
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a.**

contro:

n. Gen. Rep. **286/2012**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. :
20-11-2013

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO
PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: Geom. **Claudio Mior**

Codice fiscale: MRICLD67M29I403U

Partita IVA: 01561960939

Studio in: Via Madonna di Rosa 3/3 - 33078 San Vito al Tagliamento

telefono: 0434876190

fax: 0434876190

email: studiomiorclaudio@gmail.com

Beni in **Pordenone (Pordenone)** Località/frazione **Villanova**
via Ugo Foscolo n.10 int.63

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Immobili in comune di: **Pordenone (Pordenone)** Località/frazione
Villanova via Ugo Foscolo n.10 int.63

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 100/100 relativo a

Eventuali comproprietari: nessuno.

Note: La Sig.ra è proprietaria in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Area di Enti Urbani e Promiscui, foglio 27, particella 179 superficie catastale 1940,

Confini: Il Lotto identificato col Mapp.179 confina :

a Nord : altra proprietà Mapp.1406;

a Est : altra proprietà Mapp.851;

a Sud : strada pubblica via Ugo Foscolo;

a Ovest : altra proprietà Mapp.855.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

----- PROPRIETA' PER 1/1 in regime di separazione dei beni, interno 63, piano 6, foglio 27, particella 179, subalterno 63, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie /, rendita € 379,60,

Confini: L'abitazione identificata al Sub.63 confina :

a Nord : altra unità immobiliare;

a Est : con corridoio condominiale;

a Sud : altra unità immobiliare;

a Ovest : muro perimetrale con affaccio su giardino condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premessa

Il sottoscritto geom. Claudio Mior, nato a San Vito al Tagliamento il 29-08-1967 ed ivi residente in via Rosa n. 5/3, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n. 933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n. 3/3, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 10-07-2013 presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali

In ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici Catastali (ALL.2) e Servizi di Pubblicità

Immobiliare (ALL.3-Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone, sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona interessata e tutti i documenti necessari riferiti alla destinazione urbanistica con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione dell'attuale P.R.G.C. (ALL.4), la certificazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (ALL.5) e le pratiche edilizie risultate in essere (ALL.5) con i relativi elaborati progettuali (Concessioni Edilizie, Certificato Prevenzione Incendi, Denuncia di Inizio Attività, ecc.).

E' stato inoltre richiesto ed ottenuto dall'ufficio Anagrafe del Comune di Pordenone, lo Stato di Famiglia e il Certificato di Matrimonio e il Certificato di Residenza della Sig.ra (ALL.6).

Dopo aver reperito il numero di telefono del Sig. _____ sottoscritto C.T.U., ottenuta la disponibilità dell'esecutato, solamente in data 11-10-2013 ha eseguito il necessario sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti in Pordenone, via Ugo Foscolo n.10.

Il giorno e all'ora concordati con la proprietà, il sottoscritto C.T.U. si è infatti recato presso gli immobili oggetto di stima per i necessari sopralluoghi; è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna dell'appartamento e del complesso condominiale di cui fa parte (Foglio 7 Mapp.179 Sub.63) il tutto completo di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., in riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 286/2012 gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 27-11-2012, Reg Part. 10536, Reg. Gen. 14516, contro la Sig.ra _____

a favore della Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A., risultano essere i seguenti:

a) Comune di Pordenone F.27 - Mapp.179 - Sub.63 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile);

CORPO A: unità abitativa in appartamento (Sub.63) completa delle relative quote millesimali pari a 116,15/1000 della quota di 320/1000 di competenza del condominio Oriente "Corpo A" sugli enti e diritti reali di proprietà comune a tutti i corpi di fabbrica del complesso residenziale "Oriente".

Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà in capo all'esecutata per i seguenti immobili:

CORPO A : Appartamento - Foglio 27 Mappale 179 Sub.63 - proprietà per 100/100 in regime di separazione dei beni.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe miste.

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Libero

Note: Sulla scorta di quanto accertato sul posto dal sottoscritto C.T.U. nonché dalle informazioni assunte in fase di sopralluogo, attualmente l'immobile non risulta occupato.

Sulla scorta delle documentazioni e dalle informazioni reperite dal sottoscritto C.T.U, l'esecutata risulta risiedere in altra abitazione, non è separata/divorziata e pertanto non trascritti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata** contro rogito Notaio Arcella Gea in data 30/05/2003 ai nn. 1831 17908 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2003 ai nn. 9311 1949
Importo ipoteca: **€ 168000.**
Importo capitale: **€ 84000.**

Dati precedenti relativi al corpo: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata** contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/11/2012 ai nn. 14516 10536

Dati precedenti relativi al corpo: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Identificativo corpo: A

Spese medie annue 0

Spese scadute : Gestione anno 2011/2012 saldo negativo € 440,68.

Alla data odierna esiste un debito di € 597,33.

Millesimi di proprietà L'appartamento oggetto di esecuzione ha una quota di comproprietà pari a 116,15/1000 della quota di 320/1000 di competenza del condominio "Oriente - corpo A" sugli enti ed i diritti reali di proprietà comune a tutti i corpi di fabbrica del complesso residenziale "Oriente".

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali nessuno

Certificato energetico non presente

Classe energetica Secondo lo scrivente il fabbricato ricade presumibilmente in classe G e/o F.

Note classe energetica Gli immobili oggetto di pignoramento non sono dotati dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Avvertenze ulteriori L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta.

Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare / Proprietario:

dal 17/06/2003 al **attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gea Arcella in data 30/05/2003 ai nn. 17908 registrato Pordenone in data 17/06/2003 ai nn. 527 trascritto a Pordenone in data 06/06/2003 ai nn. 6090

Dati precedenti relativi al corpo: A

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:

Identificativo corpo: A

Intestazione: Soc. [REDACTED] legale rappresentante Rossit Angelo

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale condominio "Oriente corpo A"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/11/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 10/03/1982 al n. di prot. 26320/81

Abitabilità/agibilità in data 06/07/1984 al n. di prot. 28949/83

Intestazione: Soc. [REDACTED] legale rappresentante Rossit Angelo

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale denominato

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/1983 al n. di prot.

Rilascio in data 27/10/1983 al n. di prot. 35391

La variante riguarda modifiche prospettiche ed interne al piano scantinato.

Conformità urbanistico edilizia:

Identificativo corpo: A

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Conformità edilizia:

Identificativo corpo: A

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Descrizione sintetica

L'appartamento oggetto di perizia è ubicato al sesto piano del denominato "Oriente A" che, a sua volta, fa parte del complesso residenziale denominato Oriente e formato da n.2 corpi condominiali; sito in Comune di Pordenone, località Villanova, via Ugo Foscolo n.10 int.63; il tutto è ubicato in una zona caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati residenziali.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non è dotato di un proprio posto auto esclusivo ma la zona in cui ricade è dotata di buoni spazi di parcheggio pubblico.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare avviene direttamente dall'entrata condominiale (posto nel fronte Ovest del condominio) che dalla pubblica via è collegato con un percorso pedonale formato da piastre in cls inghiaiate che attraversano il giardino condominiale.

L'ingresso principale dell'appartamento è posto al sesto piano ed è raggiungibile dalla scala e dall'ascensore condominiale.

L'appartamento come sopra accennato si sviluppa su un solo piano, costituito da un vano cucina-soggiorno che costituisce la zona giorno completa di piccolo terrazzo che si affaccia sul prospetto Ovest e da una camera per la zona notte comprendente n.1 bagno (con piccolo antibagno).

Distribuzione interna

Con riferimento all'individuazione planimetrica dell'appartamento Sub.63 (ALL.2-Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione dei beni eseguiti con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita superlocale, interna ed esterna, e dai dati acquisiti (ALL.9):

- F.27 Mapp.179 Sub.63 - Piano Sesto : soggiorno-cucina, camera matrimoniale, n.1 bagno = mq 42 circa;

- F.27 Mapp.179 Sub.63 - Piano Sesto : terrazzo = mq 4. circa;

Stato d'uso

L'appartamento (Sub.63) risulta disabitato e si presenta in normali condizioni statiche e con finiture e dotazioni risalenti all'epoca della costruzione (inizio anni '80) e lo stato di conservazione risulta sufficiente nonostante la necessità di alcune manutenzioni.

1.Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 100/100 relativo a :

Eventuali comproprietari: nessuno.

Note: La Sig.ra

è proprietaria in regime di separazione dei beni.

Superficie complessiva di circa mq 46 è posto al piano Sesto

L'edificio è stato costruito nel 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero 63 di interno, ha un'altezza interna di circa Piano Sesto = 270 cm

Il fabbricato condominiale è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura **a terrazzo, c.a., buone**
 Scale **interna, c.a., interna, assente, buone**
 Solai **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature
 parallele, buone**

Strutture verticali **c.a., buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

Note: nessun cancello carraio o pedonale

Infissi esterni **ante a battente e fissi, legno, persiane, plastica,
sufficienti**Infissi interni **a battente, legno tamburato, sufficienti**Pareti esterne **muratura di mattoni forati, inesistente, piastrella di
ceramica smaltata, sufficienti**Pavim. Esterna **mattonelle di granigliato, sufficienti**Pavim. Interna **piastrelle di ceramica, scarse**Pavim. Interna **parquet incollato, sufficienti**Portone di ingresso **anta singola a battente, legno tamburato, sufficienti**Rivestimento **bagno, sufficienti**

Note: in piastrelle di ceramica

Rivestimento **cucina, sufficienti**

Note: In piastrelle di ceramica

Impianti:

Antenna collettiva **rettilinea**Ascensore **a fune, sufficienti**Citofonico **audio, sufficienti**Elettrico **sottotraccia, 220V, sufficienti, rispettoso delle vigenti
normative**Gas **sottotraccia, metano, tubi in ferro, sufficienti,
rispettoso delle vigenti normative**Idrico **sottotraccia, diretta da rete comunale, tubi in ferro
zincato, sufficienti, rispettoso delle vigenti normative**Telefonico **sottotraccia, assente, sufficienti**Termico **centralizzato, metano, termosifoni in alluminio,
sufficienti, rispettoso delle vigenti normative****Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 7 maggio 2012 è identificato nella zona B1.5 - Zona residenziale di completamento semiestensiva

Norme tecniche ed indici: Trattasi di zona omogenea B1.5, in quanto costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee. Il P.R.G.C. si attua mediante interventi diretti con indice di fabbricabilità mc/mq 1,50.

Note Urbanistica: Gli immobili pignorati non sono oggetto di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante: -----

Per quanto sopra si dichiara la regolarità catastale.

Note generali: Non sono state riscontrate difformità catastali che hanno reso necessaria la variazione catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare identificate in Comune di Pordenone Foglio 27 Mappale 179 Sub.63. Si fa presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio è presente un elaborato planimetrico parziale del solo Secondo Piano che non permette una corretta individuazione di tutti i subalterni che compongono il complesso condominiale. Le descrizioni attuali dei beni oggetto di stima risultano conformi a quelle contenute nelle Note di Trascrizione in atto di compravendita dal notaio Gea Arcella di Pordenone con Rep. 17908 del 30-05-2003.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento Sub.63 - Piano Sesto	sup reale lorda	42,00	1,00	42,00
Terrazza Appartamento - Piano Sesto	sup reale lorda	4,00	0,30	1,20
		46,00		43,20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

Trattandosi di una unità abitativa in appartamento (corpo A) la valutazione viene indicata tenuto conto di:

- tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco.

Tenuto conto di quanto sopra si stima un valore di vendita di €/mq 950,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio riferite al 1° semestre 2013 .. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2013 - F.I.M.A.A. : min. € 800,00 / max € 1.200,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio riferite al 1° semestre 2013 : min. € 800,00 / max € 1.150,00, Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2013 - F.I.M.A.A.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	46,00	41.040,00	41.040,00
			41.040,00	41.040,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 10.260,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 440,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

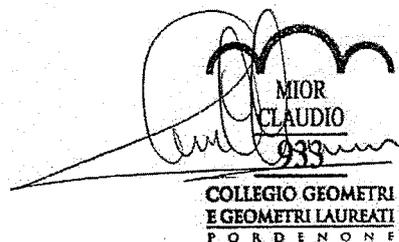
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€30.340,00
Regime fiscale della vendita:	

Allegati

- ALL.1 - n.13 Fotografie con elaborati grafici indicante i con visivi;
- ALL.2 - Documenti Catastali (*Estratto di Mappa, Visure e Planimetria U.I. Catasto Fabbricati*);
- ALL.3 - Visure Conservatoria dei RR.II. (*aggiornamento dei certificati in atti*);
- ALL.4 - Documenti Urbanistici Comunali (*Estratto P.R.G.C. e N.T.A.*);
- ALL.5 - Pratiche Edilizie (*Concessioni Edilizie, Certificato Prevenzione Incendi, Denuncia di Inizio Attività, Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori*);
- ALL.6 - Documenti Anagrafici Comunali (*Stato di Famiglia, di Residenza e di Matrimonio di*
- ALL.7 - Documenti Condominiali (*Dichiarazioni pendenze condominiali, Regolamento Condominiale, Tabella Millesimale*);
- ALL.8 - Titolo di Provenienza (*Atto di Compravendita del Notaio Arcella Gea del 30-05-2003*);
- ALL.9 - Elaborato Grafico Planimetrico (*con colori individuanti le parti stimate*).

San Vito al Tagliamento, li 11/11/2013

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior



MIOR
CLAUDIO
933

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE