
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco BPM Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **159/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2018 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - A, 001 - A

Esperto alla stima: Mauro De Marco
Codice fiscale: DMRMRA61A05H657R
Partita IVA: 00605270933
Studio in: Via Levade 62 - 30170 Pordenone
Telefono: 0434572704
Fax: 0434572704
Email: demarcopn@interfree.it
Pec: mauro.demarco@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: EDIFICIO CONDOMINIALE LUNGO BRETELLA DI SCORRIMENTO DI V.LE REPUBBLICA

Lotto: 001 - A

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: MONOLOCALE AD USO RESIDENZIALE A/2 AL PIANO SECONDO POSTO SU EDIFICIO CONDOMINIALE ANNI 80, LUNGO LA VIABILITA' DI SCORRIMENTO V.LE REPUBBLICA

Lotto: 001 - A

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 9, particella 716, subalterno 11, scheda catastale PN0045465, indirizzo VIALE DELLA REPUBBLICA , piano S1/2, comune SACILE , categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5, superficie 36, rendita € 123,95

2. Possesso

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco BPM Spa, B POPOLARE DI VERONA

5. Comproprietari

Beni: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Beni: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Beni: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: VIALE REPUBBLICA, 23 - SACILE - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - A

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

MONOCALE AD USO RESIDENZIALE A/2 AL PIANO SECONDO POSTO SU EDIFICIO CONDOMINIALE ANNI 80, LUNGO LA VIABILITA' DI SCORRIMENTO V.LE REPUBBLICA .

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione **SACILE**
VIALE REPUBBLICA, 23

Lotto: 001 - A

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:**

Criteri di stima:

Elenco fonti:

8.2 Valutazione corpi:

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione **SACILE**
VIALE REPUBBLICA, 23

Lotto: 001 - A

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (PN) CAP: 33077 frazione: SACILE,
VIALE REPUBBLICA, 23 int.4**

Note: MONOLOCALE AD USO RESIDENZIALE A/2 AL PIANO SECONDO POSTO SU
EDIFICIO CONDOMINIALE ANNI 80, LUNGO LA VIABILITA' DI SCORRIMENTO V.LE
REPUBBLICA

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: DAL 04/08/2018
PROPRIETARIO UNICO 100% (ultimo indirizzo ufficiale VENEZIA (VE))

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella

716, subalterno 11, scheda catastale PN0045465, indirizzo VIALE DELLA REPUBBLICA , piano
S1/2, comune SACILE , categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5, superficie 36, rendita € 123,95

Derivante da: vedasi tabella allegata e regolamento condominiale

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13.02 (vedasi tabella allegata e regolamento
condominiale)

Confini: come da planimetria catastale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: conforme planimetria catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

MONOLOCALE AD USO RESIDENZIALE A/2 AL PIANO SECONDO POSTO SU EDIFICIO
CONDOMINIALE ANNI 80, LUNGO LA VIABILITA' DI SCORRIMENTO V.LE REPUBBLICA

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: LIBERO DA PERSONE (INGRESSO FORZATO CON CUSTODE TRIBUNALE)

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di B POPOLARE DI VERONA contro A rogito di
NOTAIO SIMONCINI FRANCESCO in data 15/05/2009 ai nn. 20339/11874; Iscritto/trascritto a
PORDENONE in data 21/11/2006 ai nn. 20898/5514; Importo ipoteca: € 140000; Importo
capitale: € 70000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di B POPOLARE DI VERONA contro ; A rogito di
NOTAIO SIMONCINI FRANCESCO in data 15/05/2009 ai nn. 199544/20936; Iscritto/trascritto a
PORDENONE in data 09/06/2009 ai nn. 8004/1455; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale:
€ 70000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di Banco BPM Spa contro Derivante da: PIGNORAMENTO
30/05/2017 N 1911 iscritto/trascritto a TRIB DI PORDENONE in data 14/06/2017 ai nn.
7895/5413.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 700,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3061,00

Millesimi di proprietà: 12,6

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: DA VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI
MILLESIMALI CON AMMINISTRATORE CHE APPLICA IL 12.6 MA SULLA TABELLA RISULTA IL 13,02
(errata associazione tra sub.)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G IN ATTESA CREDENZIALI PER DEPOSITO

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 28/10/1991 al 25/10/2006 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di NOTAIO SATTA SALVATORE , in data 28/10/1991, ai nn. 23277; trascritto a PN, in data 14/11/1991, ai nn. 12388/9537.

Titolare/Proprietario: dal 25/10/2006 al 26/11/2008 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di NOTAIO SIMONCINI FRANCESCO, in data 25/10/2006, ai nn. 20338/11873; trascritto a PORDENONE, in data 21/11/2006, ai nn. 20897/12295.

Titolare/Proprietario: dal 26/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di NOTAIO FORTE GIANLUCA , in data 26/11/2008, ai nn. 191418/9466; trascritto a , in data 04/12/2008, ai nn. 19526/13122.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 238/1977
 Intestazione: NEGOZI, UFFICI, RESIDENCE (camere 'd'affitto)
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: nuova costruzione NEGOZI, UFFICI, RESIDENCE (camere 'd'affitto)
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 30/06/1977 al n. di prot.
 Rilascio in data 25/05/1977 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 14/05/1981 al n. di prot. 1/81 prat.

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: NON SONO STATE APPORTATE MODIFICHE SUCCESSIVE ABITABILITA'

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VARIANTE N.15 DEL 23/05/2016
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	RESIDENZIALE MISTA DI TIPO SEMI INTENSIVO B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	12.5
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

APPARTAMENTO MONOLOCALE CON TERRAZZO PROTETTO, POSTO AL SECONDO PIANO DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE PRIMI ANNI 80. CATASTALMENTE AL FOGLIO 9 DEL COMUNE DI SACILE (H657) PARTICELLA 716 SUB. 11 ZON CENS B. ACCESSO DIRETTO DA CORRIDOIO TRASVERSALE CONDOMINIALE CON DUE ACCESSI PRINCIPALI POSTI SUI LATI DEL CONDOMINIO.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: DAL 04/08/2018 PROPRIETARIO UNICO

100%

(ultimo indirizzo ufficiale VENEZIA (VE) SESTIERE SANTA CROCE 2249 CAP 30135

(R7R NON RECAPITATA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 NEGOZI +3 APPARTAMENTI TOT. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: PUR ABITABILE NECESSITA DI UNA RIVISITAZIONE GENERALE SIA L'APPARTAMENTO CHE L'INTERO STABILE CHE RISENTE DELLA VETUSTA E DAL L'USO.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** protezione: **tapparelle** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: NON VISIBILE E NON DOCUMENTATA rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle 15*15 circa posate su pavimentazione in cls. predisposta condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: gomma condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: sufficienti - Note: pavimento in klincher 12.5*25 rivestimento in 15*15 ceramica
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: sufficienti - Note: solo porzione di pavimento (vedasi foto)
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: c.a. condizioni: sufficienti - Note: scale condominiali
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: scarse conformità: non a norma
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: ELMA MAT. 2071PER 4 PERSONE HG. 320
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: da collaudare - Note: NON FUNZIONANTE
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
 - Note: IMPOSSIBILITA' VERIFICA STATO FOGNARIO

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori in acciaio verniciati** condizioni: **scarse**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
 SUPERFICI CATASTALI 34,00 MQ (vedasi planimetria catastale)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	34,00	€ 800,00
			34,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteria di stima:

IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA E IL PREZZO DI MERCATO PATRIMONIALE A SACILE COSI' COME RICAVATO E DESUNTO DAI PARAMETRI RIPORTATI, CONSIDERANDO LO STATO DEGLI STESSI IMMOBILI E' QUELLO DI PERIZIA, TENUTO CONTO DELLA ZONA, DELLA SUA UBICAZIONE, CHE IL FABBRICATO E' LIBERO E IN SUFFICIENTE STATO E DELLA SITUAZIONE INCERTA DI MERCATO IMMOBILIARE ATTUALE DELLA ZONA SPECIFICA.

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di SACILE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750/00 €. A 1100/00 € AL MQ.;

Altre fonti di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE ALLEGATO E BORSINO IMMOBILIARE FIMAA.

16. Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 27.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	34,00	€ 800,00	€ 27.200,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 27.200,00
Valore corpo	€ 27.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.200,00

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]	34,00	€ 27.200,00	€ 27.200,00

16. 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%)

€ 4.080,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
16. Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.620,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- A) Nomina e Quesito di incarico;
- B) Lettere R/R operazioni peritali ;
- C) Individuazione in mappa aereo fotogrammetrica della zona;
- D) Visure catastale storica del 716, SUB 11) Planimetrie catastali n.1 ;
- E) Copia estratto catastale 1/2000;
- F) Certificato ipotecario Iscrizioni e Trascrizioni ventennale Ipotecario;
- 1)Visura Ipotecaria Aggiornata al 10/09/2018;
- G) COPIA Osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio;
- H) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA MAP. 716 sub. 11;
- I) ESTRATTO P.R.G.C. E NORME TECNICHE;
- L) CONC. 25/05/1977, N. 238/1977 2) CERTIFICATO ABITABILITA' DEL 14/05/1981;
- M) VISURA CAMERALE
- N) ATTO DI COMPRAVENDITA 26/11/2008 REP. 13122;
- O) REGOLAMENTO CONDOMINIALE E TAB. MILLESIMI;
- P) SPESE CONDOMINIALI E IMPORTI NON VERSATI;
- Q) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA N. 1/46.

Data generazione:
11-09-2018 02:09:54

L'Esperto alla stima
Mauro De Marco