
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**



contro: 

N° Gen. Rep. **272/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Appartamento e
garage

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: 042181974
Fax: 042181974
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via A. De Gasperi, n. 4/3 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED] foglio 32, particella 1096, subalterno 3, indirizzo Via Pradat Candie, piano T-S1, comune Azzano Decimo, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie mq 106, rendita € € 503,55, [REDACTED]

[REDACTED] foglio 32, particella 1096, subalterno 7, indirizzo Via Pradat Candie, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 12, superficie mq 12, rendita € € 46,48

2. Possesso

Bene: Via A. De Gasperi, n. 4/3 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via A. De Gasperi, n. 4/3 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via A. De Gasperi, n. 4/3 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Equitalia Nord Spa

5. Comproprietari

Beni: Via A. De Gasperi, n. 4/3 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Regime Patrimoniale: separazione di beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via A. De Gasperi, n. 4/3 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via A. De Gasperi, n. 4/3 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via A. De Gasperi, n. 4/3 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 Appartamento e garage

Prezzo da libero: € 72.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Azzano Decimo (Pordenone)
Località/Frazione
Via A. De Gasperi, n. 4/3

Lotto: 001 Appartamento e garage

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: Appartamento e garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. De Gasperi, n. 4/3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà

Regime Patrimoniale: separazione di beni - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La quota di comproprietà nelle parti comuni all'intero edificio di cui all'art. 1117 del C.C. inerente ai beni in oggetto (fg.32 mapp. 1096 sub 3 e sub 7) ammonta a 165,35/1000.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 32, particella 1096, subalterno 3, indirizzo Via Pradat Candie, piano T-S1, comune Azzano Decimo, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie mq 106, rendita € € 503,55

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 32, particella 1096, subalterno 7, indirizzo Via Pradat Candie, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 12, superficie mq 12, rendita € € 46,48

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di civile abitazione e garage annesso ubicati al piano terra e S1 di un fabbricato costituito da n. 6 unità immobiliari uso abitativo e n. 6 garage.

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. Importanti centri limitrofi: Capoluogo provinciale di Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria F.S. Pordenone Km 20, Ospedale civile di Pordenone Km 20, Servizio Bus extraurbano in loco ml 300

Servizi offerti dalla zona: Ospedale civile Pordenone (Buona), Scolastico istruzione primaria 1° e 2° grado (Buona), Scolastico istruzione secondaria 2° grado (Discreto), Commerciale (Buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 09/06/2016 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 10/06/2016 ai nn.3321 Mod. 3T

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 30/06/2020

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di E.I. sito ad [REDACTED]

[REDACTED] è risultato occupato dal sig. [REDACTED]. A seguito accertamento presso l'ufficio anagrafe del Comune di [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che il sig. [REDACTED] è padre del sig. [REDACTED]

[REDACTED] l'esecutato sig. [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Appartamento e garage

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] A rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 08/09/2006 ai nn. 53040/21790; Importo ipoteca: € 288.000; Importo capitale: € 160.000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , Banca Popolare di Vicenza SCPA contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Decreto Ingiuntivo in data 11/05/2007 ai nn. 1272/2007; Importo ipoteca: € 230.000; Importo capitale: € 215.909,79.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/04/2009 ai nn. 112143/119; Importo ipoteca: € 144.417,84; Importo capitale: € 72.208,92.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/12/2009 ai nn. 127496/119; Importo ipoteca: € 168.068,10; Importo capitale: € 84.034,05.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] Iscrit-

to/trascritto a Pordenone in data 21/01/2011 ai nn. 24/2011; Importo ipoteca: € 201.195,70;
Importo capitale: € 100.597,85.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Nessuna. L'occupante sig.

[redacted] dichiara che tutte le spese condominiali sono state saldate.

Millesimi di proprietà: 165,35

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Vedi attestato allegato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] proprietario/i ante ventennio
al . In forza di decreto di trasferimento - trascritto a Pordenone in data 29/09/1994 ai nn. 1833.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruzione

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/03/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 12/08/1968 al n. di prot. 129/68

Abitabilità/agibilità in data 02/09/1969 al n. di prot. 129/68

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento e garage

Trattasi di un APPARTAMENTO sito al piano terra (rialzato) e di un GARAGE sito al piano seminterrato di un fabbricato "Condominio Sile" costruito nell'anno 1969 e disposto su tre piani fuori terra, (foto A1 e A2). E' costituito da n. 6 appartamenti e n. 6 garage. L'edificio è ubicato in zona centrale del Comune capoluogo di Azzano Decimo. L'accesso avviene da "via A. De Gasperi n. 4" attraverso lo scoperto comune condominiale adibito a giardino, (foto A3). Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni dello spessore di cm 26, intonacate e dipinte. Il tetto di copertura è costituito da travi in cemento e laterizio con sovrastante manto di tegole in cemento. I serramenti esterni sono costituiti da persiane di plastica e finestre in legno. Le porte interne e le finestre sono in legno, di vecchia fattura e si presume risalenti all'epoca di costruzione. L'appartamento ha un'altezza di cm 278 mentre il garage e la cantina posti nel piano seminterrato hanno un'altezza di cm 227. Nei locali ingresso, cucina, soggiorno e bagno i pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres, mentre nelle camere sono di parquet. E' provvisto di impianto termico autonomo a gas, impianto idrico ed energia elettrica. E' costituito da ingresso, (foto A4), soggiorno con terrazzino esterno, (foto A5), cucina, (foto A6), ripostiglio, (foto A7), n. 3 camere (foto A8, A9 e A10), e un bagno con antibagno. (foto A11). Esternamente e nei quattro lati il fabbricato si affaccia su un ampio scoperto condominiale adibito a giardino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

[redacted] Regime Patri-

moniale: separazione di beni [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 int 3; ha un'altezza interna di circa: m. 2,78

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: (MIN. 750 - MAX. 1.100) = 1.100 €/MQ (MASSIMO)

COEFFICIENTE DI VETUSTA' (ULTIMATO 02.09.1969 - ANNI 45): 0,60

COEFFICIENTE DI STATO DI MANUTENZIONE "BUONO O NORMALE": 1,00

VALORE DI MERCATO: $1.100 \times 0,60 \times 1,00 = 660 \text{ €/MQ}$

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA (COMPRESA CANTINA): COEFF. 1,00

SUPERFICIE LORDA TERRAZZE (MIN. 0,25 MAX. 0,30): COEFF. MASSIMO 0,30

CALCOLO:

ABITAZIONE P.T. E CANTINA : MQ 109,20 x Coeff. 1,00 = MQ 109,20

ABITAZIONE P.T. /TERRAZZA : MQ 3,60 x Coeff. 0,30 = MQ 1,08

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE MQ 110,28

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazioni civili	sup lorda di pavimento	1,00	110,00	€ 660,00
			110,00	

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: 2 - 2015

Zona: Azzano Decimo

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 750

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.100

Accessori:**Appartamento e garage**

1. Box singolo

posto al piano Seminterrato composto da Posto auto - Sviluppa una superficie complessiva di 15,10 mq

Valore a corpo: € 12000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone-Comune di Azzano Decimo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo civile, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 750 max. 1.100;

a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze;

b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio;

c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;

e) la situazione attuale del mercato immobiliare. Parametri di zona per destinazione residenziale: 1.100 €/mq di superficie lorda. ;

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale del mercato immobiliare attuale.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento e garage. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazioni civili	110,00	€ 660,00	€ 72.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.600,00
Valore corpo	€ 72.600,00
Valore accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 84.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e garage	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	110,00	€ 84.600,00	€ 84.600,00

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%)	€ 12.690,00
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

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.910,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 72.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA REGISTRO

Allegati

- 1) n. 11 foto da A1 a A11
- 2) Verbale di primo accesso
- 3) Certificato di residenza [REDACTED]
- 4) Estratto Riassunto Atto di Matrimonio [REDACTED]
- 5) Certificato di residenza storico [REDACTED]
- 6) Visura per soggetto Catasto Fabbricati
- 7) Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati
- 8) Planimetrie catastali
- 9) Estratto di mappa catastale ed elenco subalterni
- 10) Autorizzazione di Abitabilità
- 11) Contratto di Locazione del 09-06-2016
- 12) Registrazione contratto di Locazione
- 13) Attestato di prestazione energetica (APE)
- 14) Quotazioni Immobiliari Ag. Entrate 2° sem. 2015

Data generazione:
13-07-2016 16:07:39

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Buoso