alla richiesta di abitabilità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
 - Note: esiste il certificato di conformità allegato alla richiesta di abitabilità. Ora l'impianto è dismesso in quanto scollegato dalle utenze, per tanto la caldaia non è più stata revisionata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

vedi allegato n. 17 VALUTAZIONE ESEGUITA IN BASE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI IVS

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	171,00	1,00	171,00	€ 750,00

171,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2015

Zona: morsano al tagliamento

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 850

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2001
Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2001
Impianto a norma.
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 Criterio di stima:

Comparazione diretta con immobili simili venduti negli ultimi mesi nelle

vicinanze dell'oggetto di stima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di San Vito al Tagliamento, San Michele al Tagliamento, OMI provincia di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 800;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Altro Metodo di Valorizzazione

Standard IVS - VEDI ALLEGATO 17

La stima è stata eseguita applicando gli standard internazionali e nazionali mediante la comparazione dell'immobile oggetto di stima ad altri tre comparabili recentemente compravenduti nella stessa frazione ed alle singole caratteristiche opportunamente ragguagliate.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	171,00	€ 750,00	€ 128.250,00

Valore corpo	€ 128.263,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 128.263,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 128.263,00

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	171,00	€ 128.263,00	€ 128.263,00

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%)

€ 19.239,45

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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE CONFINE AD OVEST DEL FABBRICATO	€ -12.500,00
DEPREZZAMENTO PER SERVITU' DI PASSAGGIO IN FAVORE DEL MAPP. 159	€ -5.000,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.523,55
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- ALL.1 NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE
- ALL.2 CERTIFICATO DI STATO CIVILE
- ALL.3 RELAZIONE VENTENNALE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALL.4 VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE IMMOBILI
- ALL.5 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALL.6 ATTO DI PROVENIENZA
- ALL.7 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ALL.8 ATTESTAZIONE RESPONSABILE AREA E GESTIONE TERRITORIO DEL COMUNE DI MORSANO AL T.
- ALL.9 LICENZA EDILIZIA N° 1159/1974
- ALL.10 CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 5541/86
- ALL.11 CONCESSIONE EDILIZIA N° 1320/95
- ALL.12 CONCESSIONE EDILIZIA N° 3920/96
- ALL.13 AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO
- ALL.14 CERTIFICATO DI ABITABILITA' N° 18/06
- ALL.15 PLANIMETRIA ESTERNA
- ALL.16 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL.17 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE REDATTO SULLA BASE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI (IVS)
- ALL.18 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Data generazione:
15-04-2016 09:04:49

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli