
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **28/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-05-2022 ore 15:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 15.10.2021, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 31.01.2022 a mezzo raccomandata invitavo la Parte a mettersi in contatto con il sottoscritto e nel contempo fissavo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10.02.2022 alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto di perizia.
- A seguito formale richiesta pervenuta dalla Parte l'appuntamento per l'avvio delle operazioni peritali veniva posticipato al giorno 17.02.2022 e in tale data ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili pignorati.

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – frazione CASTIONS – via Cao Mercato n. 29

Corpo: Abitazione facente parte di fabbricato in trifamiliare con corpo accessorio

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/3)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

**Foglio 13, particella 235, sub. 2, piano T-1-2 Ctg A/3 cl. 2 vani 7,5 R.C. €. 484,18 – Abitazione
particella 239, sub. 2**

2. Possesso

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – frazione CASTIONS – via Cao Mercato n. 29

Corpo: Abitazione facente parte di fabbricato in trifamiliare con corpo accessorio

Possesso: L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – frazione CASTIONS – via Cao Mercato n. 29

Corpo: Abitazione facente parte di fabbricato in trifamiliare con corpo accessorio

Accessibilità: NO

4. Creditori iscritti

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – frazione CASTIONS – via Cao Mercato n. 29

Corpo: Abitazione facente parte di fabbricato in trifamiliare con corpo accessorio

Creditori iscritti:

5. Comproprietari

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – frazione CASTIONS – via Cao Mercato n. 29

Corpo: Abitazione facente parte di fabbricato in trifamiliare con corpo accessorio

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – frazione CASTIONS – via Cao Mercato n. 29

Corpo: Abitazione facente parte di fabbricato in trifamiliare con corpo accessorio
Misure Penali: NO

7. Continuità delle Trascrizioni

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – frazione CASTIONS – via Cao Mercato n. 29

Corpo: Abitazione facente parte di fabbricato in trifamiliare con corpo accessorio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – frazione CASTIONS – via Cao Mercato n. 29

Corpo: Abitazione facente parte di fabbricato in trifamiliare con corpo accessorio

Prezzo a base d'asta = €. 70.000,00

**Beni in Comune di ZOPPOLA (PN) – FRAZIONE CASTIONS –
Via Cao Mercato n. 29
F.13, mapp. 235/239, Sub.2**

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

ABITAZIONE FACENTE PARTE DI FABBRICATO IN TRIFAMILIARE E CORPO ACCESSORIO

Abitazione di tipo civile [A/3] sito in Comune di Zoppola, frazione Castions, via Cao Mercato n. 29

Quota e tipologia del diritto

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

**Foglio 13, particella 235, sub. 2, piano T-1-2 Ctg A/3 cl. 2 vani 7,5 R.C. €. 484,18 - Abitazione
particella 239, sub. 2**

(vedi allegato 3 – planimetria catastale)

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'abitazione risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

La rappresentazione grafica del corpo accessorio non identifica correttamente lo stato dei luoghi in quanto si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni/esterni e delle forometrie.

NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricato residenziale su tre livelli fuori terra, urbanisticamente ricadente in zona residenziale "B3" (ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di compimento e manutenzione). L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale su due/tre livelli fuori terra.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Statale "Pontebbana" oltre che da una rete di strade secondarie locali.

(vedi allegato 4– ortofoto)

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

3. STATO DI POSSESSO

L'abitazione in Comune di Zoppola, via Cao Mercato n. 29 risulta attualmente occupata dal nucleo familiare dell'esecutato.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Rogito n. 1456 di rep. del 28.07.2015, Tribunale di Pordenone, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 05.08.2015 ai nn. 10395 R.G./1702 R.P. gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune di Zoppola al F. 13, mapp. 235/239 Sub. 2

- Importo capitale: € 120.984,37

- Importo totale: € 117.000,00

(vedi allegato 5 – nota di iscrizione)

Annotamento per restrizione beni n. 10334 RG/1090 RP del 15.07.2019.

(vedi allegato 6 – annotamento)

2. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Rogito n. 291 di rep. in data 18.02.2021, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 07.04.2021 ai nn. 5278 R.G./3839 R.P. gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune di Zoppola al F. 13, mapp. 235/239 Sub. 2

(vedi allegato 7 – nota di trascrizione)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Millesimi di proprietà:

In forza dell'atto di divisione n. 5999 di rep. del 18.03.1978 all'unità immobiliare in oggetto compete la quota di proprietà indivisa pari a 333,33/1000 sulle parti comuni e sull'area di sedime/pertinenza del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Spese condominiali: non rilevati

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Zoppola NON si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti

Collaudo Statico: non rilevato

Certificato di Destinazione Urbanistica:

Immobile urbanisticamente ricadente in zona residenziale "B3" (ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di compimento e manutenzione)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]

a seguito atto di Divisione n. 5999 di rep. del 18.03.1978, notaio dott. Severino PIROZZI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 12.04.1978 ai nn. 3452 RG/3159 RP (vedi allegato 8- atto notarile)

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Zoppola si è rilevato che la porzione di fabbricato residenziale su tre livelli fuori terra in proprietà all'esecutato e stata realizzata a seguito:

1. **Identificativo:** LICENZA EDILIZIA N. 166/1968 del 30.08.1968

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento casa di abitazione

Rilascio in data 30.08.1968 – Licenza edilizia n. 166/1968

(vedi allegato 9 – permesso di costruire)

2. **Identificativo:** AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' n. 166 del 11.11.1969

Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità

Per lavori: Costruzione appartamento

Rilascio in data: 11.11.1969 - Agibilità prot. n. 166

(vedi allegato 10 – certificato di abitabilità)

3. **Identificativo:** Pratica Edilizia N. 96/197 del 18.09.1996

Tipo pratica: Comunicazione-Denuncia

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria della copertura

Rilascio in data 18.09.1996 – Pratica edilizia n. 96/197

(vedi allegato 11 – comunicazione-denuncia)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato, relativamente alla costruzione della porzione ad uso abitativo, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Zoppola si è rilevato che la costruzione del corpo accessorio posto sul retro della proprietà è stato realizzata a seguito:

4. **Identificativo:** LICENZA EDILIZIA N. 125/66 del 20.09.1966

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio ad uso magazzino-legnaia

Rilascio in data 20.09.1966 – Pratica edilizia n. 125/66

(vedi allegato 12– licenza edilizia)

5. **Identificativo:** LICENZA EDILIZIA N. 122/67 del 08.06.1967

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di stalla-portico-fienile-concimaia-legnaia-pollaio-porciale

Rilascio in data 08.06.1967 – Licenza edilizia n. 122/67

(vedi allegato 13– licenza edilizia)

Conformità edilizia:

I progetti autorizzati, relativamente alla costruzione del corpo accessorio, non identificano correttamente lo stato dei luoghi.

NON Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE
ABITAZIONE E ACCESSORIO CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 13,
MAPP.235/239 SUB. 2

Trattasi di abitazione su tre livelli fuori terra con annesso corpo accessorio sita in Comune di Zoppola – frazione Castions, via Cao Mercato n. 29 e catastalmente identificato al F. 13, mapp. 235/239 sub.2 L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Pubblica Via attraverso spazi esterni di uso comune e sistemati a ghiaietto.

L'area scoperta ricompresa tra l'abitazione e il corpo accessorio risulta di proprietà comune ma di fatto i comproprietari del lotto si sono verbalmente assegnati una porzione della stessa, mq. 60.00 (circa), che viene utilizzata ad uso ortivo.

L'abitazione, facente parte di fabbricato in trifamiliare, delle dimensioni massime di mt. 6.60x11.45, sviluppa una superficie coperta di mq. 75,00 (circa) per un volume di mc. 620.00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra : ingresso con vano scala di accesso ai piani superiori, pranzo, cucina e cantina;

- Piano primo: disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio
 - Piano secondo: soffitta accessibile e praticabile
- Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:
- struttura portante costituita da muratura in laterizio non isolata, intonacata e tinteggiata;
 - solai d'interpiano in latero-cemento;
 - copertura a due falde in travetti prefabbricati tipo "varese" con sovrastante tavellonato in laterizio e manto in tegole;
 - scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in graniglia;
 - divisori interni in laterizio;
 - intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
 - pavimenti in piastrelle e linoleum;
 - rivestimento bagni e cucina in piastrelle;
 - sanitari bagno in ceramica;
 - doppio serramento in legno con vetro semplice e alluminio anodizzato con tapparelle in PVC;
 - porte interne in legno tamburato;
 - impianto idro-sanitario ed elettrico;
 - impianto di riscaldamento con caldaia e corpi radianti in ferro completi di valvole termostatiche.
- Nel suo complesso l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

Di pertinenza all'abitazione si rileva, sul retro della proprietà, un corpo accessorio ad uso deposito della superficie coperta di mq. 35.00 (circa) avente struttura portante costituita da blocchi in cemento, solaio in latero-cemento, copertura in legno e tegole, pavimento in calcestruzzo e infissi in ferro. Il fabbricato necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.
 (vedi allegato 14- documentazione fotografica esterni)
 (vedi allegato 15- documentazione fotografica interni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.13, Mapp. 235/239, Sub. 2	sup. lorda di pavimento	mq. 185.00	1,00	mq. 185,00	€ 400,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio. I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano terra		= mq. 75.00 (circa)
- Abitazione al piano primo		= mq. 75.00 (circa)
- Soffitta al piano secondo	mq. 75.00 x 0.35	= mq. 26.25 (circa)
- Accessorio al piano terra	mq. 35.00 x 0.25	= mq. 8.75 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 185.00 (circa)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- la necessità di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale e alla presentazione di pratica edilizia di sanatoria del corpo accessorio.

