

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **20/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2023 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
FABBRICATO DI ABITAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via del Carmine 23 – 3308 Maniago (PN)
Telefono: 0427730237
Fax: 0427730237
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via XX Settembre n. 23 - Capoluogo - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

Descrizione zona: Centrale

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

Dati Catastali: [REDACTED]

Foglio 5, Particella 79, indirizzo Via XX Settembre n. 36, piano T-1-2,
comune SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO (PN) ,

categoria A/6, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 119, rendita € 109,49

2. Possesso

Bene: Via XX Settembre n. 23 - Capoluogo - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via XX Settembre n. 23 - Capoluogo - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via XX Settembre n. 23 - Capoluogo - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via XX Settembre n. 23 - Capoluogo - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

Lotto: 001 – FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via XX Settembre n. 23 - Capoluogo - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via XX Settembre n. 23 - Capoluogo - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via XX Settembre n. 23 - Capoluogo - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Prezzo: € 20.450,00

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo-catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di San Martino al Tagliamento (PN), il delegato custode fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 26.10.2022 alle ore 09.30 presso gli stessi siti in comune di San Martino al Tagliamento (PN) Via XX Settembre n. 23.-

Al sopralluogo era presente per la parte eseguita L'Architetto [REDACTED]

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di un unico lotto.-

Beni in **San Martino Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione **Capoluogo**
Via XX Settembre n. 23

Lotto: 001 - FABBRICATO DI 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: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Capoluogo, Via XX Settembre n. 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDAZIONE] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE] foglio 5, particella 79, indirizzo Via XX Settembre n. 36, piano T-1-2, comune SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO (PN), categoria A/6, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 119, rendita € 109,49

Derivante da: Sentenza di devoluzione al patrimonio dello Stato emessa dal Tribunale di Pordenone in data 12.06.2019 Rep. n. 9123/2013 (vedi allegato 5.1)

Note: Dalla visura catastale (vedi allegato 2) l'immobile risulta disposto su tre piani (T-1-2) e allocato al n. 36 di Via XX Settembre, mentre in realtà il fabbricato è disposto su due piani fuori terra e al civico 23.-

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scheda catastale agli atti risulta quella dell'impianto (anno 1944) e di conseguenza non corrispondente alla attuale consistenza del fabbricato.-

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: nuove planimetrie con redazione dello stato attuale del fabbricato.-

variazione catastale : € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di lotto composto da un fabbricato di vecchio impianto ad uso abitazione del tipo a schiera.-

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico cittadino con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di notaio Annalisa GANDOLFI di Spilimbergo (PN) in data 13/09/2004 ai nn. 52437/10723; Registrato a Maniago (PN) in data 15/09/2004; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/09/2004 ai nn. 14790/3134; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 90.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 26/01/2022 ai nn. 112 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/02/2022 ai nn. 1717/1294.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Geometra [REDACTED] tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 6)-

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Si specifica che la presente perizia riguarda esclusivamente il bene pignorato inistente sul Mappale 79.-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario ante ventennio al 12/10/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cesare MARZONA di Spilimbergo , in data 10/01/1994, ai nn. 131.366/50.242; registrato a Maniago (PN) , in data 27/01/1994, ai nn. 116/1V; trascritto a Pordenone, in data 02/02/1994, ai nn. 15477/11221

Note: vedi allegato 5.2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 12/10/2008 al 12/06/2019.** In forza di denuncia di successione - a rogito di Pubblico Ufficiale Pordenone , registrata a Pordenone, in data 16/10/2008, ai nn. 77616/88888; trascritta a Pordenone, in data 19/10/2018, ai nn. 15477/11221.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 12/06/2019 ad oggi** (attuale proprietario). In forza di sentenza di devoluzione all patrimonio dello Stato emessa dal Tribunale di Pordenone, in data 12/06/2019, ai nn. 9123/2013; trascritto a Pordenone, in data 30/10/2019, ai nn. 15426/11107.
Note: vedi allegato 5.1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: vedi allegato 5.2

Per lavori: Manutenzione straordinaria per il ripristino dei danni causati dal terremoto del 1976

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 16/11/1977

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedi allegato 4.2

Per lavori: ristrutturazione edilizia fabbricato ad uso abitazione ed annesso rustico

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 12/11/1998 al n. di prot. 5113

Rilascio in data 07/01/1998 al n. di prot. 67

Numero pratica: 08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedi allegato 4.3

Per lavori: proroga dei termini di ultimazione dei lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato ad uso abitazione ed annesso rustico

Oggetto: rsitutturazione

Presentazione in data 30/12/2002 al n. di prot. 5924

Rilascio in data 16/04/2003 al n. di prot. 1896

Richiesta agibilità in data 29/07/2004 al n. di prot. 4499. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: vedi allegato 4.6

Numero pratica: 43/53/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - D.I.A.

Note tipo pratica: vedi allegato 4.4

Per lavori: variante alla Concessione Edilizia n. 08 del 16-04-2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/07/2004 al n. di prot. 4469

NOTE: vedi allegato 4.6

Numero pratica: 56/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - D.I.A.

Note tipo pratica: vedi allegato 4.5

Per lavori: apertura di una finestra sulla facciata est del fabbricato in sostituzione di due piccole finestrelle, realizzazione di nuovi impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico e fognario), posa pavimenti e rivestimenti, sostituzione di alcuni serramenti e posa sanitari

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 6164

Si specifica che tutte le concessioni e le D.I.A. sopra citate si riferiscono anche all'annesso rustico adiacente al fabbricato oggetto di pignoramento; annesso rustico insistente sul Mappale 82 che risulta corte comune al Mappali 79 di proprietà della ditta eseguita e al Mappale 80 di altra proprietà.-

La parte insistente sul Mappale 82 risulta senza alcuna regolarizzazione legale e catastale.-

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo rurale [A6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: In data 30.09.2022 l'ufficio competente del comune di San Martino al Tagliamento (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 4.7).-

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo rurale [A6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.1 (vedi allegato 4.1)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato 4.1
Rapporto di copertura:	Vedi allegato 4.1

Altezza massima ammessa:	Vedi allegato 4.1
Volume massimo ammesso:	Vedi allegato 4.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE**

(vedi documentazione fotografica allegato 3 e tavole di progetto allegato 7)

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte di un immobile di vecchio impianto del tipo a schiera bifamiliare (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 2), disposto su due piani fuori terra, ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico del capoluogo comunale di San Martino al Tagliamento (PN), internamente alla strada comunale denominata Via XX Settembre, al civico n. 23.-

L'immobile ha accesso dalla pubblica Via XX Settembre tramite i Mappali 82 e 85 sui quali grava servitù di transito e di scarico, fognatura, ENEL, SIP e Gas, a favore del fabbricato stesso (vedi estratto di mappa allegato 2 e atto di compravendita allegato 5.2).-

Il fabbricato, da quanto da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da murature portanti in pietra o in blocchi laterizi, solai di interpiano in struttura lignea, e copertura a falde inclinata pure in legno e manto in tegole laterizie.-

I muri esterni del fabbricato sono parzialmente intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 2).-

I serramenti esterni sono in legno-metallo con vetri semidoppi e ante di oscuro in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato; il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte.-

Le finiture interne sono del tipo economico, con pavimenti in piastrelle di gres (piano terra) o in tavole di legno (piano primo), rivestimento delle pareti del vano cucina e del bagno in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

Parte del piano primo risulta ancora allo stato grezzo, con le sole tramezzature in laterizio e inizio di esecuzione impianto elettrico (vedi documentazione fotografica foto 15,16 e17).-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi tavole di progetto allegato 7 e documentazione fotografica allegato 3):

PIANO TERRA

- ingresso (foto 3)
- stanza (foto 4)
- w.c. (foto 5)
- scala al piano (foto 6)
- cucina (foto 7)
- disimpegno (foto 8)
- bagno (foto 9)
- camera (foto 10)

PIANO PRIMO

- disimpegno (foto 11)
- stanza (foto 12)
- camera (foto 13)
- terrazza (foto 14)

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è probabilmente risalente all'epoca di costruzione e non risulta presente la dichiarazione di conformità.-

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento; l'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler elettrico ubicato nel sottoscala al piano terra (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 18).-

Si precisa che alla data del sopraluogo tutte le forniture e gli impianti erano dismessi.-

Agli atti dell'ufficio comunale competente risultano protocollate in data 10.10.2005 relative relazioni tecniche per l'esecuzione di impianto elettrico e di riscaldamento (vedi allegato 6).-

E' stato redatto dal geometra [REDACTED] tecnico abilitato, l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile oggetto di esecuzione risultato di classe E (vedi allegato 6).-

L'unità immobiliare sopra descritta alla data del sopraluogo strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, ma la stessa si trova in evidente stato di abbandono ed in un mediocre stato di conservazione generale (vedi documentazione fotografica foto 19, 20).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda circa mq **180,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocri

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie reale lorda, con alcune misure campione in loco e dedotte dalle tavole di progetto (vedi tavole di rilievo allegato 7).-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup reale lorda	1,00	180,00	€ 150,00

180,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

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

Note: Agli atti dell'ufficio comunale competente del comune di San Martino al Tagliamento (PN) risulta protocollata in data 11.10.2005 pratica per l'esecuzione dell'impianto elettrico (vedi allegato 6).-

Alla data del sopraluogo l'impianto elettrico della parte abitata era quello probabilmente esistente all'epoca della ristrutturazione del 1977 e la fornitura era dismessa, mentre nella parte al grezzo risulta nella fase iniziale di esecuzione (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 15,16,17).-

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Note: Agli atti dell'ufficio comunale competente del comune di San Martino al Tagliamento (PN) risulta protocollata in data 11.10.2005 pratica per l'esecuzione dell'impianto di riscaldamento (vedi allegato 6).-

Alla data del sopraluogo non risulta esistente impianto di riscaldamento, ad eccezione di un boyler elettrico per l'acqua calda sanitaria (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 18).-

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Ufficio tecnico di SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO (PN) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I..

8.2 Valutazione corpi:**A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE. Abitazione di tipo rurale [A6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.000,00.

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	180,00	€ 150,00	€ 27.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.000,00
Valore corpo			€ 27.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE	Abitazione di tipo rurale [A6]	180,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00

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%)	€ 4.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.450,00
---	--------------------

Data generazione:
10-12-2022 11:12:46

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan