
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **155/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
FABBRICATO DI ABITAZIONE
E PERTINENZA SCOPERTA

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: Vicolo San Martino snc - San Martino di Campagna - Aviano (PN) - 33081

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio 52, particella 1237, Vicolo San Martino snc,
piano T-1-2, comune AVIANO (PN) , categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani,
superficie Totale 54 mq, Totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita € 139,44

2. Possesso

Bene: Vicolo San Martino snc - San Martino di Campagna - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo San Martino snc - San Martino di Campagna - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Corpo: A - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo San Martino snc - San Martino di Campagna - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Corpo: A - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Vicolo San Martino snc - San Martino di Campagna - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Corpo: A - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vicolo San Martino snc - San Martino di Campagna - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Corpo: A - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo San Martino snc - San Martino di Campagna - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Corpo: A - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vicolo San Martino snc - San Martino di Campagna - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

Prezzo del lotto: € 15.3000,00

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Aviano e Sacile (PN), il delegato custode fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 04.10.2024 alle ore 09.00 presso gli stessi siti in comune di Aviano (PN) località San Martino di Campagna, Vicolo San Martino snc.-

Al sopralluogo era presente per la parte eseguita il 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 **Aviano (PN)**
Località/Frazione **San Martino di Campagna**
Vicolo San Martino snc

Lotto: 001 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E PERTINENZA SCOPERTA

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 E PERTINENZA SCOPERTA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Martino di Campagna , Vicolo San Martino snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 52, particella 1237, indirizzo Vicolo San Martino snc, piano T-1-2, comune AVIANO (PN) , categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale 54 mq, Totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita € 139,44 (vedi allegato 2)

Derivante da: Atto notaio Gea ARCELLA di Pordenone in data 17.09.2003 Repertorio n. 18682 Raccolta n. 1930 (vedi allegato 5)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

note: staccato dal corpo principale esiste un vetusto piccolo fabbricato adibito a suo tempo ad arcaico w.c. non inserito nella planimetria agli atti presso L'Ufficio Provinciale del Territorio.- Considerato lo stato di degrado in cui si trova non si ritiene di procedere al suo accatastamento in quanto da demolire.

Si specifica inoltre che la scala di accesso al piano primo del corpo principale risulta parzialmente occupare il Mappale 1631 (non oggetto di pignoramento), Mappale censito come Accessorio e derivato dal frazionamento del Mappale 281, Accessorio comune a vari Mappali tra cui il 278 e 279 ora 1237 oggetto di pignoramento (vedi documentazione catastale allegato 2 e atto notarile allegato 5).-

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di lotto composto da un modesto fabbricato di vecchio impianto ad uso abitazione del tipo a schiera e terreno di pertinenza.-

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: centro storico primario a traffico limitato 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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione a favore di

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Atto Notaio Gea ARCELLA di Pordenone in data 17/09/2003 ai nn. 18683/1931; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 25/07/2023 ai nn. 10667/1441; Importo ipoteca: € 105.000,00; Importo capitale: € 210.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di

Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO Sezione Distaccata di MONTEBELLUNA in data 18/08/2007 ai nn. 1042/2007; Iscritto/trascritto a Treviso in data 14/08/2007 ai nn. 16236/4104.

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore di

Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/01/2008 ai nn. 33/2008 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 05/02/2008 ai nn. 1965/1348.

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore di

Derivante

da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/02/2008 ai nn. 190; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/03/2008 ai nn. 4586/3184.

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore della massa dei creditori contro

Derivante da: Sentenza

dichiarativa di fallimento ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/06/2008 ai nn. 29/2008 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/07/2008 ai nn. 11233/7617.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione a favore di

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzi Delle Entrate Riscopssione - Roma in data 19/05/2022 ai nn. 1751/9122; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 20/05/2022 ai nn. 7373/1249;

Importo ipoteca: € 24.135,00; Importo capitale: € 48.270,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore di

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 26/09/2023 ai nn. 2067; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 17/10/2023 ai nn. 14477/11170.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Note Indice di prestazione energetica:** Si ritiene di non produrre l'Attestazione Energetica in quanto l'immobile risulta privo di impianto e relative utenze, oltre che in evidente stato di degrado (vedi documentazione fotografica allegato 3).-**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:****proprietario ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita a rogito di Noatio Gea ARCELLA di Pordenone , in data 17/09/2003, ai nn. 18682/1930; registrato a Pordenone, in data 26/09/2003, ai nn. 794; trascritto a Pordenone, in data 22/09/2003, ai nn. 14613/9615 (vedi allegato 5).-**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: effettuata richiesta di accesso agli atti presso gli uffici competenti del comune di Aviano (PN), in data 04.09.2024 il geometra dell'Ufficio Edilizia Privata mi comunicava tramite PEC che a riguardo dell'immobile di che trattasi non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia depositata presso l'archivio comunale - Edilizia Privata (vedi allegato 4.2)

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A.0.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 4.1
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato 4.1
Rapporto di copertura:	Vedi allegato 4.1
Altezza massima ammessa:	Vedi allegato 4.1
Volume massimo ammesso:	Vedi allegato 4.1

Altro:	Vedi allegato 4.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE**

(vedi planimetrie catastali allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2)

Trattasi modesto fabbricato facente parte di una schiera di vecchio impianto, insistente su un lotto pari a 390 metri quadri catastali, disposto su due piani fuori terra e un piano soffitta, ubicato nel centro storico della frazione di San Martino di Campagna in comune di Aviano (PN), in frangia alla pubblica via denominata Vicolo San Martino.-

Il fabbricato da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da murature portanti in pietra, solai di interpiano e di copertura con struttura in legno e manto di copertura a falde inclinate in tegole laterizie.-

Funzionalmente il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra: al piano terra si trovano locali ad uso cucina (vedi documentazione fotografica foto 8) e ripostiglio (vedi documentazione fotografica foto 9) con scala esterna di accesso al piano primo (vedi documentazione fotografica foto 5); al piano primo una camera e al piano secondo un vano soffitta accessibile solo dall'esterno tramite scala a pioli per un piccola apertura (vedi documentazione fotografica foto 4).-

Il fabbricato di che trattasi è in evidente stato di degrade, invaso dalla vegetazione spontanea con parziali crolli alle scale esterne e al solaio del piano terra, crolli e condizioni che hanno reso impossibile accedere ai piani superiori (vedi documentazione fotografica foto da 1 a 9).-

Staccato dal corpo principale si trova un piccolo fabbricato adibito a suo tempo ad arcaico W.C., pure in evidente stato di degrade (vedi documentazione fotografica foto 10).-

L'immobile è dotato di pertinenza scoperta anch'essa in evidente stato di abbandono e invasa da vegetazione spontanea anche di alto fusto (vedi documentazione fotografica foto 11 e 12).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20/2,30/1,65

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: degradato

Condizioni generali dell'immobile: degradate

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;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE ;

Ufficio tecnico di AVIANO (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I..

8.2 Valutazione corpi:**A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.000,00.

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>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero a corpo</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]		€ 18.000,00	€ 18.000,00

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%)	€ 2.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.300,00
---	-------------

Data 14-10-2024

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan