
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'
COOPERATIVA**

contro:

N° Gen. Rep. **149/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2022 ore 15:15

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Esperto alla stima: **Dott.Agronomo Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via San Pietro 3 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 3398196143

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in Caneva (PN)
Via Borgo Nadalin

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:

Identificativo corpo: A-Abitazione

Abitazione sito in frazione: Stevena, Via Borgo Nadalin

Note: Il fabbricato ricadente sulla part.157 (cat.A3) risulta di fatto unito con il fabbricato ricadente sulla part.156 (cat.A5). I due fabbricati, catastalmente divisi, nella realtà formano un unico fabbricato ad uso abitazione.

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di _____, Cod. Fisc.: _____ -
 - 1/4 di _____, Cod. Fisc.: _____,
 - 1/4 di _____, Cod. Fisc.: _____
- , Regime Patrimoniale: separazione dei beni,

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Caneva, foglio 21, particella 157, indirizzo Borgo Nadalin n.17, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 94 mq, rendita 185,92 €.

Intestazione:

- _____, C.F. _____ nata a Longarone (BL) il _____, diritto di proprietà per 1/2;
- _____, C.F. _____, nata a Longarone (BL) il _____, diritto di proprietà per 1/4;
- _____, C.F. _____ nata a Longarone (BL) il _____, diritto di proprietà per 1/4,

Derivante da: Dichiarazione di successione in morte di _____, pratica n.2279 volume 9990, registrata a Pordenone in data 21/10/2014, Voltura n.2804.1/2015 - pratica PN0044330 in atti dal 08/05/2015

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 18/01/2022 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la sagoma catastale del fabbricato identificato con part.156 risulta difforme dalla realtà;
- la facciata nord dell'edificio nella realtà era in linea con quelle degli altri edifici (mapp.157 -155), mentre nell'estratto di mappa catastale l'edificio risulta più corto;
- il fabbricato ricadente sulla part.157 risulta di fatto unito con il fabbricato ricadente sulla part.156. I due fabbricati catastali nella realtà formano un unico fabbricato ad uso abitazione;
- nella planimetria della part.157, al primo piano, non risulta disegnata una finestra posta nella parete ovest della camera;
- la planimetria interna del fabbricato identificato dalla part.156 risulta del tutto difforme.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento (DOCFA + PREGEO) e unione dei mappali

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione degli spazi interni e destinazione d'uso dell'immobile

Oneri Totali (valore indicativo) € 3.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva conferma di regolarità edilizia da parte del Comune. Gli importi indicati per la regolarizzazione catastale sono indicativi e suscettibili di variazioni.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Stevena, Via Borgo Nadalin

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di _____, Cod. Fisc.: _____
- 1/4 di _____, Cod. Fisc.: _____
- 1/4 di _____, Cod. Fisc.: _____, Stato Civile: coniugata, Regime Patrimoniale: separazione dei beni,

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Caneva, foglio 21, particella 159, indirizzo Borgo Nadalin n.17, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza 57 mq, rendita € 70,65 €

Intestazione:

- _____, C.F. _____ nata a Longarone (BL) il _____, diritto di proprietà per 1/2;
- _____, C.F. _____, nata a Longarone (BL) il _____, diritto di proprietà per 1/4;
- _____, C.F. _____ nata a Longarone (BL) il _____, diritto di proprietà per 1/4,

Derivante da: Dichiarazione di successione in morte di _____, pratica n.2279 volume 9990, registrata a Pordenone in data 21/10/2014, Voltura n.2804.1/2015 - pratica PN0044330 in atti dal 08/05/2015

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona abitata posta a nord-ovest del paese di Caneva. Nelle vicinanze vi è la presenza di alcuni fabbricati adibiti ad uso abitativo oltre a delle superfici agricole. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si può raggiungere le città di Sacile e facilmente collegarsi con le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: Sacile, Vittorio Veneto, Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Livenza.

Attrazioni storiche: Castello di Caneva, Parco Archeologico del "Palù di Livenza".

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-Abitazione

Abitazione sito in frazione: Stevena, Via Borgo Nadalin

Stato di possesso: Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava disabitato. Come indicati dall'esecutata _____, l'immobile ha le utenze staccate ed è disabitato da anni.

Identificativo corpo: B-Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Stevena, Via Borgo Nadalin

Stato di possesso: Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi ai corpi: A-Abitazione e B-Magazzino

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, C.F.03669140265 - contro , nata il a , C.F.
 - Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
 - A rogito: Notaio dott. Giuseppe Dell'Antonia in data 12/03/2007 ai nn. 98414/17262;
 - Iscritto/trascritto a: Pordenone in data 23/03/2007 ai nn. 5417/1362;
 - Importo ipoteca: € 90.000,00;
 - Importo capitale: € 70.000,00;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro ,
 - Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;
 - Iscritto/trascritto a: Pordenone in data 11/11/2020 ai nn. 13785/9713.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A-Abitazione

Abitazione sito in frazione: Stevena, Via Borgo Nadalin

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di casa singola.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile si sviluppa su 3 livelli e la scala interna risulta priva di adeguamenti che permettano l'accesso ai piani superiori dell'edificio a soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Copia dell' ACE/APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dalle esecutate. Non risulta depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione né presso gli uffici comunali, né presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia. Come indicati dalla sig.ra , l'immobile risulta privo di impianti termici e il riscaldamento avviene tramite una stufa a legna mentre l'acqua calda deriva da un boiler. Tenuto conto delle difformità catastali ed edilizie-urbanistiche evidenziate, non si è proceduto alla redazione dell'APE. Si consiglia di regolarizzare la situazione edilizia e catastale prima della redazione dell'APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Identificativo corpo: B-Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Stevena, Via Borgo Nadalin

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di edificio singolo.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile si sviluppa su 2 livelli e la scala interna risulta priva di adeguamenti che permettano l'accesso ai piani superiori dell'edificio a soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non richiesto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati seguenti relativi ai corpi: A-Abitazione e B-Magazzino

Titolare/Proprietario da ante ventennio al 04/11/2013:

- , nata a
- In forza di: Atto di Compravendita
- A rogito di: Notaio dott. Francesco Simoncini, in data 21/09/2000, ai nn. 11946;
- Trascritto: a Pordenone, in data 19/10/2000, ai nn. 14044/9973.

Titolare/Proprietario dal 04/11/2013 ad oggi (attuali proprietari):

- , C.F. nata a Longarone (BL) il , diritto di proprietà per 1/2;
 - , C.F. , nata a Longarone (BL) il , diritto di proprietà per 1/4;
 - , C.F. nata a Longarone (BL) il , diritto di proprietà per 1/4
- In forza di: denuncia di successione in morte di , denuncia del 21/10/2014, rep.2279/9990/14, trascritta a Pordenone il 09/03/2015, R.G. 2612, R.P. 1927
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità: Si;
- Note: L'accettazione di eredità con beneficio d'inventario è stata trascritta a Pordenone il 27/02/2014, R.G. 2509, R.P. 2034

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A-Abitazione

Abitazione sito in frazione: Stevena, Via Borgo Nadalin

- Numero pratica: 06/020
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Manutenzione straordinaria fabbricato di civile abitazione
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio: in data 08/03/2006 al n. di prot. 4532
NOTE: L'autorizzazione viene rilasciata per l'esecuzione di opere conformemente agli elaborati grafici di progetto, che fanno parte integrante dell' Autorizzazione stessa. Nelle Planimetrie allegate all' Autorizzazione, sia nello stato di fatto che di progetto, i fabbricati ricadenti sulle part. 156-157 risultano uniti in un'unica abitazione. Le opere preventivate prevedono solo ristrutturazione dell'esistente, senza modifiche strutturali o variazione dei vani interni.
- Numero pratica: prot.4083
Intestazione:
Tipo pratica: Certificato di abitabilità
Oggetto: manutenzione straordinaria
NOTE: Nel Documento prot.4083 rilasciato dal Comune di Caneva il 12/03/2007, viene riportato quanto di seguito indicato " ... si comunica l'avvio del procedimento amministrativo relativo alla pratica in oggetto, la cui domanda è pervenuta al protocollo generale di questo Comune in data 22.02.2007 n.3107 e registrata all'Ufficio Tecnico al n.304 di pratica ...". Successivamente viene indicato "... In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, completa della documentazione prevista dalla vigente normativa, l'abitabilità si intende attestata ...".
Come riscontrato presso gli uffici comunali, non è stata formulata alla ditta richiedente ulteriore richiesta di integrazione della documentazione. L'abitabilità si intende pertanto concessa tramite silenzio/assenso.

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: A-Abitazione

Abitazione sito in frazione: Stevena, Via Borgo Nadalin

Alla data del sopralluogo del 18/01/2022 sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- in planimetria la sagoma del fabbricato identificato con part.156 risulta difforme dalla realtà. Alla data del sopralluogo la facciata nord dell'edificio era in linea con quelle degli altri edifici (mapp.157 -155), mentre nell'estratto di mappa catastale l'edificio risulta più corto;
- il fabbricato ricadente sulla part.157 risulta di fatto unito con il fabbricato ricadente sulla part.156. I due fabbricati catastali nella realtà formano un unico fabbricato ad uso abitazione;
- nella planimetria della part.157, al primo piano, non risulta disegnata una finestra posta nella parete ovest della camera;
- la planimetria interna del fabbricato identificato dalla part.156 risulta del tutto difforme dalla realtà.

Regolarizzabili mediante: Richiesta in Comune di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - sagoma edificio - unione dei fabbricati e rettifica planimetria interna - finestra al piano primo

Oneri Totali (valore indicativo): **€ 5.000,00**

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia;

Note: In riferimento agli immobili pignorati, presso gli uffici comunali gli unici documenti presenti erano quelli relativi alle pratiche edilizie sopra elencate. Gli immobili, presumibilmente di antica costruzione, risultavano privi di qualsiasi documentazione progettuale depositata presso il Comune. Come riferitomi dal tecnico comunale, non essendoci documentazione progettuale iniziale, viene considerata come base di confronto l'accatastamento esistente e risalente al 1945. Dalla visione della documentazione catastale, il disegno del fabbricato ricadente sulla part.156 risulta difforme alla realtà. Infatti nel lato nord, la facciata dell'edificio è in linea con quelle degli altri edifici (mapp.157 -155), mentre nell'estratto di mappa catastale l'edificio ricadente sulla part.156 risulta più corto. Tale situazione catastale risulta confermata nell'atto di compravendita del 21/09/2000 Rep.11946 con cui la sig.ra _____ acquista i beni oggetto di esecuzione. Non vi è pertanto certezza sulla data di edificazione dell'attuale sagoma e volume, comprensiva dell'ampliamento posto nel retro. Inoltre, osservando le planimetrie interne attualmente depositate presso l'Agenzia del Territorio, rispetto alla realtà, vi è difformità nella disposizione degli spazi interni. Come prima detto, i due fabbricati (part.156-157) sono di fatto uniti in un'unica abitazione. La disposizione interna risulta conforme a quella indicata nella planimetria di progetto allegata alla Autorizzazione edilizia n.06/020 prot.4532 dell'08/03/2006, la quale però ha solo scopo rappresentativo e non abilitativo. Per tali motivi si dichiara la non conformità edilizia-urbanistica.

Identificativo corpo: B-Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Stevena, Via Borgo Nadalin

Note: L'immobile ricadente sulla part. 159, presumibilmente di antica costruzione, risultava privo di qualsiasi documentazione progettuale depositata presso il comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Variante n.28 adottata con Delibera n.9/2020 del 25/05/2020 |
| Zona omogenea: | A2 - Conservazione e riqualificazione di edifici e tessuti edilizi di interesse storico-ambientale |
| Norme tecniche di attuazione: | V.art.15 del P.R.G.C. del Comune di Caneva |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Note: Nel Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori prot.648, rilasciato dal Comune di Caneva il 20/01/2022, si riporta quanto seguito indicato. << ...alla data odierna non risulta siano stati adottati provvedimenti sanzionatori, in base alle leggi di cui sopra, nei confronti egli immobili siti in Comune di Caneva e censiti catastalmente al foglio 21 mappali 156-157-159...>>

Identificativo corpo: B-Magazzino

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Variante n.28 adottata con Delibera n.9/2020 del 25/05/2020 |
| Zona omogenea: | A2 - Conservazione e riqualificazione di edifici e tessuti edilizi di interesse storico-ambientale |
| Norme tecniche di attuazione: | V.art.15 del P.R.G.C. del Comune di Caneva |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Note: Nel Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori prot.648, rilasciato dal Comune di Caneva il 20/01/2022, si riporta quanto seguito indicato. << ...alla data odierna non risulta siano stati adottati provvedimenti sanzionatori, in base alle leggi di cui sopra, nei confronti egli immobili siti in Comune di Caneva e censiti catastalmente al foglio 21 mappali 156-157-159...>>

Descrizione di cui al punto A-Abitazione

Trattasi di un fabbricato utilizzato come abitazione unifamiliare, posto su 3 livelli fuori terra. L'immobile risulta facilmente raggiungibile essendo situato lungo la strada pubblica asfaltata via borgo Nadalin, a nord ovest del paese di Caneva. Il fabbricato, confina a nord, est, sud con la corte comune mentre a ovest con il fabbricato ricadente sulla part.155. La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 18/01/2022.

Esternamente l'intero edificio risulta in uno stato di manutenzione sufficiente. L'accesso all'immobile avviene da un portoncino in legno-vetro che si affaccia sulla corte comune. Superata la soglia, ci si immette in un corridoio alla cui sinistra è presente la porta che conduce alla cucina dalla quale, dopo aver superato uno scalino, si giunge nel secchiaio e al sottoscala.

Dirimpetto alla porta di ingresso della cucina, vi era un'altra porta che conduce al salotto (part.156), stanza dotata di 2 finestre nella parete sud. Lungo il corridoio di ingresso, sulla sinistra, è posizionato un caminetto, usato per il riscaldamento dell'abitazione. Proseguendo lungo il corridoio, si giunge ad una porta posta sul lato destro che conduce ad una stanza utilizzata come ripostiglio (part.156). Il corridoio infine giunge alle scale interne che portano al piano superiore. La scala, dotata di 2 rampe, risulta essere larga circa 90 cm per rampa, con scalini rivestiti in marmette.

Il piano primo è composto da 1 ripostiglio, 3 camere e un bagno dotato di wc, doccia, bidet, lavandino. È presente anche un boiler a legna utile per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Nella parete, vicino a suddetto boiler, vi è l'accesso ad un piccolo vano ricavato nel sottoscala, presumibilmente utilizzato per il deposito di legna. Adiacente alla stanza da bagno è presente una scala in legno che conduce al secondo piano dell'edificio adibito a soffitta/sottotetto. Il vano, completamente privo di ogni parete divisoria interna, risulta un unico spazio, di altezza utile variabile secondo la pendenza del tetto. La posizione eretta ad una persona di media statura è permessa solamente nella parte centrale della stanza. Sulle pareti esterne vi sono delle finestre che permettono una sufficiente illuminazione. Le capriate sono in legno e le travi di catena attraversano la stanza, rendendo difficoltosi gli spostamenti all'interno del vano. Si sottolinea come alcune travi evidenzino ancora i danni da incendio, evento a causa del quale è stata richiesta la domanda di ristrutturazione dell'edificio depositata presso gli uffici comunali. Nella soffitta sono visibili anche due camini in acciaio, che conducono i fumi all'esterno. Vi è la presenza di illuminazione elettrica.

Le porte interne che separano le varie stanze sono in legno tamburato e i serramenti esterni sono ad ante doppie. Le stanze cucina, corridoio, salotto al piano terra, ripostiglio, bagno e disimpegno al piano primo sono dotate di pavimento con piastrelle. La stanza adibita a ripostiglio al piano terra è con pavimento in battuto di cemento, mentre le camere al primo piano sono con parquet in legno. La cucina, così come il bagno, sono dotati di piastrelle anche nelle pareti, per circa 3/4 dell'altezza. L'immobile risulta privo di terrazze. All'esterno, sul lato ovest dell'edificio, vi è una piccola fascia di terreno ad uso esclusivo (v.estratto di mappa), per lo più cementata e adibita a canale per lo scolo delle acque meteoriche.

Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 40 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'immobile è dotato di impianto idraulico e di impianto elettrico, mentre il riscaldamento avviene tramite l'utilizzo del caminetto posto nel corridoio a piano terra e del boiler nel bagno. Presso gli uffici comunali non era presente documentazione relativa agli impianti dell'immobile, ad esclusione di una dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del bagno a seguito di ristrutturazione. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento degli impianti; come riferitomi dall'esecutata, gli impianti sono dismessi e scollegati da anni. Come visibile nelle fotografie, le stanze, risultano arredate.

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di _____ , Cod. Fisc.: _____ -
- 1/4 di _____ , Cod. Fisc.: _____ ,
- 1/4 di _____ , Cod. Fisc.: _____

Superficie reale complessiva: circa mq 194,00 (PT+P1+Soffitta+Corte)

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: pratica 06/020 del 2006 per manutenzione straordinaria

L'unità immobiliare è identificata con: numero civico n.17/8;

Altezza utile interna: PT circa 2.20 / 2.40 m - P1 circa 2.30 / 2.40 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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in normali condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde - materiale: legno - condizioni: sufficienti <u>Note:</u> Su alcune travi si evidenzino ancora i danni causati da un precedente incendio. |
| Scale | tipologia: a rampe parallele - materiale: c.a. - ubicazione: interna-servoscala : assente - condizioni: sufficienti <u>Note:</u> Alla data del sopralluogo a vista non si evidenziano cedimenti strutturali. |
| Solai | tipologia: legno - condizioni: sufficienti <u>Note:</u> Alla data del sopralluogo a vista non si evidenziano cedimenti strutturali. |
| Strutture verticali | materiale: muratura - condizioni: sufficienti <u>Note:</u> Alla data del sopralluogo a vista non si evidenziano cedimenti strutturali. |
| Travi | materiale: legno - condizioni: sufficienti <u>Note:</u> Alla data del sopralluogo a vista non si evidenziano cedimenti strutturali. |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente - materiale: legno - protezione: scuretti - materiale protezione: legno - condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: coppi - coibentazione: inesistente - condizioni: sufficienti <u>Note:</u> Alla data del sopralluogo a vista non si evidenziano perdite dal tetto. |

Impianti:

| | |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia - condizioni: da normalizzare <u>Note:</u> Come riferitomi dall'esecutata, gli impianti sono dismessi e scollegati da anni. |
| Idrico | tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale - condizioni: da normalizzare <u>Note:</u> Come riferitomi dall'esecutata, gli impianti sono dismessi e scollegati da anni |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. La corte esclusiva della part.157 è stata calcolata basandosi sulla superficie indicata in visura catastale (al catasto terreni viene riportata una superficie complessiva di 51 m²). La scala interna viene computata una sola volta, nella sua proiezione.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale lorda arrotondata (m ²) | Coefficiente | Superficie equivalente (m ²) | Prezzo unitario (€/ m ²) |
|-----------------|-----------------|--|--------------|--|--------------------------------------|
| Abitazione | sup reale lorda | 137 | 1,00 | 137,00 | € 828,75 |
| Soffitta | sup reale lorda | 49 | 0,50 | 24,50 | € 828,75 |
| Corte esclusiva | sup reale lorda | 8 | 0,10 | 0,80 | € 828,75 |
| Totale | | 194 | | 162,30 | |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Caneva

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1050

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

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si sono definiti dei prezzi medi unitari di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Per l'abitazione (part.156-157) al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 15% in considerazione delle specifiche condizioni, stato di manutenzione, età, mancanza di terrazze e caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civili di tipo residenziale in condizioni di normalità (tenendo conto della superficie e del numero di piano) si attesta mediamente sui 975,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 828,75 €/m² (risultato di 975,00 €/m² x 85 %).

Per il deposito (part.159) al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 60% in considerazione delle specifiche condizioni, stato di manutenzione, età e caratteristiche dell'immobile, nonché dei costi per la normalizzazione della struttura e del suo consolidamento. Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 390,00 €/m² (risultato di 975,00 €/m² x 40 %).

Tali valori unitari sono stati poi moltiplicati per la superficie commerciale calcolata degli immobili.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP, intervista ad operatori del settore.

8.2 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

| Destinazione | Superficie Equivalente (m²) | Valore Unitario (€/m²) | Valore Complessivo |
|------------------------------------|---|--|---------------------------|
| Abitazione | 137,00 | € 828,75 | € 113.538,75 |
| Soffitta | 24,50 | € 828,75 | € 20.304,38 |
| Corte esclusiva | 0,80 | € 828,75 | € 663,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 134.506,13 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 134.506,13 |

Identificativo corpo: B-Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

| Destinazione | Superficie Equivalente (m²) | Valore Unitario (€/m²) | Valore Complessivo |
|------------------------------------|---|--|---------------------------|
| Magazzino | 74,00 | € 390,00 | € 28.860,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 28.860,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 28.860,00 |

Riassunto:

| ID | Immobile | Superficie Lorda (m²) | Valore intero | Valore diritto e quota |
|--------------|-------------------------------------|---|----------------------|-------------------------------|
| A-Abitazione | Abitazione | 162,30 | € 134.506,13 | € 134.506,13 |
| B-Magazzino | Magazzini e locali di deposito [C2] | 74,00 | € 28.860,00 | € 28.860,00 |

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 dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. | € 24.504,92 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 8.000,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile interno al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 130.861,21 |
| Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero | € 130.900,00 |

Allegati:

- E.I.149.20_Allegato 1 - Cat.Fabbricati_Visura storica_Caneva_fg,21_p.156
- E.I.149.20_Allegato 2 - Cat.Fabbricati_Visura storica_Caneva_fg,21_p.157
- E.I.149.20_Allegato 3 - Cat.Fabbricati_Visura storica_Caneva_fg,21_p.159
- E.I.149.20_Allegato 4 - Estratto di mappa_Caneva_fg,21_p.156
- E.I.149.20_Allegato 5 - Estratto di mappa_Caneva_fg,21_p.157
- E.I.149.20_Allegato 6 - Estratto di mappa_Caneva_fg,21_p.159
- E.I.149.20_Allegato 7 - Planimetria_Caneva_fg,21_p.156
- E.I.149.20_Allegato 8 - Planimetria_Caneva_fg,21_p.157
- E.I.149.20_Allegato 9 - Planimetria_Caneva_fg,21_p.159
- E.I.149.20_Allegato 10 - Autorizzazione n.06.020
- E.I.149.20_Allegato 11 - Relazione di progetto
- E.I.149.20_Allegato 12 - Planimetrie di progetto
- E.I.149.20_Allegato 13 - Certificato Abitabilità
- E.I.149.20_Allegato 14 - Certificato insussistenza provv.sanzionatori
- E.I.149.20_Allegato 15 - Dich.pratiche presenti
- E.I.149.20_Allegato 16 - Esistenza atti_Ag.delle Entrate
- E.I.149.20_Allegato 17 - Denuncia di successione
- E.I.149.20_Allegato 18 - Stato civile_
- E.I.149.20_Allegato 19 - Stato Civile_ +
- E.I.149.20_Allegato 20 - Verbale sopralluogo
- E.I.149.20_Allegato 21 - Fotografie immobili pignorati

Data generazione:
20-02-2022

L'Esperto alla stima
Dottore Agronomo
Massimiliano Zannier