
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondiaro S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **152/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427700445
Fax: 0427700445
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Piave n.11 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Foglio 14, particella 1669, subalterno 22, indirizzo Via Piave n.11, piano 4, comune Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie mq.113, rendita € 805,67

Foglio 14, particella 1669, subalterno 98, scheda catastale PN0020169, indirizzo Via Piave n.11, piano S1, comune Sacile, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.4, superficie mq.4, rendita € 7,44

Foglio 14, particella 1669, subalterno 47, scheda catastale PN0020166, indirizzo Via Piave n.11, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.19, superficie mq.19, rendita € 82,43

2. Possesso

Bene: Via Piave n.11 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piave n.11 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piave n.11 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Piave n.11 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Piave n.11 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piave n.11 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Piave n.11 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 84.250,00

Prezzo da occupato: € 84.250,00

Beni in Sacile (Pordenone)

Località/Frazione

Via Piave n.11

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 di tipo civile [A2] sito in , Via Piave n.11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: La proprietà in capo al sig. è per 1/2 in regime di comunione dei beni con e per 1/2 in regime di separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Pordenone n.323/15 in data 19.03.2015 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio contratto tra il sig. e la sig.ra

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 14, particella 1669, subalterno 22, indirizzo Via Piave n.11, piano 4, comune Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie mq.113, rendita € 805,67

Derivante da: - In parte unitamente alla signora giusta atto di vendita Notaio Garlatti Vera del 30.05.2006- In parte giusta Atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Pordenone il 14.11.2011

Millesimi di proprietà di parti comuni: Mill.122

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 14, particella 1669, subalterno 98, scheda catastale PN0020169, indirizzo Via Piave n.11, piano S1, comune Sacile, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.4, superficie mq.4, rendita € 7,44

Derivante da: - In parte unitamente alla signora giusta atto di vendita Notaio Garlatti Vera del 30.05.2006- In parte giusta Atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Pordenone il 14.11.2011

Millesimi di proprietà di parti comuni: Mill.0,46

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 14, particella 1669, subalterno 47, scheda catastale PN0020166, indirizzo Via Piave n.11, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.19, superficie mq.19, rendita € 82,43

Derivante da: - In parte unitamente alla signor _____ giusta atto di vendita Notaio Garlatti Vera del 30.05.2006- In parte giusta Atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Pordenone il 14.11.2011

Millesimi di proprietà di parti comuni: Mill.2,49

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'appartamento sub.22 la parete divisoria ingresso-soggiorno è stata demolita o mai realizzata; è stata invece realizzata una tramezzatura a sud per il ricavo di un ripostiglio.

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Via Piave si trova in prossimità del centro storico della cittadina, a nord della Caserma militare Sla-taper

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostazione , Stazione ferroviaria

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa contro _____ Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/06/2015 ai nn. 8361/5960.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 948,00 €.

Millesimi di proprietà: 124,95 di cui mill.122 relativi all'appartamento, mill.2,49 relativi all'auto-rimessa e mill.0,46 relativi alla cantina

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: a firma del per.ind.De Biasio Mario

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ e _____ dal 27/05/1978 al 15/10/1996. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Buscio Pietro in data _____ ai nn. _____ - trascritto a Pordenone in data 26/06/1978 ai nn. 5595/5083.

Titolare/Proprietario: _____ dal 15/10/1996 al 01/08/2002. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pirozzi Severino in data 15/10/1996 ai nn. _____ - trascritto a Pordenone in data 17/10/1996 ai nn. 11622/8319.

Titolare/Proprietario: _____ dal 01/08/2002 al 30/05/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Garlatti Vera in data 01/08/2002 ai nn. _____ - trascritto a Pordenone in data 16/08/2002 ai nn. 14339/10295.

Titolare/Proprietario: _____ dal 30/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Garlatti Vera in data 30/05/2006 ai nn. _____ - trascritto a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10705/6124.

Titolare/Proprietario: _____ dal 14/11/2011 al. In forza di Atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Pordenone - trascritto a Pordenone in data 07/12/2011 ai nn. 17624/12207.

Note: All'esecutato sig _____, libero da vincoli matrimoniali, gli immobili sono pervenuti:- In parte unitamente alla signora _____ giusta atto di vendita Notaio Garlatti Vera del 30.05.2006- In parte giusta Atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Pordenone il 14.11.2011

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di costruzione n.17/1975

Intestazione: _____

Per lavori: Costruzione di un complesso edilizio ad uso abitazioni

Rilascio in data 17/09/1975 al n. di prot. _____

Abitabilità/agibilità in data 17/04/1978 al n. di prot. 6/78

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile ed autorimessa

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'appartamento sub.22 la parete divisoria in-

gresso-soggiorno è stata demolita o mai realizzata; è stata invece realizzata una tramezzatura a sud per il ricavo di un ripostiglio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

Attività di Edilizia libera: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'autorimessa sub.47 non rispecchia la sagoma di progetto in quanto, in fase realizzativa, la rampa di accesso allo scantinato è stata realizzata in difformità da quanto assentito

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Sanatoria e oneri per opere di manutenzione straordinaria art.50 c.3° L.R.19/2009: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1: Residenziale di tipo intensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegati

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di appartamento (sub.22) posto al quarto piano del "Condominio Torino" sito a Sacile in Via Piave n.11, comprendente ingresso, soggiorno, cucina, bagno, w.c., ripostiglio, corridoio, tre camere e terrazza, nonché cantina (sub.98) ed autorimessa (sub.47) nel piano interrato. Non è stato possibile accedere alla camera piccola posta in fondo al corridoio in quanto alla data del sopralluogo era chiusa per sequestro (vedi foto e sentenza di dissequestro).

La produzione dell'acqua calda ed il riscaldamento dei vani è garantito da impianto condominiale a gas metano da linea fissa, il riscaldamento è distribuito nei vani mediante radiatori con contaore posizionato all'ingresso dell'appartamento. Dalla pratica edilizia non è stato possibile estrarre alcuna certificazione riguardante la regolarità degli impianti tecnologici. Approvvigionamento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale. I pavimenti interni risalgono all'epoca della costruzione, sono piastrelle ceramiche e parquet di legno nelle camere, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiana in

plastica, quelli interni in legno tamburato. Nel soggiorno parte della pavimentazione risulta rimossa e non ancora ripristinata; l'esecutato al riguardo riferisce che la pavimentazione è "scoppiata" causa il passaggio di tubazioni del riscaldamento. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, per quanto visibile essendo l'alloggio completamente arredato, è sufficiente.

La cantina è ubicata nel piano scantinato, è un unico vano di mq.4,00 circa. L'autorimessa, anch'essa ubicata nel piano scantinato, è un unico vano di mq.20,00 circa. Il lotto non è divisibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di Pordenone n.323/15 in data 19.03.2015 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio contratto tra il sig. _____ e la sig.ra _____ la proprietà in capo al sig. _____ è per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ e per 1/2 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **136,00**

E' posto al piano: S1-4

L'edificio è stato costruito nel: 1975

ha un'altezza interna di circa: mt.2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres e parquet nelle camere condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Portone blindato

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non dimostrata**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **non rilevabili**

- Note: Riscaldamento condominiale centralizzato, la ripartizione della spesa avviene secondo lettura di contatore posto all'ingresso dell'appartamento

Idrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non dichiarata**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00	€ 1.000,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80	€ 1.000,00
Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20	€ 1.000,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	20,00	0,30	6,00	€ 1.000,00
115,00					

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista, per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza dei beni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI
 Borsino immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	106,00	€ 1.000,00	€ 106.000,00
Terrazza	1,80	€ 1.000,00	€ 1.800,00
Cantina	1,20	€ 1.000,00	€ 1.200,00
Autorimessa	6,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 115.000,00
Valore corpo	€ 115.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 115.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.000,00

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 civile [A2]	115,00	€ 115.000,00	€ 115.000,00

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%)	€ 28.750,00
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:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 84.250,00

Data generazione: 10.06.2016

L'Esperto alla stima
 P.E. Graziano Santin