Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **63/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA GIOVANNI XXIII N.75 - Fiume Veneto (PN) - 33080
Descrizione zona: ZONA PERIFERICA, SU VIABILITA' PRINCIPALE CHE COLLEGA FIUME VENETO A CIMPELLO

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria:
Dati Catastali:[redacted]
proprietà 1000/1000, foglio 8, particella 349, subalterno 6, indirizzo VIA GIOVANNI XXIII, piano T-1-2, comune FIUME VENETO, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5, rendita € 834,08

2. Possesso

Bene: VIA GIOVANNI XXIII N.75 - Fiume Veneto (PN) - 33080

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA GIOVANNI XXIII N.75 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA GIOVANNI XXIII N.75 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti:[redacted]

5. Comproprietari

Beni: VIA GIOVANNI XXIII N.75 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: VIA GIOVANNI XXIII N.75 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA GIOVANNI XXIII N.75 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA GIOVANNI XXIII N.75 - Fiume Veneto (PN) - 33080

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

Beni in **Fiume Veneto (PN)**
Località/Frazione
VIA GIOVANNI XXIII N.75

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.

sito in VIA GIOVANNI XXIII N.75

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] proprietà 1000/1000, foglio 8, particella 349, subalterno 6, indirizzo VIA GIOVANNI XXIII, piano T-1-2, comune FIUME VENETO, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5, rendita € 834,08

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MANCA IL PORTICO A CONFINE AL PIANO TERRA E LA TERRAZZA AL PIANO PRIMO E' STATA CHIUSA ED E' DIVENTATA VERANDA
Regolarizzabili mediante: PRATICA 3SPC E PRATICA DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: REALIZZAZIONE DI TETTOIA AL PIANO TERRA A CONFINE E CHIUSURA DELLA TERRAZZA AL PIANO PRIMO. OPERE SANATE IN COMUNE CON SANATORIA PROT.15146 PERMESSO DI COSTRUIRE 08/209P DEL 21.10.2013
PRATICA 3SPC: € 800,00
PRATICA DOCFA: € 950,00

Oneri Totali: **€ 1.750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
L'IMMOBILE IN OGGETTO E' SITUATO IN ZONA PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO DI FIUME VENETO, DIRETTAMENTE SULLA VIBILITA' CHE COLLEGA FIUME VENETO A CIMPELLO. LA ZONA E' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CON TIPOLOGIA DI CASE UNIFAMILIARI E/O PICCOLI CONDOMINI. NELLE VICINANZE SONO PRESENTI SERVIZI DI PRIMA NECESSITA' (NEGOZI, SUPERMERCATO E FARMACIA).
Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: FIUME VENETO - PORDENONE.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] Derivante da: cessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO GUIDO BEVILACQUA in data 01/02/2008 ai nn. 32368; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/02/2008 ai nn. 2076/367; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 30/11/2020 ai nn. 2042; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/01/2021 ai nn. 110/13; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 192.408,93.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 25/05/2021 ai nn. 801 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 14/06/2021 ai nn. 9566/7025.

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: NO
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
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **17/12/2008** . In forza di denuncia di successione; trascritto a PORDENONE, in data 29/11/1968, ai nn. 27950/25117.

Titolare/Proprietario: [redacted] 27/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a PORDENONE, in data 27/01/2005, ai nn. 57/1012; trascritto a PORDENONE, in data 21/03/2005, ai nn. 4830/3199.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 111/73
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: COSTRUZIONE RECINZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 05/07/1973 al n. di prot. 4327

Numero pratica: 98/78
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE TETTOIA USO PENSILINA
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/08/1978 al n. di prot. 4313

Numero pratica: 10346/2001
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: APERTURA ACCESSO PEDONALE
Oggetto: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'
Presentazione in data 18/06/2001 al n. di prot. 10346

Numero pratica: 03/131
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE SERVIZIO IGIENICO IN AMPLIAMENTO AD ABITAZIONE ESISTENTE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/07/2003 al n. di prot. 9980

Numero pratica: 8236
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 29/05/2007 al n. di prot.

Numero pratica: 17261
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: MODIFICA FORI, SPOSTAMENTO PARETI INTERNE, REALIZZAZIONE PARAPETTO IN TERRAZZA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/11/2008 al n. di prot. 17261

Numero pratica: 16523/12
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: CHIUSURA TERRAZZA E AMPLIAMENTO PORTICATO
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 21/10/2013 al n. di prot. 15146

Numero pratica: 7648/A
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
Per lavori: INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/05/2012 al n. di prot. 7648/A

7.1 *Conformità edilizia:*

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4a - ZONA AGRICOLA DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A**

L'IMMOBILE IN OGGETTO SI SVILUPPA SU TRE PIANI FUORI TERRA ADIBITI A ZONA GIORNO (PIANO TERRA) CON LOCALI ACCESSORI, ZONA NOTTE (PIANO PRIMO) CON SERVIZIO IGIENICO E VERANZA, RIPOSTIGLIO AL PIANO SECONDO. I PIANI SONO COLLEGTAI TRA LORO DA UN VANO SCALA INTERNO CON GRADINI RIVESTITI IN LEGNO E RINGHIERA DI PROTEZIONE IN FERRO. PRESENTA PAVIMENTAZIONI IN PIASTRELLE AL PIANO TERRA, LEGNO AL PIANO PRIMO. E' DOTATO DI TUTTI GLI IMPIANTI PRIMARI, DI CONDIZIONATORI CON SPLIT INTERNI E MACCHINA ESTERNA, IMPIANTO FOTOVOLATICO PER TOTALI 6KW. E' PRESENTE UN GIARDINO DI PERTINENZA INERBATO E PIANTUMATO INTERAMENTE RECINTATO, CON CANCELLO PEDONALE E CARRAIO IN FERRO CON APERTURA ELETTRIFICATA.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **289,00**
E' posto al piano: TERRA-PRIMO-SECONDO
L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 75; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **FERRO** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **COPPI** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **PITTURA** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento — tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **SPLIT A PARETE** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico — 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 — alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico — tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** 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**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA VIENE FATTO SULLA BASE DELLA DOCUMETAZIONE REPERITA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI FIUME VENETO CONSIDERANDO LA SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE (MURATURE COMPRESE).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	1,00	221,00	€ 800,00
PORTICATO	sup reale lorda	0,50	34,00	€ 800,00

255,00

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 Fiume Veneto. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori interni al 100%, del portico al 50%. Nell'attribuzione del prezzo unitario viene tenuto conto dell'area di pertinenza dell'edificio. 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 Fiume Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiume Veneto - Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq. 800,00;

Altre fonti di informazione: QUOTAZIONE IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE 2° SEMESTRE 2021.

8.2 Valutazione corpi:

A.

.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE	221,00	€ 800,00	€ 176.800,00
PORTICATO	34,00	€ 800,00	€ 27.200,00

Valore corpo	€ 204.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 204.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 204.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A		255,00	€ 204.000,00	€ 204.000,00

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%) € 173.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.750,00

AGG.CATASTALE € 1.750,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **171.650,00**

Data generazione:
06-06-2022 15:06:10

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri