Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Veneto Spa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **243/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento senza cantina e garage

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Cardillo
Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y
Partita IVA: 01406230936
Studio in: Via XX Settembre 2 – 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 0434960249
Fax: 0434960249
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Roma 75 - Pravisdomini (PN) - 33076
Descrizione zona: centrale - residenziale

Lotto: 001 - Appartamento senza cantina e garage
Corpo: A
Categoria: Appartamento di tipo economico [A3]
Dati Catastali:

fg	mapp	sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup.	rendita
8	14	9	A/3	2	5 vani	Tot. 71 m3, Tot. escluso aree scoperte 71 m3	€ 242,73
Indirizzo: via Roma 37, piano T, comune Pravisdomini							
[redacted]nata in [redacted] [redacted]od. fisc. [redacted] [redacted]ato in [redacted] il [redacted]od. fisc [redacted]							

2. Possesso
Occupato dai debitori e figli

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
L'appartamento è accessibile ai diversamente abili trovandosi al piano terra.

4. Creditori Iscritti
Banca Intesa spa

5. Comproprietari
nessuno

6. Continuità delle trascrizioni
Vi è continuità delle trascrizioni.

7. Prezzo
Prezzo da libero: € 44.225,00

Beni in **Pravisdomini (PN)**
via Roma 75

Lotto: 001 - Appartamento senza cantina 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: A.

Appartamento sito in Pravisdomini (PN) CAP: 33076, vai Roma 75

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Stato Civile: coniugato
Regime Patrimoniale: non conosciuto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Codice fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Stato Civile: coniugato
Regime Patrimoniale: non conosciuto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

fg	map p	sub	Cat.	Class e	Cons.	Sup.	rendita
8	14	9	A/3	2	5 vani	Tot. 71 m3, Tot. escluso aree scoperte 71 m3	€ 242,73
Indirizzo: via Roma 37, piano T, comune Pravisdomini							
Intestazione: [redacted] nata in [redacted] cod. fisc. [redacted] [redacted] nato in [redacted] cod. fisc. [redacted]							
Derivante da: Atto pubblico (compravendita) del 24.11.2006 in atti dal 30.11.2006, rep. n.: 142444 Rogante [redacted] ede [redacted]							

L'appartamento è accatastato al civico 37, ma in realtà esso si trova al civico 75.

Millesimi di proprietà di parti comuni:
millesimi proprietà: 57,22/1000
Millesimi varie: 57,22/1000
Millesimi scale: 1
(si cfr. la documentazione inviata dall'Amministratore di condominio di cui all'all. 4)

Confini:
L'intero condominio confina: da un lato mapp. 172-188 e 700; da un lato mapp. 17 e 16; da un lato strada provinciale da un lato mapp. 314 e 15
L'appartamento confina: su due lati con muri perimetrali e su un altro lato con il pianerottolo

Conformità catastale:
da un raffronto dello stato di fatto con la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di una paretina interna, che è stata demolita senza procedere all'aggiornamento catastale.
Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale
Descrizione delle opere da sanare: eliminazione dalla planimetria catastale della paretina demolita. Con l'occasione l'aggiudicatario avrà modo di correggere anche il numero civico. Per la pratica di aggiornamento catastale si stima un costo pari a € 400,00 complessivi

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'interno di un condominio sito in via Roma nel Comune di Pravisdomini. Trattasi di zona centrale residenziale con esercizi al minuto.
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale con presenza di esercizi commerciali al minuto, a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Portogruaro e Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e dai loro figli

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca convenzionale annotata
a favore di: Banca Intesa spa;
contro: [redacted]
Derivante da: mutuo fondiario;
A rogito di [redacted] del 24/11/2006, rep. nn. 142445/33452;
Iscritto a Pordenone il 28.11.2006, reg. gen. 21346, reg. part. 5635;
Importo ipoteca: € 162.750,00;
Importo capitale: € 108.000,00.
(si cfr. all. 9)

- Trascrizione pregiudizievole:
pignoramento immobiliare
a favore della massa dei creditori
contro [redacted]
Derivante da: atto esecutivo o cautelare
Trascritto: a Pordenone in data 28.09.2017 ai nn. 12744/8684
Importo: 22.469,39
(si cfr. all. 10)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 720,00 annue
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dalle informazioni acquisite dall'Amministratore di condominio, risulta che il [redacted] regolarmente le spese condominiali. Il suo debito a saldo gestione 2017 è pari a 92,36 €.
Millesimi di proprietà:
Millesimi proprietà: 57,22/1000
Millesimi varie: 57,22/1000
Millesimi scale: 1
(si cfr. la documentazione inviata dall'Amministratore di condominio di cui all'all. 4)
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 280,90 kWh/m2 Classe energetica F
Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente ha fatto redigere l'attestato di prestazione energetica ad un proprio ausiliario (si cfr. all. 13).
Avvertenze ulteriori: non esistono cause in corso con domanda trascritta

