

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **163/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2023 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione e garage

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alighieri N. 30 - Località Puia - Prata Di Pordenone (PN)

Descrizione zona: Periferica residenziale

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: A Abitazione di tipo civile e garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

proprietà 1/2

proprietà

1/2,

foglio 11, particella 826, subalterno 1, indirizzo via Alighieri 30, piano terra-S1, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie mq 176, rendita € 785,01,

proprietà 1/2

proprietà

1/2,

foglio 11, particella 826, subalterno 2, indirizzo via Alighieri 30, piano S1, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 46, superficie mq 46, rendita € 78,50

2. Possesso

Bene: Via Alighieri N. 30 - Località Puia - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione di tipo civile e garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alighieri N. 30 - Località Puia - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: A Abitazione di tipo civile e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Alighieri N. 30 - Località Puia - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione di tipo civile e garage

Creditori Iscritti: SIENA NPL 2018 S.R.L.

5. **Comproprietari**

Beni: Via Alighieri N. 30 - Località Puia - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione di tipo civile e garage

Comproprietari:

6. **Misure Penali**

Beni: Via Alighieri N. 30 - Località Puia - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione di tipo civile e garage

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Alighieri N. 30 - Località Puia - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Corpo: Abitazione di tipo civile e garage

Continuità delle trascrizioni: Si

8. **Prezzo**

Bene: Via Alighieri N. 30 - Località Puia - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001 - Abitazione e garage

Prezzo da libero, valore arrotondato: € 101.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Località Puia**
Via Alighieri N. 30

Lotto: 001 - Abitazione e garage

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 di tipo civile e garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Puia , Via Alighieri N. 30

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Prata di Pordenone - Stato Civile: Coniugato - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà 1/2

proprietà 1/2,

foglio 11, particella 826, subalterno 1, indirizzo via Alighieri 30, piano terra-S1, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie mq 176, rendita € Euro 785,01

Confini: Nord con mappale 54, est con mappali 390 e 550, sud con via Alighieri, ovest con mappale 296

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà 1/2

proprietà 1/2,

foglio 11, particella 826, subalterno 2, indirizzo via Alighieri 30, piano S1, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 46, superficie mq 46, rendita € Euro 78,50

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La denuncia al catasto fabbricati è stata presentata in data 01/06/2009.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione unifamiliare di tipo civile edificata in Prata di Pordenone, località Puia, disposta su due piani: piano rialzato (PT) e piano seminterrato (S1), con garage al piano seminterrato (S1) e ampio scoperto esclusivo adibito a giardino.

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 - CRO di Aviano.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale civile di Sacile (Buono), Scolastico istruzione primaria Prata di Pordenone (Buono), Scolastico istruz. secondaria 1°-2° grado Sacile (Buono), Universitario di Pordenone (Discreto), Commerciale di Prata di Pordenone (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Prata di Pordenone e Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: Sorgive fiume Livenza Località di Polcenigo.

Attrazioni storiche: Borghi Medievali.

Principali collegamenti pubblici: Servizio bus locale km 3, Stazione ferroviaria di Sacile km 10

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro
Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/07/2022 ai nn. 11390/2036; Importo ipoteca: € 141.000,00; Importo capitale: € 134459,87.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro
to/trascritto a PORDENONE in data 21/11/2022 ai nn. 17516/12859. iscrit-

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile e garage

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 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: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

proprietari ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 09/09/1970, ai nn. 16033/10366; registrato a Udine, in data 24/09/1970, ai nn. 3241; trascritto a Udine, in data 02/10/1970, ai nn. 23505/20739.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: Progetto di fabbricato uso civile abitazione da edificarsi in Puia di Prata

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/11/1970 al n. di prot. 146

Rilascio in data 16/11/1970 al n. di prot. 7546

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'angolo nord-ovest del lotto di proprietà è stata rilevata la costruzione di una di un magazzino in blocchi di cemento dimensioni m. 2,80 x 2,00, altezza m. 2,70 con copertura di lastre di eternit, (foto A17). Il suddetto manufatto è stato costruito sul confine di proprietà del lotto finitimo ed in assenza dell'autorizzazione comunale perciò dovrà essere demolito.

Regolarizzabili mediante: Demolizione del manufatto.

Demolizione manufatto abusivo compresa la copertura in eternit.

Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In difformità del Nulla osta N. 149 del 16.11.1970, sul fabbricato in oggetto sono state rilevate le seguenti opere non conformi:

a) la costruzione è stata edificata su un sedime diverso;

b) alcune forometrie non corrispondono a quelle indicate nel progetto approvato;

c) il garage è stato edificato nel lato sud ovest anziché nel lato sud ovest come da progetto;

d) in ampliamento è stato edificato tutto tutto il piano seminterrato.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di pratica edilizia e abitabilità "ora per allora"

Pratica edilizia e oneri : € 7.800,00

Oneri Totali: **€ 7.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Residenziale B2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2; Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA); L.R. 11/11/2009 Art. 49
Norme tecniche di attuazione:	Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc / mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A Abitazione di tipo civile e garage**

Il compendio immobiliare è costituito da un'abitazione di tipo civile, (foto A1), insistente su un lotto di mq 1.000 circa costituente corte esclusiva adibita a giardino, (foto A2 e A3). E' ubicato in zona periferica "Puia" a circa 1,5 Km dal centro del capoluogo Prata di Pordenone. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale "via Alighieri" al civico n. 30, quindi attraverso due scale esterne sui lati sud e ovest.

Il lotto è recintato nei quattro lati. L'ABITAZIONE unifamiliare di tipo civile è disposta su due piani, (piano rialzato e piano seminterrato), ed è stata ultimata nell'anno 1971. 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 persiane di plastica. I serramenti interni sono costituiti da finestre con vetro semplice in legno e porte in legno. E' provvisto di impianto termico autonomo a gas (non funzionante), impianto idrico ed elettrico; il riscaldamento viene effettuato con stufe a legna e/o "pellettes". L'abitazione in oggetto è sita al piano rialzato, con altezza di m. 2,88, ed è costituita da un atrio con accesso all'ingresso, (foto A/4), dal soggiorno, (foto A5), dalla cucina, (foto A6), dal bagno, (foto A7), da tre camere, (foto A8, A9 e A10); il piano seminterrato, con altezza m. 2,20, è costituito da un locale C.T.

(foto A11), due locali cantina, (foto A12 e A13) da un locale magazzino, (foto A14), e un bagno, (foto A15).
 Sempre al piano seminterrato insiste un locale garage (foto A16).
 IL FABBRICATO E' OCCUPATO DAGLI ESECUTATI FAE' EZIO E SITONI EMMA MARIA.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - **Piena proprietà**,
 Stato Civile: Coniugato - Data Matrimonio:
 Eventuali altri comproprietari: Nessuno

- Residenza: Prata di Pordenone -

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale:
 Eventuali altri comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **182,00**

E' posto al piano: Piano rialzato (P.T.) e piano seminterrato (S1)

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa: Piano rialzato m. 2,88; piano seminterrato m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato 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. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: c.a. condizioni: sufficienti
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: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Piano rialzato; l'impianto non è funzionante
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: non a norma Riferito limitatamente a: Piano Rialzato Note: L'MPIANTO NON E' FUNZIONANTE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO E' STATO USATI IL SEGUENTE PARAMETRO:

VALORE UNITARIO DI MERCATO (STATO CONSERVATIVO NORMALE): MEDIO 725,00 €/MQ

COEFFICIENTE DI STATO CONSERVATIVO NORMALE: 1,00

VALORE UNITARIO DI MERCATO CORRETTO: 725 €/MQ

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

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA: COEFF. 1,00

SUPERFICIE LORDA TERRAZZA: COEFF. 0,25

SUPERFICIE LORDA GARAGE/MAGAZZINI H. 2,20 (MIN. 0,30 MAX. 0,60): COEFF. MEDIO 0,45

CALCOLO:

ABITAZIONE P. RIALZ. : MQ 124,00 x Coeff. 1,00 = MQ 124,00

TERRAZZE : MQ 10,50 x Coeff. 0,25 = MQ 2,60

PIANO S1 : MQ 124,00 x Coeff. 0,45 = MQ 55,80

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZ. MQ 182,40

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione e garage	sup lorda di pavimento	1,00	182,00	€ 725,00

182,00

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 Prata di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo civile site in zona periferica, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 650 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 di zona per destinazione residenziale: 725 €/mq di superficie lorda corrispondenti alla media dei valori (min. 650 - max 800) indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022.recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;
- e) la situazione attuale del mercato immobiliare. ;

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale dei valori immobiliari di zona.

8.2 Valutazione corpi:

A Abitazione di tipo civile e garage. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e garage	182,00	€ 725,00	€ 131.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 131.950,00
Valore corpo	€ 131.950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 131.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 131.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo civile e garage	Abitazione di tipo civile e garage[A2]	182,00	€ 131.950,00	€ 131.950,00

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%)	€ 19.792,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.600,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 101.557,50
---	---------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

IMP. REGISTRO

Allegati

- 1) n. 17 foto da A1 a A17
- 2) Certificato cumulativo stato famiglia e residenza
- 3) Visura attuale per immobile Catasto Fabbricati
- 4) Visura Storica per soggetto Catasto Fabbricati
- 5) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati
- 6) Planimetria catastale
- 7) Estratto di mappa catastale
- 8) Visure ipotecarie
- 9) Accertamenti Pratiche edilizie
- 10) Atti notarili
- 11) Quotazioni Immobiliari Ag. Entrate 2° sem. 2022

Data generazione:
18-10-2023 20:10:48

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Buoso