Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **284/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H
Partita IVA: 00626510937
Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434523133
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it

Firmato Da: PIBIRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33b148af763c5cd0f7ee288228fd1bbb

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA VITTORINI 6 - Cordenons (PN) - 33084
Descrizione zona: ZONA PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO DEL COMUNE DI CORDENONS, INSERITA IN AREA EDIFICATA AD USO RESIDENZIALE

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: NATO IL PROPR.1/2 NATA CF PROPR.1/2, foglio 15, particella 97, subalterno 1, indirizzo VIA VITTORINI 6, piano T-1-2, comune CORDENONS, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5, superficie 187, rendita € 1103,93, NATO A CF PROPR. 1/2 NATA CF PROPR. 1/2, foglio 15, particella 97, subalterno 3, indirizzo VIA VITTORINI 6, piano T-1-2, comune CORDENONS, categoria C/2, classe 1, consistenza 150, superficie 256, rendita € 139,44, NATO A PROPR. 1/2 NATA CF PROPR.1/2 , sezione censuaria CORDENONS, foglio 15, particella 175

2. Possesso

Bene: VIA VITTORINI 6 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA VITTORINI 6 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA VITTORINI 6 - Cordenons (PN) - 33084

Firmato Da: PIBIRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33b148af763c5cd0f7ee288228fd1bbb

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA SEDE DI PORDENONE

5. Comproprietari

Beni: VIA VITTORINI 6 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA VITTORINI 6 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA VITTORINI 6 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA VITTORINI 6 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Firmato Da: PIBIRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33b148af763c5cd0f7ee288228fd1bbb

Beni in **Cordenons (PN)**
Località/Frazione
VIA VITTORINI 6

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 VITTORINI 6

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza: - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
PROPR.1/2
PROPR.1/2, foglio 15, particella 97, subalterno 1, indirizzo VIA VITTORINI 6, piano T-1-2, comune CORDENONS, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5, superficie 187, rendita € 1103,93

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
PROPR. 1/2 PROPR. 1/2, foglio 15, particella 97, subalterno 3, indirizzo VIA VITTORINI 6, piano T-1-2, comune CORDENONS, categoria C/2, classe 1, consistenza 150, superficie 256, rendita € 139,44

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
PROPR. 1/2
PROPR.1/2 , sezione censuaria CORDENONS, foglio 15, particella 175

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: LA PARTICELLA 175 E' CATASTALMENTE CENSITA IN MODO AUTONOMO, MA IN REALTA' E' INGLOBATA NELL'AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO STESSO, COMPLETAMENTE RECINTATA, PERTANTO LA SUA VALORIZZAZIONE VIENE COMPRESA NELLA VALORIZZAZIONE

Firmato Da: PIBIRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33b148af763c5cd0f7ee288228fd1bbb

COMPLESSIVA DELL'INTERO IMMOBILE.

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
L'IMMOBILE E' INSERITO IN ZONA PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO ABITATO DI CORDENONS, IN DIREZIONE OVEST. LE AREE CIRCOSTANTI SONO EDIFICATE CON TIPOLOGIA DI EDIFICI UNIFAMILIARI O PICCOLI COMPLESSI RESIDENZIALI. SI TROVA NEL QUARTIERE DI SAN GIACOMO CON VIABILITA' PRINCIPALE ASFATATA E VIABILITA' SECONDARIA STERRATA FINO AL CANCELLO DI INGRESSO.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: CENTRO DI CORDENONS.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria cancellata il, 14/11/2008, a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SEDE DI PORDENONE contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 04/07/2006 ai nn. 48148/15500; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/07/2006 ai nn. 12876/3570; Importo ipoteca: € 202.500,00; Importo capitale: € 135.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data 07/12/2018 ai nn. 318 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/12/2018 ai nn. 18832/13595.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Firmato Da: PIBIRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33b148af763c5cd0f7ee288228fd1bbb

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CORSI DI PORDENONE, in data 30/03/1995, ai nn. ; registrato a PORDENONE, in data , ai nn. 2592.1/1995.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 384/2001
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COMPLETAMENTO DEI LAVORI AUTORIZZATI CON CONCESSIONE EDILIZIA N.225 DEL 23.09.1997
Oggetto: opere di completamento
Rilascio in data 01/10/2001 al n. di prot. 251

Numero pratica: 281/97 E 384/2001
Intestazione:
Note tipo pratica: DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA AI SENSI DELL'ART.85, CO.4, DELLA LR 52/91 DELLE CONCESSIONI 225 DEL 23.09.1997 E 251 DEL 01.10.2011 PER SCADENZA TERMINI E MANCATO INIZIO LAVORI NEI TERMINI PREVISTI
Rilascio in data 11/10/2004 al n. di prot. 24941

Numero pratica: 398/2004
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COMPLETAMENTO LAVORI AUTORIZZATI CON C.E. 225 DEL 23.09.1997
Rilascio in data 07/10/2004 al n. di prot. 99

Numero pratica: 179/2008
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: MODIFICHE IN VARIANTE ALLA C.E. 99 DEL 07.10.2004
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/06/2008 al n. di prot. 13806

Intestazione:
Tipo pratica: abitabilitaà
Per lavori: COMPLETAMENTO DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UNA ABITAZIONE
Oggetto: opere di completamento
Presentazione in data 30/06/2008 al n. di prot. 14518

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Firmato Da: PIBIRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33b148af763c5cd0f7ee288228fd1bbb

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'IMMOBILE SI SVILUPPA SU TRE PIANI FUORI TERRA, RECENTEMENTE RISTRUTTURATO, DOTATO DI IMPIANTI E SERVIZI. IL PIANO TERRA RAPPRESENTA LA ZONA GIORNO ED E' SUDDIVISO IN INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO-PRANZO, LOCALI ACCESSORI QUALI RIPOSTIGLIO E WC. SONO PRESENTI LE SCALE CHE COLLEGANO I PIANI SOVRASTANTI. AL PIANO PRIMO TROVIAMO LA ZONA NOTTE CON TRE CAMERE DA LETTO ED UN BAGNO E AL PIANO SECONDO (MANSARDATO CON TETTO A VISTA E DOTATO DI IMPIANTI) TROVIAMO DUE LOCALI USO SOFFITTA-DEPOSITO E UN SERVIZIO IGIENICO. HA UN'AREA DI PERTINENZA COMPLETAMENTE RECINTATA IN PARTE IN MURATURA E IN PARTE IN RETE METALLICA. PRESENTA CANCELLI DI INGRESSO CARRAIO E PEDONALE IN LAMIERA CON APERTURA ELETTRICA. NELL'AREA DI PERTINENZA E' SITUATO ANCHE UN CORPO DI FABBRICA ACCESSORIO NON RISTRUTTURATO AD USO DEPOSITO CHE SVILUPPA DUE PIANI FUORI TERRA CON STRUTTURA IN MATTONI E COPERTURA IN LEGNO CON SOVRATATNTI COPPI.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 - Piena proprietà
Cod. Fiscale: Residenza: Stato Civile: CONIUGATO -
Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **236,00**
E' posto al piano: TERRA-PRIMO-SECONDO

Firmato Da: PIBIRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33b148af763c5cd0f7ee288228fd1bbb

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60
L'intero fabbricato è composto da n. TRE piani complessivi di cui fuori terra n. TRE e di cui interrati n. ZERO

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Firmato Da: PIBIRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33b148af763c5cd0f7ee288228fd1bbb

Telefonico — tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Riferito limitatamente a: I TERMOSIFONI SONO PRESENTI SOLO AL SECONDO PIANO, GLI ALTRI DUE PIANI (TERRA E PRIMO) HANNO L'IMPIA

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	1,00	158,00	€ 700,00
SOFFITTA MASARDATA	sup reale lorda	0,50	39,00	€ 700,00
			197,00	

Accessori:

A
1. FABBRICATO USO DEPOSITO E RICOVERO MEZZI A DUE PIANI FUORI TERRA NON RISTRUTTURATO — Valore a corpo: € **20000**
Note: IL CORPO DI FABBRICA E' STACCATO RISPETTO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE, NON E' STATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE, PRESENTA MURATURE IN BLOCCHI DI CEMENTO, COPERTURA IN LEGNO E COPPI ED E' USATO COME RICOVERO MEZZI, ATTREZZI E ANIMALI.

Firmato Da: PIBIRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33b148af763c5cd0f7ee288228fd1bbb

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Cordenons. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori diretti al 100%, la superficie reale dei locali posti al piano secondo (soffitta mansardata e dotata di impianti) al 50%. Gli accessori indiretti non comunicanti quali depositi vengono stimati a corpo. Nell'attribuzione del valore unitario si tiene conto dell'incidenza dell'area scoperta privata, recintata.Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

Elenco fonti:
Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di CORDENONS;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CORDENONS/PORDENONE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq. 700,00.

8.2 Valutazione corpi:

Firmato Da: PIBIRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33b148af763c5cd0f7ee288228fd1bbb

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso FABBRICATO USO DEPOSITO E RICOVERO MEZZI A DUE PIANI FUORI TERRA NON RISTRUTTURATO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.900,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE	158,00	€ 700,00	€ 110.600,00
SOFFITTA MASARDATA	39,00	€ 700,00	€ 27.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 137.900,00
Valore corpo	€ 137.900,00
Valore accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 157.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.950,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso FABBRICATO USO DEPOSITO E RICOVERO MEZZI A DUE PIANI FUORI TERRA NON RISTRUTTURATO	197,00	€ 157.900,00	€ 78.950,00

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%) € 23.685,00

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: € **134.215,00**

Data generazione:
27-08-2019 09:08:42

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri

Firmato Da: PIBIRI DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33b148af763c5cd0f7ee288228fd1bbb