

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **62/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-07-2022

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 Abitazione singola in unico corpo

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Montelieto n.45 - Fanna (PN) - Fanna (PN) - 33092

Descrizione zona: Trattasi di zona residenziale centrale del comune di Fanna (PN).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione singola in unico corpo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

| fg | Part. | sub | Cat. | Classe | consistenza | Sup. cat. | rendita | indirizzo |
|---|-------|-----|------|--------|--------------|--|----------|------------------------------------|
| 5 | 1060 | 9 | A/3 | 3 | Vani 12,5 | Tot. 334 m2 Tot. escluso aree scoperte 331 m2 | € 806,96 | Via Montelieto n.45 piano T-1-2 |
| Dati anagrafici: | | | | | | | | |
| 1) [REDACTED] Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni | | | | | | | | |
| 2) [REDACTED] Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni | | | | | | | | |

2. Possesso

Occupato dagli esecutati in qualità di proprietari dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO: l'accesso è possibile limitatamente al piano terra, mentre sono totalmente inaccessibili i piani superiori primo e secondo (oltre a sottotetto non praticabile), ove l'accesso avviene tramite rampe di scale attualmente prive di servo scala o ascensore; ma non vi sono ostacoli all'installazione di tale dispositivo o altri, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

5. Comproprietari

Oltre ai due soggetti pignorati, proprietari ciascuno per 1/2, non vi sono altri comproprietari o titolari di diritti reali

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 82.000,00

Beni
Abitazione singola in unico corpo sita in Fanna (PN)
Via Montelieto n.45

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: Abitazione singola in unico corpo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN) CAP: 33092 frazione: Fanna (PN), via Montelieto n.45

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

| fg | Part. | Sub. | Cat. | Classe | consistenza | Sup. cat. | rendita | indirizzo |
|---|-------|------|------|--------|-------------|--|----------|---|
| 5 | 1060 | 9 | A/3 | 3 | Vani 12,5 | Tot. 334 m2 Tot. escluso aree scoperte 331 m2 | € 806,96 | Via Montelieto n.45, piano T-1- 2 |
| Dati anagrafici: | | | | | | | | |
| 1) [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni | | | | | | | | |
| 2) [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni | | | | | | | | |

Derivante da: Atto del 28/05/2013 Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n.285585 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6344.1/2013 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 19/06/2013

Confini: L'unità immobiliare oggetto della presente confina a nord ed est coi mappali n.411-578, a sud con via Montelieto, ad ovest col mappale n.411, salvo altri

Conformità catastale:

dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali (all.2) sono state riscontrate modifiche in termini di suddivisioni interne e destinazione d'uso di alcuni locali.

Esse sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale

Aggiornamento catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Fanna (PN), in zona residenziale centrale. Risulta ben servito dal punto di vista viario e delle dotazioni urbanistiche, essendovi la SP2 poche centinaia di metri a sud in linea d'aria. Il lotto su cui insiste il fabbricato con l'abitazione è delimitato a sud e ad est da via Monteliato, a nord e ad ovest da altre proprietà. Il contesto è prevalentemente residenziale con fabbricati sia uni che plurifamiliari. Il quartiere nel suo complesso si trova in centro del comune.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciali, scolastiche, sportive, centro storico

Importanti centri limitrofi: Maniago.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 28/05/2013 ai nn. 285586/23119; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/06/2013 ai nn. 8455/1148; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in data 16/10/2014 ai nn. 283/9114; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2014 ai nn. 11268/1755; Importo ipoteca: € 137.727,48; Importo capitale: € 68.863,74; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 19/05/2021 ai nn. 811 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/06/2021 ai nn. 10266/7537; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

NO: l'accesso è possibile limitatamente al piano terra, mentre sono totalmente inaccessibili i piani superiori primo e secondo (oltre a sottotetto non praticabile), ove l'accesso avviene tra-mite rampe di scale attualmente prive di servo scala o ascensore; ma non vi sono ostacoli

all'installazione di tale dispositivo o altri, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù costituite nell'atto di divisione in data 01.03.1980 rep. n.57329 notaio Cesare Marzona, trascritto a Pordenone il 31.03.1980 ai nn.3324/2832. "L'assegno II (a [] []) avrà diritto di accedere al serbatoio carburante interrato nel cortile di cui all'assegno I, per il suo normale funzionamento"

Attestazione Prestazione Energetica: era stato redatto in data 24.5.2013 attestato di certificazione energetica a firma del tecnico [] Lo scrivente ha previamente contattato sia lo Studio notarile che aveva redatto la compravendita che lo stesso tecnico. Né lo Studio notarile né il tecnico tuttavia sono stati in grado di produrre allo scrivente copia di detto attestato e pertanto il sottoscritto ha fatto eseguire l'Attestazione di Prestazione Energetica da proprio tecnico che si allega alla presente (si cfr. all.11).

Indice di prestazione energetica: l'immobile rientra in classe energetica E, con prestazione energetica paria EP gl, nren 204,63 kWh/m2 anno (all.11).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [] n.27.12.1937, proprietario dell'intero **proprietario/i ante ventennio al 28/05/2013**. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Cesare Marzona, in data 01/03/1980, ai nn. 57329/29366; registrato a Maniago, in data 18/03/1980, ai nn. 603/I vol. 102; trascritto a Pordenone, in data 31/03/1980, ai nn. 3324/2832.

Note: - Atto di divisione in data 01.03.1980 rep. n.57329 notaio Cesare Marzona, trascritto a Pordenone il 31.03.1980 ai nn.3324/2832 con il quale veniva assegnato in titolarità esclusiva a [] [] l'immobile identificato con la scheda n.2098 del 29.02.1980 (identificata successivamente con variazione n.4083 del 16.05.2005 con F.5 n.1060 sub 1), che scioglieva la comunione tra esso e i signori [] la sua quota di comproprietà derivante da atto di compravendita in data 16.01.1961 rep. n.16220 notaio Simon Pietro Cargnelli, trascritto a Udine il 01.02.1961 ai nn.2395/2077. -16.05.2005 variazione n.4086: catasto fabbricati costituzione di F.5 n.1060 sub 3, 4 e 5. -31.12.2012 variazione n.21687 – divisione, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni: catasto fabbricati soppressione di F.5 n.1060 sub 1, 3, 4, 5 e costituzione di F.5 n.1060 sub 6, 7 e 8. -09.04.2013 variazione n.5887 – fusione: catasto fabbricati soppressione di F.5 n.1060 sub 6, 7, 8 e costituzione di F.5 n.1060 sub 9.

Titolare/Proprietario: [] [] coniugi proprietari in regime di comunione legale di beni dal 28/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Pertegato, in data 28/05/2013, ai nn. 285585/23118; trascritto a Pordenone, in data 18/06/2013, ai nn. 8454/6344.

Note: Atto di compravendita in data 28.05.2013 rep. n.285585 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 18.06.2013 ai nn.8454/6344. [] vendeva ai coniugi [] [] che acquistavano in regime di comunione dei beni l'immobile identificato al catasto fabbricati F.5 n.1060 sub 9.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.589

Intestazione: []

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: Concessione

Rilascio in data 28/01/1980 al n. di prot. 132

Numero pratica: N.736

Intestazione: ()

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Montelieto

Rilascio in data 14/09/1981 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/05/2013 al n. di prot. 2539

NOTE: Concessione N.736 Pratica Edilizia N.771

Numero pratica: 772

Tipo pratica: Certificato di regolare esecuzione e certificato di idoneità statica dell'edificio uso commerciale e residenziale sito in comune di Fanna via Montelieto n.45 (contraddistinto al CF al Fg.5 Mapp.1060

Abitabilità/agibilità in data 13/05/2013 al n. di prot. 1119

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Oggetto: Certificato di agibilità

Rilascio in data 13/05/2013 al n. di prot. 2539

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 2539

(si cfr. all.3)

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

P.T.: difformità forometriche, diversa distribuzione degli spazi interni.

P.1°-2° balcone più piccolo; difformità in termini di partizioni interne; difformità in termini di forometrie;

P. copertura: non indicate le scale nè in pianta nè in sezione.

Ai piani terra, 1° e 2° i proprietari hanno autonomamente eseguito opere fra le quali eliminazione di una parete interna e predisposizione di una colonna al suo posto. Lo scrivente ha interpellato un professionista strutturista, che già si era occupato precedentemente del fabbricato de quo, sottopondendogli più aspetti:

se dette opere abbiano o no rilevanza strutturale e quindi abbiano interferito in qualche modo con la resistenza e capacità di risposta alle varie sollecitazioni cui può essere sottoposto il fabbricato; se sia conseguentemente necessario predisporre una qualche pratica ai LLPP.

Chiedo al professionista, cui avevo previamente trasmesso rilievo e pratiche autorizzative, di effettuare un sopralluogo congiunto presso l'immobile per rendersi conto di quanto rilevato. A seguito di quanto sopra il professionista da me interpellato riferiva verbalmente che le modifiche effettuate non hanno rilevanza strutturale e non hanno inciso sulla struttura portante del fabbricato. Lo scrivente non ha eseguito accertamenti (sondaggi ecc.) nè ulteriori indagini di tipo strutturale. Si invita in ogni caso il futuro acquirente, anche con l'ausilio di professionista di fiducia, ad effettuare ulteriori approfondimenti, accertamenti e verifiche se dette difformità e interventi abbiano influito sulla struttura dell'edificio medesimo. Lo scrivente, considerato che il pilastro parte dal solaio di piano 1°, ritiene che sia necessario che parte acquirente approfondisca detto aspetto con proprio tecnico professionista di fiducia. Si evidenzia inoltre che in fase di sopralluogo due dei locali indicati come cantina presentava finiture e/o arredo da camera e uno dei ripostigli in realtà era bagno. Lo stato assentito tuttavia prevede per il piano terra locali accessori all'abitazione quali quelli indicati in planimetria catastale (disimpegno, ripostiglio, cantina).

Regolarizzabili mediante: Sanatoria per riduzione a conformità - SCIA IN SANATORIA e Comunicazione ai LLPP

SCIA: € 2.000,00

Oblazione Scia: € 516,00

Comunicazione ai Lavori Pubblici Servizi Tecnici per modifica ai piani T-1-2: € 500,00

Sanzioni / oblazioni per comunicazione ai LLPP (258 € + 2 marche bollo 16 €): € 290,00

Oneri Totali: € 3.306,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 17.10.2019 |
| Zona omogenea: | A.2 - DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-AMBIENTALE |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 2.35 M3/M2 |
| Rapporto di copertura: | 0.50 M2/M2 |
| Altezza massima ammessa: | per ampliamento: contenuta nei limiti dell'esistente; per nuova edificazione: non superiore all'edificio limitrofo di pregio storico-ambientale più alto |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione singola in unico corpo**

L'immobile è abitazione unifamiliare. Essa è ubicata nel comune di Fanna (PN) in provincia di Pordenone, all'interno del centro del comune in zona centrale, a poche centinaia di metri dalla centrale piazza XX settembre, il Comune, la Chiesa parrocchiale, le scuole e la palestra. L'immobile è posto poche centinaia di metri a nord della strada provinciale n.2. L'abitazione si sviluppa su tre piani, piano terra, primo e secondo e sottotetto. Vi si accede da via Montelieto tramite portoncino d'ingresso. Da piano terra partono le scale interne che mettono in comunicazione i piani terra, primo e secondo (oltre a sottotetto non praticabile).

A piano terra vi sono i locali accessori quali disimpegno, ripostiglio, bagno, cantine e vano scala con la quale si accede a piano primo. Si evidenzia che in fase di sopralluogo due dei locali indicati come cantina presentava finiture e/o arredo da camera e uno dei ripostigli in realtà era bagno. Lo stato assentito tuttavia prevede per il piano terra locali accessori all'abitazione quali quelli indicati in planimetria catastale.

A piano primo vi sono cucina, soggiorno, bagno disimpegno e tre camere.

Tramite scale si accede a piano secondo. Qui vi sono cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e tre camere. Tramite scala si accede a sottotetto non praticabile.

Le cucine sono dotate di proprio terrazzino. I serramenti interni sono ad anta battente, unica o doppia. I serramenti esterni sono presumibilmente in alluminio a p.T, in legno ai piani primo e secondo, in vetrocemento per la zona scale. Portoncino d'ingresso all'edificio non blindato, tapparelle metalliche a p.T, in plastica ai p.1° e 2°. I pavimenti sono in piastrelle in ceramica/gres e/o in legno prefinito/parquet, in ceramica per i bagni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno e della cucina sono in ceramica. Impianto elettrico, idrico - sanitario e termico con radiatori a parete e scaldavivande nei bagni. Presenza di stufe alimentate a legna. Citofono e antenna. La dotazione impiantistica in generale è dell'epoca; stato di funzionamento e adeguamento alle normative di settore e di sicurezza da verificare. Per una migliore descrizione dell'appartamento oggetto di stima e per le relative superfici, si rimanda alle rappresentazioni fotografiche allegata (si cfr. all.7) ed al rilievo di cui all'all.6.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Residenza: via Montelieto n.45 Fanna (PN)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Residenza: via Montelieto n.45 Fanna (PN)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **402,66**

E' posto al piano: T-1-2 oltre a sottotetto non praticabile

L'edificio è stato costruito presumibilmente: ante 1.9.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981-2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 45

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3.15-2.70-2.65

L'intero fabbricato è composto da n. piani 3 complessivi (T-1-2) + sottotetto non praticabile di cui fuori terra n. 3 + sottotetto non praticabile e di cui interrati n./.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso si trova in condizioni sufficienti. Sono state rilevate chiazze di umidità e/o muffa nelle pareti nord delle camere ad est ai piani 1° e 2°.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. 2021/2022 della provincia di Pordenone.

Elenco fonti:

Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone

dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Uffici del registro di Ufficio Territoriale - nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di Fanna (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2021 - 2° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: €/m2 500/600,00 e 700,00/850,00 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni di tipo economico/abitazioni civili in normale stato conservativo in comune di Fanna per la zona in questione.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m2): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m2): €/m2 500,00.

Altre fonti di informazione: Operatori di settore e agenzie immobiliari locali. Nell'assunzione della quotazione a m2 va considerato che l'immobile risulta essere stato costruito e disposto su tre livelli, dunque progettualmente obsoleto con i locali non disposti in forma ottimale. Per tale motivo, sentiti anche operatori di settore e agenzie locali si ritiene congrua un'assunzione di 300,00 €/m2.

8.2 Valutazione corpi:

| Destinazione | Parametro | Coefficiente | Superficie equivalente (m2) | Prezzo unitario (€/m2) |
|---|-----------------------|--------------|-----------------------------|------------------------|
| P.T. - Disimpegni, cantine, ripostigli | superf. esterna lorda | 0,50 | 64,50 | € 300,00 |
| P.1 - Disimpegno, cucina, pranzo, camere, bagno, vano scale | superf. esterna lorda | 1,00 | 133,20 | € 300,00 |
| P.1 - Terrazzo | superf. esterna lorda | 0,30 | 1,09 | € 300,00 |
| P.2 - Disimpegno, soggiorno, camere, bagno | superf. esterna lorda | 1,00 | 133,06 | € 300,00 |
| P.2 - Terrazzo | superf. esterna lorda | 0,30 | 1,13 | € 300,00 |
| TOTALE | (402,66 m2) | | 332,98 | |

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| P.T. - Disimpegni, cantine, ripostigli | 64,50 | € 300,00 | € 19.350,00 |
| P.1 - Disimpegno, cucina, pranzo, camere, bagno, vano scale | 133,20 | € 300,00 | € 39.960,00 |
| P.1 - Terrazzo | 1,09 | € 300,00 | € 327,00 |
| P.2 - Disimpegno, soggiorno, camere, bagno | 133,06 | € 300,00 | € 39.918,00 |
| P.2 - Terrazzo | 1,13 | € 300,00 | € 339,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 99.894,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Abitazione singola in unico corpo | Abitazione di tipo economico [A3] | 332,98 | € 99.894,00 | € 99.894,00 |

8.3 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%) € 14.984,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.806,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **81.103,90**

Valore immobile arrotondato: € 82.000,00

Data generazione:
05-06-2022 17:06:41

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia

[REDACTED]