

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GROGU SPV S.r.l.u. - UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **50/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-04-2024 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto Unico

Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: TFFMRZ66M12L483B
Partita IVA: 04822230274
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruaro
Telefono: 0421206019
Fax: 0421206019
Email: maurizio.toffolix@gmail.com
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Parco, 5 - Fontanafredda (PN) - 33074

Descrizione zona: Zona residenziale

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio 40, particella 545, subalterno 3, comune D670, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, rendita € 581,01,

....., foglio 40, particella 545, subalterno 7, comune D670, categoria C/6, classe 1, superficie 14, rendita € 30,37

2. Possesso

Bene: Via del Parco, 5 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Parco, 5 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Parco, 5 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: GROGU SPV S.r.l., Banco di Brescia San Paolo CAB SPA, unione banche italiane s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via del Parco, 5 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Parco, 5 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Parco, 5 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Parco, 5 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Lotto Unico

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, libero professionista con studio a Gruario, Via Trieste n. 20, iscritto con il n. 1274 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dottoressa BOLZONI Roberta, Perito Estimatore in data 15/04/2024, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di GROGU SPV S.r.l. nei confronti di

OGGETTO DI STIMA:

beni in proprietà per 1/1, e precisamente:

LOTTO UNICO

- Appartamento al piano primo con locali accessori e garage al piano seminterrato, formato dai sub 3 e 7 del mappale 545 del foglio 40 del Comune di Fontanafredda PN.

- Il bene si trova la civico 5 e non 11 come indicato in alcuni documenti

Beni in **Fontanafredda (PN)**
Località/Frazione
Via del Parco, 5

Lotto: 001 - Lotto Unico

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 di tipo economico [A3] sito in Fontanafredda (PN) CAP: 33074, Via del Parco, 5

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio
40, particella 545, subalterno 3, comune D670, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, rendita
€ 581,01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio
40, particella 545, subalterno 7, comune D670, categoria C/6, classe 1, superficie 14, rendita €
30,37

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione divisorio tra cantina e garage, spostamento di due divisori interni

Pratica DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale posta a circa 1 Km dal centro del capoluogo

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Linea Bus Fermata a 350 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB SPA contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 03/12/2008 ai nn. 8289/3311 in data 19/12/2008 ai nn. 20631/3994; Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 170000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB SPA contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 19/06/2013 ai nn. 13736/7571 in data 18/07/2013 ai nn. 10130/1408; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 110000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di unione banche italiane s.p.a. contro _____; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia; A rogito di Tribunale di Brescia in data 18/02/2021 ai nn. 603 in data 13/04/2021 ai nn. 5669/878; Importo ipoteca: € 19.706,90; Importo capitale: € 21.700,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di GROGU SPV S.r.l. contro _____; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/03/2023 ai nn. 551 iscritto/trascritto a _____ in data 05/04/2023 ai nn. 4857/3811.

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 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: Non risulta ci sia un'amministratore e l'esecutato dichiara che non vi sono spese condominiali, inoltre l'approvvigionamento idrico avviene tramite un pozzo artesiano che serve le quattro unità

Millesimi di proprietà: 265/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Buscio Pietro, in data 03/06/1976, ai nn. 10381/2109; trascritto a , in data 30/06/1976, ai nn. 5607/5221.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03/1976
 Intestazione:
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: N. 4 APPARTAMENTI DI CIVILE ABITAZIONE
 Oggetto: nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data 30/12/1977 al n. di prot. 47/77

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle modifiche ad alcuni divisori interni che necessitano di una pratica di sanatoria per riduzione a conformità, che prevede una sanzione di € 258,00
 Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA per riduzione a conformità
 Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del divisorio tra cantina e garage, al piano S1, e spostamento di due pareti divisorie, al primo piano, fuori tolleranza
 presentazione di CILA con sanzioni: € 1.500,00
 Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le irregolarità riscontrate sono sanabili per tanto non pregiudicano la vendita

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 36 del 31/08/2017 - VARIANTE N. 39 AL P.R.G.C.

Zona omogenea:	B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento posto al primo piano di una palazzina costituita da n. 4 appartamenti, con accessori e garage posti al piano seminterrato e scoperto condominiale. Il fabbricato risale alla metà degli anni '70 del secolo scorso e necessita di una manutenzione generale, soprattutto allo scoperto comune. Internamente l'unità posta al 1° P. è ben tenuta anche se alcune finiture risalgono all'epoca di costruzione (es. serramenti, impiantistica, bagni)

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: 1°P

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Necessita di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: telaio in c.a. e tamponamento in muratura isolata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmette di cemento condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici e la percentuale dei locali accessori si applica il DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	106,00	€ 1.100,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,30	5,70	€ 1.100,00
Magazzino/Garage	sup lorda di pavimento	0,25	7,00	€ 1.100,00
Parti comuni e scoperto	sup lorda di pavimento	0,10	10,60	€ 1.100,00

129,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Confronto diretto con immobili recentemente compravenduti nella zona, conoscenza del mercato locale e vicinanza alle vie di comunicazione

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Fontanafredda;

Altre fonti di informazione: Comparabili venduti nelle vicinanze nell'ultimo anno.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.230,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Ragguaglio con comparabili compravenduti nelle vicinanze nell'ultimo anno (vedi allegato)

Ragguaglio con comparabili compravenduti nelle vicinanze nell'ultimo anno (vedi allegato)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	106,00	€ 1.100,00	€ 116.600,00
Terrazze	5,70	€ 1.100,00	€ 6.270,00
Magazzino/Garage	7,00	€ 1.100,00	€ 7.700,00
Parti comuni e scoperto	10,60	€ 1.100,00	€ 11.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.230,00
Valore corpo			€ 145.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 145.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 145.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	129,30	€ 145.000,00	€ 145.000,00

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%)

€ 10.667,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.200,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 132.132,00

Note finali dell'esperto:

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato delle lievi difformità sulla posizione dei divisori interni e sulle misure dei singoli vani, sia rispetto alla variante (prot. n. 3063/76) Licenza edilizia n. 3/76 e relativa agibilità prot. 47/77 del 30/12/1977, sia rispetto alle schede catastali depositate. Tali difformità non pregiudicano la vendita ma sarebbe necessario:

- presentare una pratica CILA per la riduzione a conformità, presso il Comune;
- redigere una variazione catastale
- redigere l'APE, di cui però mancano i codici nel libretto caldaia

Allegati

- All. 1 NOMINA CTU
- All. 2 VERBALE PRIMO ACCESSO
- All. 3 VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE IMMOBILI
- All. 4 ESTRATTO DI PRG
- All. 5 VISURE IPOTECARIE
- All. 6 PLANIMETRIA DI RILIEVO CON DIFFERENZE RISCOSTRATE
- All. 7 PRATICHE EDILIZIE
- All. 8 RELAZIONE FOTOGRAFICA
- All. 9 COMPARABILI UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE

Data generazione:
30-04-2024 16:04:36

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli