

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **340/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

Esperto alla stima: Geom. Ezio Antonio Bassani
Codice fiscale: BSSZTN61B01I904G
Partita IVA:
Studio in: Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 04273509
Fax: 0427927417
Email: eziobassani@bassanileon.it
Pec: ezioantonio.bassani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Martino n.5 - Capoluogo - Vajont (Pordenone) - 33080

Lotto: unico

Corpo: unico

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 4, particella 171, subalterno 3, indirizzo via San Martino, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 7, rendita € 361,52

2. Possesso

Bene: Via San Martino n.5 - Capoluogo - Vajont (Pordenone) - 33080

Lotto: unico

Corpo: unico

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Martino n.5 - Capoluogo - Vajont (Pordenone) - 33080

Lotto: unico

Corpo: unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Martino n.5 - Capoluogo - Vajont (Pordenone) - 33080

Lotto: unico

Corpo: unico

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Banca Antonveneta SPA, Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata

5. Comproprietari

Beni: Via San Martino n.5 - Capoluogo - Vajont (Pordenone) - 33080

Lotti: unico

Corpo: unico
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Martino n.5 - Capoluogo - Vajont (Pordenone) - 33080

Lotto: unico
Corpo: unico
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Martino n.5 - Capoluogo - Vajont (Pordenone) - 33080

Lotto: unico
Corpo: unico
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Martino n.5 - Capoluogo - Vajont (Pordenone) - 33080

Lotto: unico
Prezzo da libero: € 40.000,00
Prezzo da occupato: € 30.000,00

Beni in Vajont (Pordenone)
Località/Frazione Capoluogo
Via San Martino n.5

Lotto: unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: la documentazione viene integrata con la produzione della mappa e planimetria catastale

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vajont (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Capoluogo, via San Martino n.5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: ██████████

- Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 4, particella 171, subalterno 3, indirizzo via San Martino, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 7, rendita € 361,52

Derivante da: Atto di vendita del 21.06.2005 rep. 143354 notaio Guarino di Maniago

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattandosi di edificio in bifamiliare composto da due unità simili si ipotizza che la quota millesimale sia pari al 50%

Confini: L'intero stabile confina con via San Martino mappali 170 e 159 e proprietà pubblica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il comune di Vajont risulta costruito ex novo a seguito della tragedia propria del "Vajont" e di fatto più che una città vera assume le caratteristiche di una grande lottizzazione pur se dotata di amministrazione comunale propria. Posto nella immediata periferia della città di Maniago di fatto risulta periferia della stessa. Di conseguenza si presenta come un luogo anonimo fatto di case simili con strade realizzate a scacchiera, che certamente può essere paragonato a una periferia degradata, anche se di fatto l'intero comune risulta normalmente mantenuto.

Caratteristiche zona: semicentrale degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Maniago, Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Attrazioni paesaggistiche: Dolomiti Friulane, Parco del Cansiglio.

Attrazioni storiche: Venezia a Km.120 circa.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Il sopralluogo è stato esperito con accesso forzoso con rilascio delle chiavi al custode.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Abitazione a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Pignoramento immobili

Rogito: UFF. Giudiziario Pordenone in data 06/11/2014 ai nn. 2016Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/01/2015 ai nn. 907/662;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Antonveneta SPA contro [REDACTED],

Derivante da: surroga nei confronti di Banca Pop. di Vicenza; Importo ipoteca: € 192000; Importo capitale: € 96000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/02/2008 ai nn. 2963/437

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 192000; Importo capitale: € 96000; Rogito: notaio Guarino in data 21/06/2005 ai nn. 143355/24505; Registrato a Maniago; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/07/2005 ai nn. 11483/2675

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Essendo l'unità immobiliare compresa in un edificio bifamiliare di due unità pressoché della medesima superficie si presumono, in mancanza di dato specifico, 500/1000 di competenza dell'immobile staggito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: F

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: [redacted] per 1/2; [redacted] per 1/2; dal al 04/11/1995 (ante ventennio) - In forza di denuncia di successione

Titolare/Proprietario: [redacted] per 1/2; [redacted] per 1/4; [redacted] per 1/4; dal 04/11/1995 al 23/05/2000 - In forza di trascrizione tacita
A rogito: in data 23/05/2000 ai nn. 106215 - registrato a: Maniago in data 28/03/1996 ai nn. - trascritto a: Pordenone in data 09/06/1997 ai nn. 6843/5206

Titolare/Proprietario: [redacted] per 1/2; [redacted] per 1/4; [redacted] per 1/4; dal 04/11/1995 al 23/05/2000 - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI
A rogito: Notaio Guarino in data 23/05/2000 ai nn. 106215 - registrato a: Maniago in data ai nn. - trascritto a: Pordenone in data 18/03/2015 ai nn. 3145/2350
Note: Trascrizione Tacita dell'eredità di [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] per 1/1; dal 23/05/2000 al 21/06/2005 - In forza di atto di divisione
A rogito: Notaio Guarino in data 23/05/2000 ai nn. 106215 - registrato a: Maniago in data ai nn. - trascritto a: Pordenone in data 19/06/2000 ai nn. 8496/6090

Titolare/Proprietario: [redacted] al 21/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita
A rogito: Notaio Guarino in data 21/06/2005 ai nn. 143354/24504 - registrato a: Maniago in data ai nn. - Trascritto a: Pordenone in data 05/07/2005 ai nn. 11482/7391

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di nuovo fabbricato urbano
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 11/04/1967 al n. di prot. 2784/c
 Abitabilità/agibilità in data 24/08/1971 al n. di prot. 80

Numero pratica: Comunicazione edilizia attività libera
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Note tipo pratica: Denuncia di attività edilizia libera
 Per lavori: Sostituzione caldaia
 Presentazione in data 23/09/2010 al n. di prot.
 NOTE: Il fabbricato risulta tuttora sprovvisto di libretto di impianto.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale cantina risulta di metratura più ampia di quanto originariamente autorizzato. Si osservi che nelle tavole progettuali depositate in comune questa variazione risulta indicata a matita. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, considerato che il fabbricato a suo tempo fu costruito direttamente dal genio civile che ha seguito l'iter costruttivo sino al rilascio dell'abitabilità, che è lecito presumere che l'ampliamento della cantina sia stato realizzato in corso d'opera, l'ufficio tecnico ritiene che il fabbricato sia da considerarsi conforme dal punto di vista della regolarità edilizia. In ogni caso di seguito vengono evidenziate gli oneri per una eventuale formale regolarizzazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Maggior realizzazione di metratura del locale cantina.

Note: Attualmente la spesa presunta per la regolarizzazione comprensiva di oblazione e spese tecniche potrebbe essere stimata in euro 1800,00.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.1
Norme tecniche di attuazione:	VEDI ALLEGATO N. 0

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto unico**

Trattasi di unità compresa in edificio bifamiliare di due piani. L'unità staggita occupa il piano terra e parte dello scantinato. L'edificio risulta costruito direttamente dall' Genio Civile negli anni nell' anno 1967. La struttura risulta in pilastri e travi in c.a. con tamponamenti in laterizio dotati di intercapedine interna priva di isolamento, gli orizzontamenti di piano e copertura sono latero-cemento. I serramenti in legno sono dotati di vetro camera con avvolgibili in pvc. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella cucina e servizi, in piastrelle in scaglie di marmo nel disimpegno e nel soggiorno, ed infine in palchetti di quadrotti di rovere nelle camere. L'impianto elettrico risulta sottotraccia e bisognoso di messa a norma. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia di recente installazione con tubature parzialmente fuori traccia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,00**

E' posto al piano: terra e scantinato

L'edificio è stato costruito nel: 1967

Ha un'altezza interna di circa: 270 circa

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: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali sono scarse, necessita di manutenzioni degli esterni ed interni specie per carenza di pulizia dei locali. Gli avvolgibili in pvc abbisognano di sostituzione, l'impianto elettrico necessita di messa a norma, ecc.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	Tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: pessime
Manto di copertura	Materiale: laminati condizioni: scarse
Pareti esterne	Materiale: a doppia fodera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

Tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**
conformità: **non a norma**

Gas

Tipologia: **sottotraccia****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le dimensioni interne nette, ricavate dalla piantina catastale, e quindi suscettibili di variazioni tanto in più tanto in meno ininfluenti ai fini della stima sono: 1) cucina mq.10,75 circa; 2) ingresso mq. 13,00 circa; 3) pranzo mq. 22,00 circa, 4) disimpegno mq.8,50 circa; 5) ripostiglio mq. 4,75 circa;6) camera mq. 12,00 circa; 7) bagno 6,00 circa; 8) W.C. mq. 3,50 circa; 9) disimpegno mq.2,2; 10) camera mq.15,00 circa; 11) camera mq.15,00 circa; 12) cantina mq.28,00 circa; 13) centrale termica mq. 4,00 circa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup reale lorda	132,00	1,00	132,00	€ 500,00
cantina	sup lorda di pavi- mento	33,00	0,50	16,50	€ 500,00
centrale termica	sup lorda di pavi- mento	6,00	0,50	3,00	€ 500,00
				151,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Vajont

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, il valore delle aree edificabili, la condizione di stasi quasi totale del mercato immobiliare della zona, tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare lo stato di manutenzione dello stabile e del intero edificio, il normale grado di finitura, la normale dimensione complessiva, l'inserimento delle unità immobiliari in un complesso edilizio di pregio nonché i valori rilevati dal borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate per i fabbricati, il sottoscritto geometra attribuisce come più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto i seguenti valori unitari ai quali viene applicata la detrazione forfetaria pari al 25% come indicato dal quesito del G.E.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Vajont, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliare e borsino immobiliare della provincia di Pordenone, Tecnici estimatori della zona

8.3 Valutazione corpi:

unico. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	132,00	€ 500,00	€ 66.000,00
cantina	16,50	€ 500,00	€ 8.250,00
centrale termica	3,00	€ 500,00	€ 1.500,00

Valore corpo	€ 53.678,57
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 53.678,57
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.678,57

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico	Abitazione di tipo civile [A2]	151,50	€ 53.678,57	€ 53.678,57

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
sanatoria	€ -1.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.878,57
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 30.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 40.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

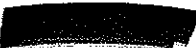
Data generazione:
10-11-2015 15:11:38

L'Esperto alla stima
Geom. Ezio Antonio Bassani

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n. 340/2014

Promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena

Contro 

G.E. Dr. Francesco Petrucco Toffolo

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

ELENCO ALLEGATI:

0. Estratto di PRCG con norme di attuazione
1. Mappa Catastale
2. Visure catastali
3. **Planimetrie catastali**
4. Atti notarili
5. Pratiche Edilizie
6. Attestato di prestazione energetica
7. Fotografie
8. Documentazione di stato civile
9. Comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pordenone
10. Aggiornamento Ispezione Ipotecaria
11. Verbale di sopralluogo

CTU geom. Bassani Ezio Antonio nato a Spilimbergo il 01.02.1961 con studio ivi in C.so Roma n.30 tel. 0427-3509 fax 0427-927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it

