

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **22/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-05-2022 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
scoperto esclusivo

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax:
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Napoleone Aprilis n.27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con fabbricato uso deposito

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED]

Foglio 58, particella 187, subalterno 1, scheda catastale T240203, indirizzo Via Aprilis n.27, piano S1-T-1-2, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 17, superficie mq.421, rendita € 1.887,65

2. Possesso

Bene: Via Napoleone Aprilis n.27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con fabbricato uso deposito

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Napoleone Aprilis n.27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con fabbricato uso deposito

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Napoleone Aprilis n.27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con fabbricato uso deposito

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Napoleone Aprilis n.27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con fabbricato uso deposito

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Napoleone Aprilis n.27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con fabbricato uso deposito

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Napoleone Aprilis n.27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con fabbricato uso deposito

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Napoleone Aprilis n.27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con fabbricato uso deposito

Prezzo base d'asta: € 347.680,00

Premessa

Il sottoscritto per.ind.Graziano, libero professionista con studio a Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9/c, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.171, è stato nominato Perito estimatore dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 12.10.2021 (All.1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il sopralluogo agli immobili si è svolto, assieme al custode nominato [REDACTED] il giorno 23 Dicembre 2021 alle ore 10.00; in data 18 Gennaio 2022 si è poi provveduto ad un secondo sopralluogo per completare i necessari rilievi, accertamenti e verifiche (verbale All.2).

Beni in **San Quirino (PN)**
Località/Frazione
Via Napoleone Aprilis n.27

Lotto: 001 - Abitazione con fabbricato ad uso deposito

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 in villini [A7] sito in Via Napoleone Aprilis n.27

Note: Trattasi di un fabbricato isolato ad uso residenziale unifamiliare con annesso deposito in costruzione separata.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Estratto di Mappa All.5, Visure catastali All.7 e 8, Planimetria catastale All.9):

Intestazione: [REDACTED] foglio 58, particella 187, subalterno 1, scheda catastale T240203, indirizzo Via Aprilis n.27, piano S1-T-1-2, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 17, superficie mq.421, rendita € 1.887,65

Derivante da: - Tipo mappale del 15/09/2010 protocollo n. PN0179401 - Costituzione del 17/09/2010 protocollo n. PN0181967

Confini: Il mappale 187 confina a Nord-Ovest con Via Aprilis, a Nord-Est con il mappale 171, a Sud-Est con il mappale 188 e a Sud-Ovest con il mappale 197

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcuni vani hanno una destinazione d'uso diversa da quella citata nella planimetria catastale, in particolare una camera al piano terra è di fatto utilizzata come lavanderia, completa di impianto idrico e di scarico; al piano scantinato la cantina di fatto è una taverna con angolo cottura, dotata di impianto idrico e gas.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Docfa di Variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione di tipo civile unifamiliare è ubicata nel Comune di San Quirino (PN) in Via Napoleone Aprilis n.27, distante circa 4 Km dal centro comunale. La popolazione residente nel Comune di San Quirino è di circa 4.400 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Pordenone

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Corriere ATAP , Treni FFSS a Pordenone

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 Gerardi Gaspare in data 10/06/2011 ai nn. 57591/22834; Iscritto a Pordenone in data 06/07/2011 ai nn. 9953/1783; Importo ipoteca: € 1.350.000,00; Importo capitale: € 900.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione a favore di [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 10/02/2017 ai nn. 845/9117; Iscritto a Pordenone in data 13/02/2017 ai nn. 2122/313; Importo ipoteca: € 78.912,46; Importo capitale: € 39.456,23.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione a favore di [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 30/05/2017 ai nn. 953/9117; Iscritto a Pordenone in data 31/05/2017 ai nn. 7306/1296; Importo ipoteca: € 61.078,28; Importo capitale: € 30.539,14.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione a favore di [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 31/05/2017 ai nn. 956/9117; Iscritto a Pordenone in data 05/06/2017 ai nn. 7481/1333; Importo ipoteca: € 426.013,40; Importo capitale: € 213.006,70.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; Emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 04/02/2021 ai nn. 185 trascritto a Pordenone in data 11/03/2021 ai nn. 3714/2686.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: Depositato in data 28/01/2022 a firma perito ind. [REDACTED]

Indice di prestazione energetica: E

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] al 10/06/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaspare Gerardi, in data 17/01/1996, ai nn.9173; trascritto a Pordenone in data 15/02/1996, ai nn. 1995/1589.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/06/2011 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaspare Gerardi, in data 10/06/2011, ai nn.57590/22833; trascritto a Pordenone in data 06/07/2011, ai nn.9952/6835 (Atto di provenienza All.15).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 441/67 (All.10)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione casa di abitazione rurale con annessi rustici

Rilascio in data 13/11/1967

NOTE: Relativo alla Casa d'abitazione ed al deposito

Numero pratica: 111/72 (All.11)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Ampliamento capannone-magazzino ortofrutticolo

Rilascio in data 27/06/1972

NOTE: Relativo al deposito

Numero pratica: 93/1978 e successive varianti (All.12).

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento casa di abitazione; ampliamento capannone

Rilascio in data 20/01/1979

Abitabilità/agibilità in data 17/07/1981 al n. di prot. 3909/81

Numero pratica: 93/1978 (All.12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante
 Per lavori: Variante al progetto di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 19/09/1980 al n. di prot. 4519

Numero pratica: 224 (All.13)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento e modifica prospetti degli annessi rustici; modifica dei prospetti dell'abitazione

NOTE: La pratica di condono non riguarda l'ampliamento non autorizzato dell'abitazione (indicato in colore giallo nell'elaborato di rilievo All.19) in quanto viene citata la sola modifica dei prospetti.

Numero pratica: 173/1999 (All.14)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria copertura di abitazione ed accessori

Presentazione in data 22/09/1999

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica di condono n.224 del 1987 non riguarda l'ampliamento dell'abitazione (indicato in colore giallo nell'elaborato di rilievo All.19), né quello del deposito ((indicato in colore giallo nell'elaborato di rilievo All.20) in quanto nella pratica viene citata la sola modifica dei prospetti.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Pratica di sanatoria e oblazione: € 5.500,00

Oneri Totali: **€ 5.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore
Zona omogenea:	E5
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato 21
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Trattasi di villa unifamiliare isolata che si sviluppa su due piani fuori terra, uno interrato, ed un secondo piano ove è ubicato un piccolo ripostiglio, con fabbricatino accessorio distaccato ad uso depositi (foto da 32 a 36). L'edificio **abitazione** (foto 1, 2, 3 e 4) ha forma regolare, struttura portante perimetrale in muratura e calcestruzzo, solai di piano in latero cemento, tetto in laterizio, manto in tegole laterizie. Tutte le pareti, internamente ed esternamente sono intonacate e tinteggiate. Il mappale 187 è completamente recintato con ingressi pedonale e carraio; ha una superficie catastale di mq.2035 e comprende, oltre ai due fabbricati in esecuzione, un ulteriore edificio non oggetto di esecuzione. L'area di corte è in comune. Si compone di ingresso (foto 1), ripostiglio (foto 2), un disimpegno (foto 8) dal quale si accede alla zona giorno composta da cucina con veranda e ripostiglio (foto 3 e 4), la zona pranzo (foto 5), il soggiorno (foto 6) ed un bagno (foto 8). Dal corridoio (foto 13) si accede alla zona notte che comprende due camere (foto 9 e 12) di cui una attualmente è adibita a studio, un bagno (foto 10) e la lavanderia (foto 11). Da una comoda scala in cotto (foto 14) si accede al vano scatinato ove si trova la taverna con angolo cottura (foto da 15 a 17) ed un ripostiglio (foto 18). Dal piano terra con comoda scala in legno (foto 19) si accede al piano primo che per metà è adibito a sottotetto (foto 28) e per metà a zona notte, ove si trovano quattro camere da letto, (foto 20, 21, 22 e 26), due bagni (foto 24 e 25) ed un ampio sottotetto (foto 28). Dal disimpegno di questo piano (foto 27) con scala a chiocciola (foto 29) si accede al ripostiglio del 2° piano (foto 30).