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [redacted] (cod. fisc. [redacted]) **proprietario ante ventennio** fino al **24/11/2006** . In forza di successione testamentaria a mezzo di testamento olografo pubblicato con verbale in data 17-04-1996 n. 66129/17249 rep. Notaio Pascatti registrato a Pordenone il 06-05-1996 al n. 1666 mod. I
Note: den. succ. n. 9 Vol 854 Uff. Reg. Pordenone e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone in data 03-05-1997 ai nn.ri 5165/3913,

Proprietario: [redacted] (cod. fisc. [redacted] (cod. fisc. [redacted] dal 24/11/2006 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 24/11/2006, ai nn. 142444/33451; registrato a Pordenone, in data 27/11/2006, ai nn. 9680/1T; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2006, ai nn. 21345/12524.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 168/1971
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: abitazione con 7 alloggi

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 13/07/1971 al n. di prot.
Rilascio in data 14/07/1971 al n. di prot. 168
Abitabilità/agibilità in data 20/01/1975 al n. di prot. 168
(si cfr. All. 6)

Numero pratica: 202/1972
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: ampliamento di un fabbricato in costruzione
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 17/02/1972 al n. di prot.
Rilascio in data 25/02/1972 al n. di prot. 202
Abitabilità/agibilità in data 28.1.1975 al n. di prot. 202
(si cfr. all. 7)

7.1 *Conformità edilizia:*

dal raffronto dello stato di fatto con il progetto oggetto di licenza di costruzione sono state riscontrate alcune variazioni delle pareti interne, che rientrano nell'attività libera, sicchè non si riscontrano abusi edilizi.

7.2 *Conformità urbanistica*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

descrizione: **Appartamento [A]** di cui al punto **A**

L'appartamento si trova al piano terra di un condominio sito in via Roma 75 a Pravisdomini. Esso è composto da ingresso, cucina, sala, bagno e due camere.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Stato Civile: coniugato
Regime Patrimoniale: non conosciuto

1/2 di Zendeloska Lindime - Piena proprietà
Codice fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Stato Civile: coniugato
Regime Patrimoniale: non conosciuto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 75/2;
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90
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: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Il condominio si trova in condizioni di manutenzione scarse.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti** - Note: La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica fatta salva la pavimentazione del soggiorno
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non certificata**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **ventilatori** condizioni: **sufficienti** - Note: Non sono stati rinvenuti certificati di conformità.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia, con presenza anche di cavi e/o canaline a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** - Note: non sono stati rinvenuti certificati di conformità.

Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** - Note: non sono stati rinvenuti certificati di conformità
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** - Note: non sono stati rinvenuti certificati di conformità.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** - Note: non sono stati rinvenuti certificati di conformità. Non è stato rinvenuto neppure il libretto di manutenzione della caldaia. Inoltre le tubazioni di collegamento alla caldaia sono a vista.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile e delle condizioni in cui esso versa, si vedano le rappresentazioni fotografiche di cui all'all. 11 ed il rilievo eseguito dallo scrivente di cui all'all. 12.
Si ritiene opportuno segnalare la presenza di muffa a soffitto in corrispondenza delle pareti verticali vicino alla finestra nel locale cucina (si cfr. le rappresentazioni fotografiche – all. 11).
Si evidenzia inoltre che su area condominiale esiste una zona destinata a parcheggi ad uso esclusivo degli appartamenti. I posti disponibili tuttavia sono in numero inferiore rispetto agli appartamenti che sono 9. L'uso di quei parcheggi, inoltre, non è regolamentato, sicchè essi vengono occupati dalle prime auto che arrivano.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
sintetico comparativo

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Pravisdomini
osservatorio del mercato immobiliare: € 650,00 - 900,00;
Borsino immobiliare € 800,00.

8.2 Valutazione corpi:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup commerciale	1,00	70,00	€ 750,00
			70,00	

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	70	€ 750,00	€ 52.500,00
totale			**€ 52.500,00**

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (punto 16 dell'incarico) € 7.875,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 44.225,00**

Data
24-04-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

ALLEGATI:

All. 1 – visura catastale aggiornata
All. 2 – estratto di mappa
All. 3 – planimetria catastale
All. 4 – informazioni rilasciate dall'Amministratore di condominio
All. 5 – titolo di provenienza
All. 6 – pratica edilizia n. 168
All. 7 – pratica edilizia 202
All. 8 – certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
All. 9 – iscrizione ipotecaria
All. 10 – trascrizione pignoramento
All. 11 – rappresentazioni fotografiche
All. 12 – rilievo
All. 13 - APE

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel.(0.90 euro)

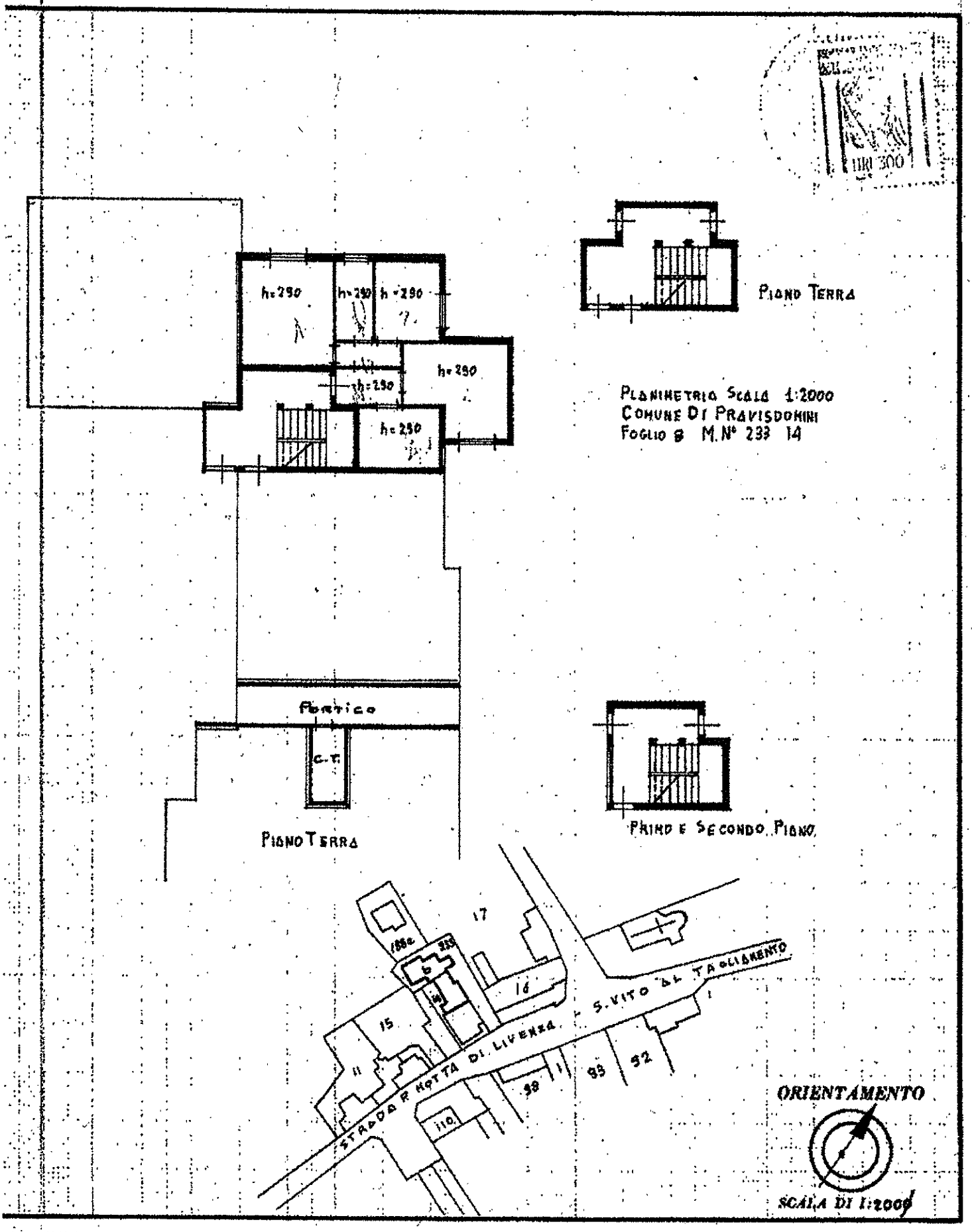
23-Mar-2018 17:4:58
Prot. n. T250516/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: PRAVISDOMINI
Foglio: 8

1 Particella: 14

...marazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



...O RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

2 4 MAR. 197...

9

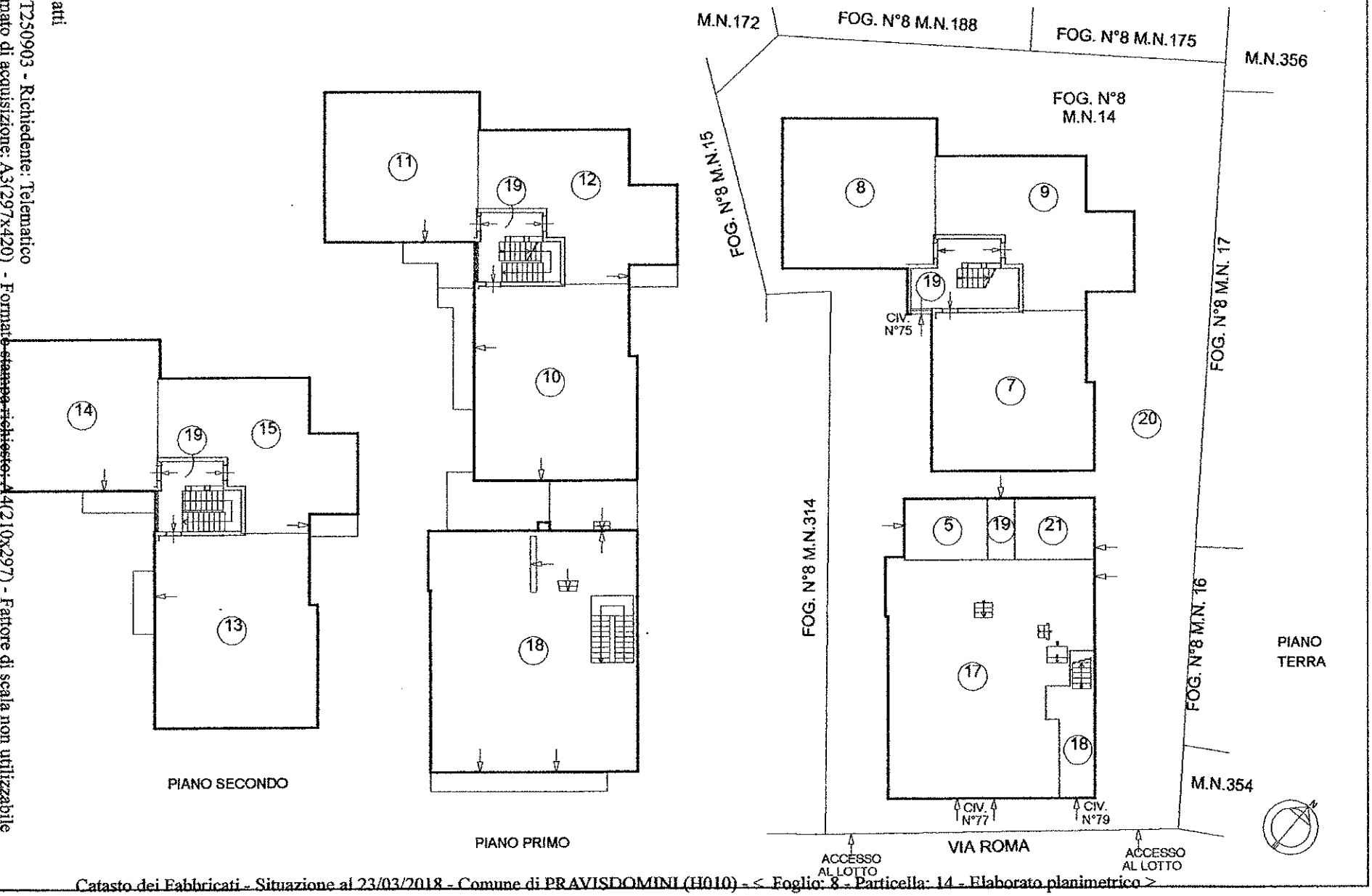
Compilata dal SACCARDI ANGELO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

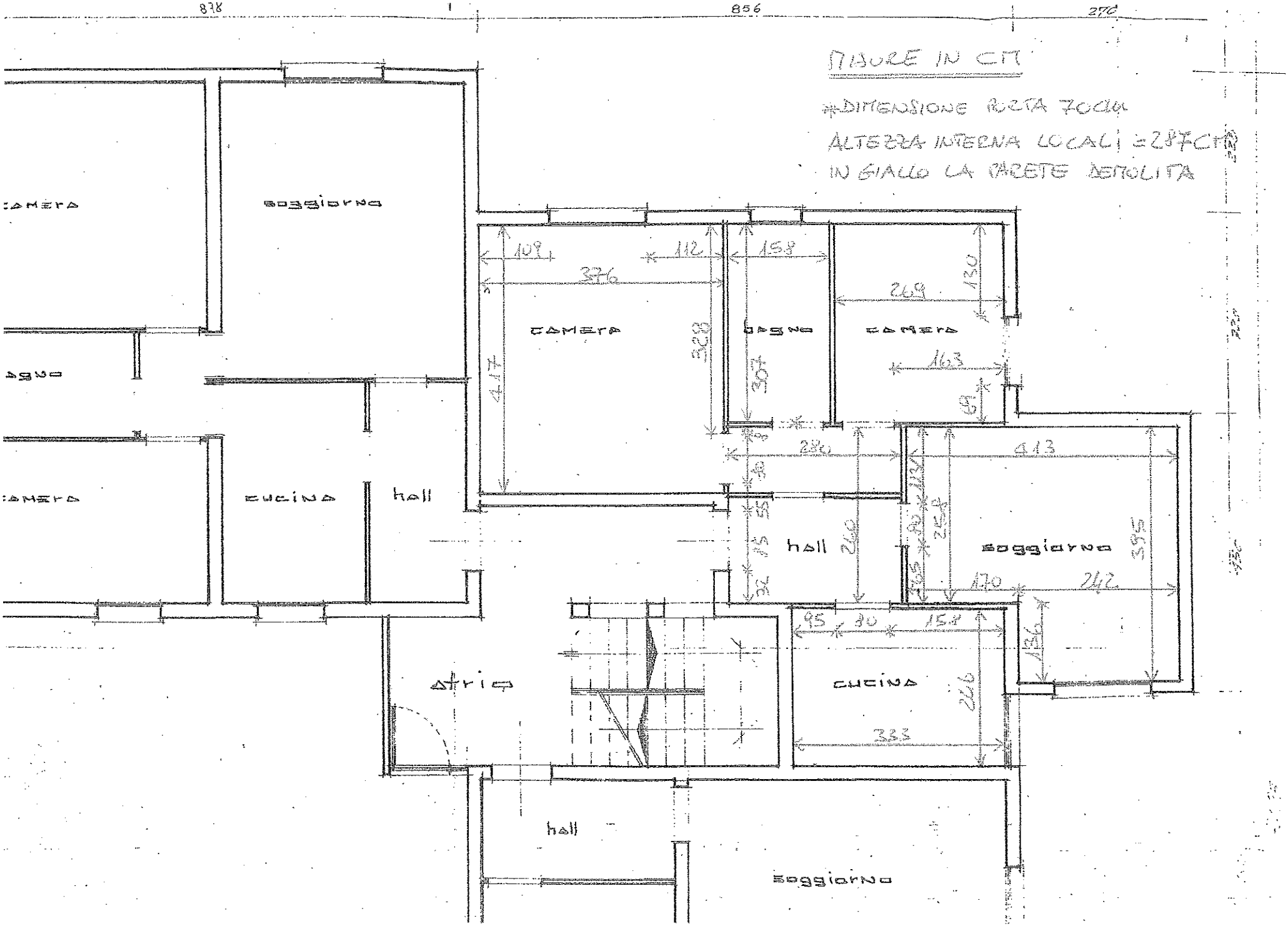
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Giordano Roberto	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Pordenone N. 966
Comune di Pravisdomini	Sezione: Foglio: 8	Particella: 14	Protocollo n. PN0253152 del 20/10/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 226382 del 30/09/2011	Scala 1 : 200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2018 - Comune di PRAVISDOMINI (H010) - < Foglio: 8 - Particella: 14 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti
Data: 23/03/2018 - n. T250903 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



878
856
270
MISURE IN CM
*DIMENSIONE PORTA 70cm
ALTEZZA INTERNA LOCALI = 287 CM
IN GIALLO LA PARETE DEMOLITA
camera
soggiorno
bagno
camera
cucina
hall
camera
bagno
camera
hall
soggiorno
atrio
cucina
hall
soggiorno
109
112
158
376
269
130
328
307
417
163
280
413
260
395
170
242
95
80
158
136
246
333