

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **33/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-07-2022 ore 15:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso
Codice fiscale: BSULCN52E21B642K
Partita IVA: 00727790271
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: [REDACTED]
Fax: 3334756925
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Ferraris n. 14 - Quartiere Torre - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Zona periferica quartiere Torre

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

foglio 15, particella 564, indirizzo Via G. Ferraris n. 14, piano T., comune di Pordenone, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq 66, rendita € Euro 202,45

2. Possesso

Bene: Via G. Ferraris n. 14 - Quartiere Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Ferraris n. 14 - Quartiere Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Ferraris n. 14 - Quartiere Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via G. Ferraris n. 14 - Quartiere Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via G. Ferraris n. 14 - Quartiere Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Ferraris n. 14 - Quartiere Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via G. Ferraris n. 14 - Quartiere Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: Euro 55.180 (Arrotondato Euro 55.000)

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Quartiere Torre**
Via G. Ferraris n. 14

Lotto: 001 - Abitazione

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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Quartiere Torre, Via G. Ferraris n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 15, particella 564, indirizzo Via G. Ferraris n. 14, piano T., comune Pordenone, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq 66, rendita € Euro 202,45

Derivante da: Scheda catastale intestata a [REDACTED] presentata in data 13/01/1955 n. 21381894, prot. 509782.

Confini: A nord mappali 403 e 1371, a est mappale 531, a sud strada comunale via G. Ferraris, a ovest mappale 470.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1)Costruzione di magazzini, (foto A1, A2, A3 e A4), staccati dal fabbricato principale, a nord e a sud dello stesso, edificati con materiali diversi (lamiera, lastre di plastica e legno), realizzati successivamente all'entrata in vigore del PRG avvenuta in data 23/07/1955, DA DEMOLIRE. Regularizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pratica catastale completa e DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare:

2) Costruzione in ampliamento sui lati nord e ovest del fabbricato principale, (foto A5), edificati in muratura successivamente all'entrata in vigore del PRG avvenuta in data 23/07/1955, DA SANARE.

Pratica edilizia a sanatoria comprensiva di oneri e spese:: € 4.200,00

Pratica catastale completa e DOCFA: € 2.500,00

Oneri Totali: € 6.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione unifamiliare di tipo popolare su piano terra, costituita da ingresso-pranzo, cucinotto, n. 2 camere, ripostiglio, bagno e C.T..

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale civile di Pordenone e Centro oncologico di Aviano.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Civile Pordenone (Ottimo), Scolastico istruzione primaria 1° e 2° grado (Buono), Scolastico istruzione secondaria 2° grado (Buono), Scolastico Universitario (Discreto), Commerciale (Boono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro Città di Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Centro turistico di Piancavallo.

Attrazioni storiche: Borghi medievali.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Pordenone Km 2, Servizio Bus urbano ed extraurbano m. 500

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED] A rogito di NOTAIO SIONI in data 29/07/2010 ai nn. 40683/12547.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di Atto Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 18/02/2020 ai nn. 1554/2145.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non 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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO JUS ROMANO, in data 05/11/1992, ai nn. 23258.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 21650

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/12/1952 al n. di prot. 21650

Rilascio in data 22/12/1952 al n. di prot. 21650

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1954 al n. di prot. 8354

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1)Costruzione di magazzini, (foto A1, A2, A3), staccati dal fabbricato principale, a nord e a sud dello stesso, edificati con materiali diversi (lamiera, lastre di plastica e legno), realizzati successivamente all'entrata in vigore del PRG avvenuta in data 23/07/1955, DA DEMOLIRE.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pratica catastale completa e DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare:

2) Costruzione in ampliamento sui lati nord e ovest del fabbricato principale, (foto A5), edificati in muratura successivamente all'entrata in vigore del PRG avvenuta in data 23/07/1955, DA SANARE.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pratica catastale completa e DOCFA.

Pratica edilizia a sanatoria comprensiva di oneri e spese: € 4.200,00

Pratica catastale completa di DOCFA : € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commer-	NO

ciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Il compendio immobiliare è costituito da un'abitazione di tipo economico/popolare, (foto A4 e A5), insistente su un lotto di mq 850 circa costituente corte esclusiva adibita a orto e giardino, (foto A6). E' ubicato in zona periferica "Torre" a circa 1,5 Km dal centro del capoluogo Pordenone. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale "via G. Ferraris", al civico n. 14, (foto A/7). Il lotto è recintato nei quattro lati. L'ABITAZIONE unifamiliare di tipo economico/popolare è disposta su un piano, (piano terra), ed è stata ultimata nell'anno 1954. Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni forati dello spessore di cm 26. Il tetto di copertura è costituito da solaio inclinato in latero-cemento con sovrastante manto di coppi. I serramenti esterni sono costituiti da scuri in metallo. I serramenti interni sono costituiti da finestre con vetro semplice in metallo e porte in legno. E' provvisto di impianto termico autonomo a gas, impianto idrico ed elettrico. L'abitazione in oggetto è sita al piano terra, con altezza di m. 3,00, ed è costituita da un atrio con accesso all'ingresso, (foto A/8), dal soggiorno-pranzo, (foto A9), dal cucinotto, (foto A10), dal bagno, (foto A11), da due camere, (foto A12 e A13), da un locale magazzino, (foto A14), e dalla C.T., (foto A15).
IL FABBRICATO E' OCCUPATO

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile si possono considerare scarse.

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Ingresso, cucina e bagni
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: pessime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: (MIN. 600 - MAX. 800) = 800 €/MQ (MAX)

VALORE DI MERCATO: 800 X 1,00 = 800 €/MQ

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA : COEFF. 1,00

CALCOLO: ABITAZIONE P.T.

: MQ 91,00 x Coeff. 1,00 = MQ 91,00

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE

MQ 91,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	91,00	€ 800,00
			91,00	

91,00

Criteri 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:

Sintetico comparativa parametrica (semplificata).

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare Agenzia delle entrate di Pordenone (OMI).;

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

Abitazioni di tipo economico/popolare, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq:
min. 600 max. 800;

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 di zona per destinazione residenziale: 800 € /mq (valore massimo) di superficie lorda.

8.2 Valutazione corpi:**A Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	91,00	€ 800,00	€ 72.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.800,00
Valore corpo	€ 72.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.800,00

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	Abitazione di tipo popolare [A4]	91,00	€ 72.800,00	€ 72.800,00

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%)	€ 10.920,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.700,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.180,00
---	--------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

IMP. REGISTRO



Data generazione:
18-06-2022 22:06:10

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Buoso