Tutti i vani, ad esclusione della porzione nord del primo piano adibita a sottotetto, sono riscaldati con radiatori; il generatore di calore è alimentato a gasolio, ma anche olio combustibile e biomasse solide (foto 31). Le finiture comprendono: pareti e soffitti intonacati, pavimenti in piastrelle e parquet nelle camere, serramenti interni in legno tamburato ed esterni in legno con vetrocamera ed ante d'oscuro; il portoncino d'ingresso è in legno.

Il **deposito** è stato realizzato con Concessione Edilizia del 27/05/1972, in ampliamento ad esistente pollaio preesistente. Dalla sovrapposizione tra l'elaborato di rilievo e l'elaborato di progetto (All.20), si evince che l'immobile ha una porzione in ampliamento (porzione colorata in giallo) priva di autorizzazione e di sanatoria. Ha struttura in muratura, tetto in travetti di legno con manto in coppi.

La porzione ad Est è adibita a depositi e ripostiglio, è allo stato grezzo con pareti intonacate; la parte ad Ovest è una tettoia aperte adibita a barbecue rivestita con mattoni faccia a vista. E' privo di impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **591,03**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1972, ampliato nel 1980

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Scantinato	sup lorda di pavimento	0,60	52,98	€ 1.000,00
Piano Terra - Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	210,00	€ 1.000,00
Piano Terra - Porticato	sup lorda di pavimento	0,30	5,40	€ 1.000,00
Piano Primo - Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	96,30	€ 1.000,00
Piano Primo - Sottotetto	sup lorda di pavimento	0,30	28,71	€ 1.000,00
Piano Secondo	sup lorda di pavimento	1,00	9,13	€ 1.000,00
Deposito - Tettoia	sup lorda di pavimento	0,20	3,18	€ 1.000,00
Deposito - Ripostigli	sup lorda di pavimento	0,20	11,54	€ 1.000,00

417,24

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di San Quirino, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A..

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 417.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Scantinato	52,98	€ 1.000,00	€ 52.980,00
Piano Terra - Residenziale	210,00	€ 1.000,00	€ 210.000,00
Piano Terra - Porticato	5,43	€ 1.000,00	€ 5.430,00
Piano Primo - Residenziale	96,30	€ 1.000,00	€ 96.300,00
Piano Primo - Sottotetto	28,71	€ 1.000,00	€ 28.710,00
Piano Secondo	9,13	€ 1.000,00	€ 9.130,00
Deposito - Tettoia	3,18	€ 1.000,00	€ 3.180,00
Deposito - Ripostigli	11,54	€ 1.000,00	€ 11.540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 417.270,00
Valore corpo			€ 417.270,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 417.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 417.270,00

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 in vil- lini [A7]	417,24	€ 417.270,00	€ 417.270,00

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%)	€ 62.590,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 347.680,00
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Allegati:

- 1) Decreto di nomina
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Estratto di matrimonio
- 4) Recapito telefonico
- 5) Estratto di Mappa
- 6) Elaborato planimetrico
- 7) Visura catastale Terreni
- 8) Visura catastale Fabbricati
- 9) Planimetria catastale sub.39
- 10) Nulla Osta n.67/1967
- 11) Licenza di Costruzione n.11/1972 e Agibilità
- 12) Concessione Edilizia n.93/1978, Abitabilità e Agibilità
- 13) Condonò n.224/1986
- 14) DIA n.172/1999
- 15) Atto di provenienza
- 16) Attestato di prestazione energetica
- 17) Elaborato di rilievo abitazione
- 18) Elaborato di rilievo accessorio
- 19) Sovrapposizione abitazione
- 20) Sovrapposizione accessorio
- 21) Estratto PRGC e NTdA
- Documentazione fotografica

Data generazione: 11 Aprile 2022

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin