
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **182/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con cantina

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Sacile n.15 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A - APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] nato in [REDACTED]
[REDACTED] il 15/07/1970, foglio 47, particella 670, subalterno 10, scheda catastale T115753, indirizzo Via Sacile n. 15, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.69, rendita € 582,31, , foglio 47, particella 670, qualità ente urbano, superficie catastale 03.62

2. Possesso

Bene: Via Sacile n.15 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A - APPARTAMENTO

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2019 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Pordenone il 18/04/2019 ai nn.3077 Mod.3T Tipologia contratto: mesi 18, scadenza 30/09/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Sacile n.15 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A - APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sacile n.15 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A - APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Puglia e Basilicata scpa, Banca Intesa s.p.a.



5. Comproprietari

Beni: Via Sacile n.15 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A - APPARTAMENTO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Sacile n.15 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A - APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sacile n.15 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A - APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Sacile n.15 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Prezzo da libero: € 35.200,00

Prezzo da occupato: € 31.000,00

Premessa

Il sottoscritto Santin per.ind.Graziano, libero professionista con studio in Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9/C, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della provincia di Pordenone al n.171, è stato nominato Perito Estimatore nella presente Esecuzione immobiliare in data 17.12.2019 dal G.E. dott. Francesco Tonon.





Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione
Via Sacile n.15

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Sacile n.15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]

Foglio 47, particella 670, subalterno 10, scheda catastale T115753, indirizzo Via Sacile n. 15, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.69, rendita € 582,31

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2006 protocollo n. PN0060096 in atti dal 12/05/2006.
- VARIAZIONE del 12/05/2005 protocollo n. PN0057815 in atti dal 12/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI/RISTRUTTURAZIONE (n. 3915.1/2005).
- VARIAZIONE del 20/11/1997 in atti dal 20/11/1997 DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO (n. A01296.1/1997)

Confini: Appartamento: Nord, Sud ed Est muri perimetrali, Ovest vano scale e altra u.i. sub.11

Cantina: Est e Sud muri perimetrali, Nord e Ovest con le cantine censite ai sub.11 e 9, e corridoio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Aviano

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale e commerciale a traffico limitato con parcheggi buoni.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: C.R.O. Aviano (Centro di Riferimento Oncologico).

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Pordenone (circa 15 Km), località turistica e sciistica Piancavallo (circa 16 km).

Attrazioni paesaggistiche: Monte Cavallo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autolinea ATAP

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2019 con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 18/04/2019 ai nn.3077 Mod.3T

Tipologia contratto: mesi 18, scadenza 30/09/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; a rogito di Notaio Vuolo Paolo in data 11/07/2006 ai nn. 1698/1088; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/08/2006 ai nn. 14366/3972; Importo ipoteca: € 112.000,00; Importo capitale: € 168.000,00

Note: Debitor non datore: [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 22/07/2019 ai nn. 1837 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/09/2019 ai nn. 13600/9804.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risulta costituito il condominio e neppure nominato un amministratore

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Edificio privo di ascensore, il vano scala è privo di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: a firma del per.ind.

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato



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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario ante ventennio al 12/11/1998.

Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] dal 12/11/1998 al 01/06/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 12/11/1998, ai nn. 33703; registrato a Pordenone, in data 26/11/1998, ai nn. 3941.

Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal 01/06/2005 al 11/07/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 01/06/2005, ai nn. 33703.

Proprietario: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] dal 11/07/2006 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vuolo Paolo, in data 11/07/2006, ai nn. 1697/1087; registrato a Pordenone, in data 29/07/2006, ai nn. 6432/1T.

Note: Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., e dal titolo di provenienza, rappresentato dall'atto del notaio Claudio Volpe di Fontanafredda in data 01/06/2005 (reg.to il 07.06.2005 al n.4652-1T e trascritto il 08/06/2005 al n.4736/6231)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.14 del 08.02.1982

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato

Rilascio in data 08/02/1982 al n. di prot. 11646/81

Abitabilità/agibilità in data 14/10/1982 al n. di prot. 6696

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Su richiesta di accesso agli atti del sottoscritto CTU, l'ufficio tecnico comunale non ha trovato e quindi non ha esibito pratiche depositate per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Pertanto non è accertabile la conformità edilizia.



7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 Residenziale di consolidamento e completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
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 - APPARTAMENTO**

Trattasi di abitazione unifamiliare ubicata al secondo piano di una palazzina comprendente altre unità immobiliari ad uso residenziale e commerciale, accessibile da Via Sacile.

L'edificio, identificato dal civico n.15, si articola su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è privo di ascensore; l'accesso all'alloggio oggetto di perizia avviene attraverso una scala esterna ad unica rampa posta nell'area scoperta ad uso comune. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa mq.65,00 ed è composto da un ingresso/disimpegno, cucina, tre camere da letto, bagno e ripostiglio; l'altezza interna utile è di mt.2,80 circa.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle anch'esse in legno; la pavimentazione è in piastrelle di graniglia di marmo in tutto l'appartamento; il rivestimento del bagno è in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia alimentata a gas metano ubicata nel bagno

Le condizioni generali dell'alloggio sono sufficienti.

La cantina posta nello scantinato ha superficie di mq.11,00 circa, pavimento in battuto di cemento e serramento d'ingresso in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] -

[REDACTED] -

[REDACTED] -

[REDACTED] -

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **76,50**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in graniglia di marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non dimostrata**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non dimostrata**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori**
condizioni: **non rilevabili** conformità: **non dimostrata**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	65,40	€ 600,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,33	3,66	€ 600,00

69,06



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: 02-2019

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne.

Le misure sono state rilevate in loco.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A..



8.2 Valutazione corpi:**A - APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.436,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	65,40	€ 600,00	€ 39.240,00
Cantina	3,70	€ 600,00	€ 2.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.460,00
Valore corpo			€ 41.606,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.460,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A APPARTAMENTO	- Abitazione di tipo civile [A2]	69,10	€ 41.460,00	€ 41.460,00

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%)

€ 6.219,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Riduzione per lo stato di "occupato"

€ -4.200,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 31.017,00

Allegati

Data generazione:31-07-2020

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin