



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **167/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/05/2024 ore 14:00



Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa ROBERTA BOLZONI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Ing. Marco Iannuccelli
Codice fiscale: NNCMRC79B10G888K
Partita IVA: 01753020930

Studio in: Vicolo delle Acque, 2 - 33170 Pordenone (PN)

Telefono: 0434.521801

Fax: 0434.521801

Email: marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it

Pec: marco.iannuccelli@ingpec.eu



1. Dati Catastali

Bene: Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestatari: [REDACTED] -

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: foglio 2, particella 473, indirizzo via Maniago n. 19, piano T - 1 - 2, comune Fanna, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 209 m², totale escluse aree scoperte 186 m², rendita € 379,60

2. Possesso

Bene: Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Prezzo: € 87.500,00



Lotto: 001

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:**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

██████████
██████████
██████████

Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ██████████ -

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: foglio 2, particella 473, indirizzo via Maniago n.19, piano T - 1 - 2, comune Fanna, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 209 m², totale escluse aree scoperte 186 m², rendita € 379,60Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987**Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) estratto di mappa e planimetria catastale non conformi allo stato dei luoghi
- 2) visura catastale con indicazioni errate relative all'indirizzo

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) mancato accatastamento delle tettoie e delle altre strutture di protezione e riparo realizzate nell'area scoperta di pertinenza esclusiva
- 2) numero civico errato

Regolarizzabili mediante:

- 1) demolizione delle opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia
- 2) variazione toponomastica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Maniago 4 km, Autostazione di Maniago 4 km, Aeroporto di Trieste - Ronchi dei Legionari 85 km, Aeroporto di Venezia - Marco Polo 117 km**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED],
derivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Pordenone in data 14/10/2022 al n. 2332, trascritto a Pordenone in data 16/11/2022 ai nn. 17294/12691.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED],
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 08/06/1999 al n. 390, iscritta a Pordenone in data 21/03/2017 ai nn. 3999/689, importo ipoteca: € 120.000,00, importo capitale: € 200.159,76.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED],
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 27/02/2013 ai nn. 285121/22795, registrata a Pordenone in data 15/03/2013 ai nn. 2667/1T, iscritta a Pordenone in data 15/03/2013 ai nn. 3671/480, importo ipoteca: € 170.000,00, importo capitale: € 85.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Attestazione Prestazione Energetica:** Classe energetica C**Indice di prestazione energetica:** 187,54 kWh/m²anno**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario fino al 25/09/1998**

[REDACTED] - proprietà per
1/1.

Proprietari dal 25/09/1998 al 27/02/2013

[REDACTED] - proprietà per
1/2; [REDACTED] - proprietà per
1/2.

Unità immobiliare indipendente ad uso abitativo su tre livelli collegati da scale interne.

Il piano terra, con un'altezza di circa 2,5 metri, è composto da ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala.

Il primo piano, anch'esso con un'altezza di circa 2,5 metri, include due camere e un bagno accessibile tramite un disimpegno situato al piano ammezzato tra il piano terra e il primo.

Il secondo piano mansardato, con un'altezza media di circa 2,2 metri, è composto da due locali adibiti a soffitta e da una terrazza accessibile attraverso una porta-finestra situata al piano ammezzato tra il primo e il secondo piano.

Sul retro del fabbricato, non direttamente comunicanti con i vani principali, sono presenti un bagno e il locale centrale termica.

Completa l'unità immobiliare un'area scoperta recintata di circa 400m2 ad uso esclusivo, dove sono presenti tettoie e strutture di protezione e riparo realizzate in assenza di autorizzazione edilizia. L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è stato ristrutturato nel 1981.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocri

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

| | |
|---------------------|---|
| Balconi | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: mediocri |
| Fondazioni | tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti |
| Solai interpiano | tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: muratura in pietra e c.a. condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

| | |
|-----------------|--|
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: mediocri |
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente materiale: legno con singolo vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: mediocri note: finestra del bagno al primo piano in alluminio |



Infissi interni

tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **sufficienti**

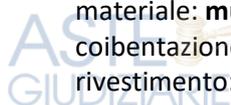


Manto di copertura

materiale: **laterizio**
coibentazione: **inesistente**
condizioni: **mediocri**

Pareti esterne

materiale: **muratura in pietra con iniezioni di malte cementizie**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco al civile**
condizioni: **mediocri**



Pavimentazione esterna

materiale: **battuto di cemento**
condizioni: **mediocri**

Pavimentazione interna

referito limitatamente a: ingresso, soggiorno, cucina e bagni
materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **discrete**



Pavimentazione interna

referito limitatamente a: camere
materiale: **parquet**
condizioni: **mediocri**

Pavimentazione interna

referito limitatamente a: ripostiglio e locale centrale termica
materiale: **battuto di cemento**
condizioni: **mediocri**



Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno e vetro**
condizioni: **mediocri**

Scale

posizione: **interna**
rivestimento: **marmo**
condizioni: **sufficienti**



Impianti (per quanto accertabile):

Antenna collettiva

tipologia: **terrestre**
condizioni: **mediocri**
conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Antifurto

tipologia: **non presente**

Ascensore

tipologia: **non presente**

Citofonico

tipologia: **non presente**

Condizionamento

tipologia: **non presente**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **230V**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **dichiarazione di conformità non presente**



Energia solare

tipologia: **non presente**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità: **sufficiente**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **dichiarazione di conformità non presente**





Gas
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **metano**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**
 note: solo predisposizione



Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**



Telefonico

tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **legna**
 diffusori: **stufa**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia delle Entrate.

| Destinazione | Superficie reale lorda | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|------------------------|--------------|------------------------|
| Vani principali e accessori diretti | 150,2 | 1,00 | 150,20 |
| Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale comunicanti con unità principale (altezza media inferiore a 2,4 metri) | 66,3 | 0,35 | 23,21 |
| Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale non comunicanti con unità principale | 14,9 | 0,25 | 3,73 |
| Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale comunicanti con unità principale | 17,5 | 0,30 | 5,25 |
| | | | 182,39 |

Accessori:

| | |
|---|---------------------------------------|
| Area scoperta recintata ad uso esclusivo - superficie di circa 400 m ² | valore a corpo: € 10.000,00 |
|---|---------------------------------------|

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione.



Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria, osservatori del mercato immobiliare e borsini immobiliari.

Considerato il momento di perdurante incertezza economica e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Ufficio tecnico del Comune di Fanna (PN)

Osservatori del mercato immobiliare e borsini immobiliari

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari)

Compravendite in zona di beni comparabili a quelli da stimare

Parametri medi di zona per destinazione principale

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agazia delle Entrate

tipologia: abitazioni di tipo economico - stato conservativo: normale

500 ÷ 700 €/mq

- Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia pubblicato dalla F.I.A.I.P.

quotazioni assenti

- Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone pubblicato dalla F.I.M.A.A.

quotazioni assenti

8.2 Valutazione corpi:

Considerando:

- il taglio di superficie, le condizioni generali, lo stato manutentivo, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari) per compravendite di immobili simili
- i parametri medi di zona forniti dagli osservatori del mercato immobiliare e/o dai borsini immobiliari

Si ritiene equo applicare il valore unitario di **510,00 €/mq**

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Vani principali e accessori diretti | 150,20 | € 510,00 | € 76.602,00 |
| Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale comunicanti con unità principale (altezza media inferiore a 2,4 m.) | 23,21 | € 510,00 | € 11.837,10 |
| Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale non comunicanti con unità principale | 3,73 | € 510,00 | € 1.902,30 |
| Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale comunicanti con unità principale | 5,25 | € 510,00 | € 2.677,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 93.018,90 |
| Valore corpo | | | € 93.018,90 |
| Valore accessori | | | € 10.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 103.018,90 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 103.018,90 |



RIEPILOGO

Valore complessivo diritto e quota

€ 103.018,90



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.

€ 15.452,84



8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 87.566,06

Arrotondato

€ 87.500,00



ALLEGATI

- 01) Attestato di prestazione energetica
- 02) Atto di provenienza
- 03) Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- 04) Comunicazione inesistenza contratti di locazione
- 05) Documentazione anagrafica
- 06) Documentazione edilizia
- 07) Documentazione fotografica
- 08) Documentazione stato civile
- 09) Estratto di mappa
- 10) Planimetria catastale
- 11) Visura catastale



Pordenone, 6 aprile 2024



L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannuccelli

