
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **3/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2024 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - FABBRICATO AD
USO ABITAZIONE

Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via del Carmine 23 – 33085 Maniago
Telefono: 0427730237
Fax: 0427730237
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Colvera 65 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

Descrizione zona: residenziale semicentrale

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED],

foglio 12, particella 51, subalterno 3, indirizzo Via Colvera 65, piano T-1-2, comune MANIAGO , categoria A/3, classe 1, consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale Totale 158 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita € 433,82

2. Possesso

Bene: Via Colvera 65 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari (attualmente disabitato)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Colvera 65 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

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 Colvera 65 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Colvera 65 - Colvera - Maniago (PN) – 33085

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Colvera 65 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Colvera 65 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Colvera 65 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Prezzo base d'asta del lotto: € 68.625,00

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo-catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Maniago (PN), il delegato custode fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 07.09.2023 alle ore 17.00 presso gli stessi siti in comune di Maniago (PN) Via Colvera 65 e catastalmente distinti al Foglio 12 con i Mappali 51.-

Al sopralluogo era presente la parte esecutata signor ██████████ (vedi allegato 1).-

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

Beni in **Maniago (PN)**
Località/Frazione **Colvera**
Via Colvera 65

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO 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 civile [A2] sito in frazione: Colvera, Via Colvera 65

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],

foglio 12, particella 51, subalterno 3, indirizzo Via Colvera 65, piano T-1-2,
comune MANIAGO , categoria A/3, classe 1, consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale Totale
158 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita € 433,82

Derivante da:

- atto notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN) del 28.07.2006 Rep. n. 148.875 Raccolta n. 25.942 (vedi allegato 5)
- atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Pordenone in data 15.08.2008 Repertorio n. 10063 (vedi allegato 5)

Note: Nella nota di trascrizione risultano pignorati i beni catastalmente identificati al Foglio 12 con il Mappale 51 Subalterno 1 e 2, mentre attualmente sono identificati catastalmente al Foglio 12 con il Mappale 51 Subalterno 3 (vedi documentazione catastale) a seguito di variazione del 15.02.2007 Pratica n. PN0031087 per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 890.1/2007).-

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra la porta esterna del vano cucina è stata chiusa (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 2); non sono graficamente evidenziati il gradino tra l'ingresso e la cucina e tra la cucina e il soggiorno e la spalletta della porta tra cucina e soggiorno
- al piano primo la finestra del vano scale è stata modificata in porta per l'accesso alla terrazza sopra la C.T. (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 14)

- al piano secondo la finestra del vano scale è stata chiusa e la porta-finestra del vano soffitta posto a nord è stata trasformata in finestra (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 2) Inoltre la canna fumaria ubicata all'ingresso è stata eliminata e posta esternamente, mentre una nuova canna fumaria è stata ubicata esternamente al vano cucina (soggiorno) (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 2)

Si evidenzia altresì che nella mappa catastale non risulta graficamente indicato la porzione di fabbricato comprendente il vano scale e c.t. (vedi allegato2).-

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: modifiche piano terra, primo e secondo
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):

Trattasi di lotto composto da un fabbricato ad uso abitazione facente parte di una schiera di vecchio impianto.-

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: alla data del sopralluogo il signor ██████ dichiarava che l'immobile risultava da circa sei anni non abitato (vedi documentazione fotografica allegato 3)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████
██████ Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a rogito di atto notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN) in data 28/07/2006 ai nn. 148876/25943; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/08/2006 ai nn. 14467/4001; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 135000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ██████
██████ derivante da: Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 28/12/2022 ai nn. 2965 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/01/2023 ai nn. 1400/1126.

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: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione energetica non è stata prodotta in quanto non presente il libretto d'impianto. Si specifica inoltre che l'immobile risulta inabitato da circa sei anni e che tutte le utenze (luce, gas, acqua) sono disattivate.-

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario ante ventennio al 28/07/2006

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gustavo PISENTI, in data 17/12/1980, ai nn. 69.725/7273; trascritto a Pordenone, in data 15/01/1981, ai nn. 550/524.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/2 dal 28/07/2006 al 15/10/2008 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN) , in data 28/07/2006, ai nn. 148875/25942; registrato a Pordenone, in data 01/08/2006, ai nn. 1170/1T; trascritto a Pordenone, in data 02/08/2006, ai nn. 14466/8366.

Note: vedi allegato 5

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1 dal 15/10/2008 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 15/10/2008, ai nn. 10063; trascritto a Pordenone, in data 03/04/2009, ai nn. 4367/2938.

Note: vedi allegato 5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3782 bis

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Note tipo pratica: vedi allegato 4.1

Per lavori: sopraelevare un fabbricato urbano

Oggetto: sopraelevazione

Rilascio in data 03/06/1961 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/04/1966 al n. di prot. 901

NOTE: vedi allegato 4.2

Numero pratica: 59/82

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA

Note tipo pratica: vedi allegato 4.3

Per lavori: manutenzione straordinaria e adeguamento igienico fabbricato civile abitazione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 20/05/1982 al n. di prot. 6652

Abitabilità/agibilità in data 04/01/2007 al n. di prot. 391 p

NOTE: vedi allegato 4.4

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
da quanto riscontrato in loco alla data del sopralluogo e quanto deducibile dalle tavole di progetto (vedi allegato 6) sono state riscontrate le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- la porta esterna del vano cucina è stata chiusa (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 2 e tavola di progetto allegato 6 pianta piano terra e prospetto sud)
- la tettoia antistante l'ingresso e la copertura del vano C.T. non sono state realizzate (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 3 e tavola di progetto allegato 6 pianta piano terra- primo, prospetto sud-est)
- la canna fumaria della C.T., progettualmente ubicata internamente tra il vano C.T. e l'ingresso, è stata spostata esternamente (vedi tavola di progetto allegato 6 pianta piano terra e documentazione fotografica allegato 3 foto 3)
- è stata realizzata una nuova canna fumaria esternamente al vano cucina (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 2)

PIANO PRIMO

- la finestra del vano scale è stata modificata in porta per l'accesso alla terrazza sopra la C.T. (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 14 e tavole di progetto allegato 6 pianta piano primo e prospetto sud)
- sopra il locale C.T. non è stato eseguito la copertura ed è stata ricavata una terrazza (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 14 e tavola di progetto allegato 6 pianta piano primo e prospetto sud)

PIANO SECONDO

- la finestra del vano scale è stata chiusa e la porta-finestra del vano soffitta posto a nord è stata trasformata in finestra (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 2 e tavole di progetto allegato 6 pianta piano secondo e prospetto sud)

Regolarizzabili mediante: da verificare previa debita istruttoria dell'ufficio Tecnico Comunale
Descrizione delle opere da sanare: modifiche esterne

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

note: In data 12.10.2023 l'ufficio competente del comune di Maniago (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 4.5).-

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	A.0.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 4.0
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 4.0

Rapporto di copertura:	vedi allegato 4.0
Altezza massima ammessa:	vedi allegato 4.0
Volume massimo ammesso:	vedi allegato 4.0
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE**

(vedi planimetrie catastali allegato 2, documentazione fotografica allegato 3 e tavole di progetto allegato 6) Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione e piccola pertinenza scoperta facente parte di un complesso edilizio del tipo a schiera, insistente su un lotto di pertinenza pari a 94 metri quadri catastali, disposto su tre piani fuori terra, ubicato nella località Colvera, all'interno del nucleo storico dell'abitato del comune di Maniago (PN), internamente alla strada comunale denominata Via Colvera dalla quale si accede tramite portico (Mappale 515) e Mappali 41 e 39 (vedi documentazione fotografica allegato 3 veduta aerea-foto 1 e estratto di mappa allegato 2).-

L'immobile, da quanto deducibile dalle tavole di progetto e da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da fondazioni continue, murature portanti in pietra o blocchi laterizi e copertura in struttura lignea a falde inclinate con manto in tegole laterizie.-

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

L'immobile oggetto di esecuzione ha un lato nord e parzialmente il lato ovest in adiacenza ad altra unità immobiliare, il lato est prospiciente pertinenza esclusiva, il lato sud e parzialmente il lato ovest prospiciente altra proprietà (vedi estratto di mappa allegato 2).

La pertinenza ad uso esclusivo è recintata con zoccolo in calcestruzzo con sovrastante rete metallica, con cancello di accesso pedonale e carraio in metallo, ed è pavimentata con marmette in cemento (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 3 e 4).-

Si precisa che la recinzione della pertinenza esclusiva, già evidenziata nelle tavole di progetto del 1982 (vedi allegato 6 tavola piano terra), non corrisponde in difetto all'confine descritto in mappa (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 4 ed estratto di mappa allegato 2).-

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e ante di oscuro, con portone di ingresso finestrato, mentre le porte interne sono in legno tamburato; il bagni sono dotati 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 parquet in listoni di legno (piano primo e secondo), rivestimento delle pareti dei vani cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

La scale di accesso ai piani è costituita da struttura in c.a con rivestimento in lastre di marmo (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 9 e 15).-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 2):

PIANO TERRA

- ingresso (foto 5)
- bagno (foto 6)
- cucina (soggiorno) (foto 7)
- soggiorno (cucina) (foto 8)
- centrale termica (foto 22)

PIANO PRIMO

- corridoio (foto 10)
- camera (foto 11-12)
- terrazzo (foto 13-14)

PIANO SECONDO

- corridoio (foto 16)
- soffitta (bagno) (foto 17)
- soffitta (camere) (foto 18-19)
- terrazzo (foto 20)
- scala retrattile accesso sottotetto non praticabile (foto 21)

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è probabilmente risalente all'epoca della ristrutturazione del fabbricato (1982) e non risulta presente la dichiarazione di conformità.-

L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con caldaia ubicata nel vano c.t. esterno (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 22) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio e non risulta presente la dichiarazione di conformità.-

Si precisa che alla data del sopraluogo tutte le forniture e gli impianti erano disattivati in quanto il fabbricato, disabitato da circa sei anni, risulta privo di allacciamento alle utenze necessarie (luce, gas, acqua).-

L'unità immobiliare sopra descritta alla data del sopraluogo strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa si trova disabitata da circa sei anni (come dichiarato dal [REDACTED]) ed in un mediocre stato di conservazione generale, con conseguente necessità di manutenzione generale sia interna che esterna (vedi come esempio documentazione fotografica allegato 3 foto 23-24).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 65; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 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 commerciale omogeneizzata, con alcune misure campione in loco e dedotte dalle tavole di progetto e dalle planimetrie catastali.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup commerciale	1,00	150,00	€ 550,00

150,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1982

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

Note: alla data del sopraluogo l'impianto era disattivato per mancanza di allacciamento alla rete

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia a gas metano con termosifoni

Stato impianto: disattivato

Epoca di realizzazione/adequamento: 1982

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: alla data del sopraluogo l'impianto era disattivato per mancanza di allacciamento alla rete

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.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Ufficio tecnico di MANIAGO ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

8.2 Valutazione corpi:**A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.000,00.

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	150,00	€ 550,00	€ 82.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.500,00
Valore complessivo intero			€ 82.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	150,00	€ 82.500,00	€ 82.500,00

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%) € 12.375,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 68.625,00

Data generazione:
04-12-2023

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan