
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro:

N° Gen. Rep. **319/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

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: 0434246234
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

propr.1/2 |
propr.1/2 , foglio 13, particella 5-122, subalterno 1, indirizzo via
blessaglia 6, piano t-1-2, comune pravidomini, categoria A/2, classe 2, consistenza vani
9, rendita € 766,94,

propr. 1/2 |
propr. 1/2 , foglio 13, particella 122, subalterno 4, indirizzo via
blessaglia 6, piano t, comune pravidomini, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq.,
rendita € 57,64

2. Possesso

Bene: via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

5. Comproprietari

Beni: via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: null

8. Prezzo

Bene: via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pravisdomini (Pordenone)

Località/Frazione

via Blessaglia 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 Blessaglia 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

propr.1/2

i propr.1/2

, foglio 13, particella 5-122, subalterno 1, indirizzo via blessaglia 6, piano t-1-2, comune pravisdomini, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9, rendita € 766,94

Derivante da: atto di compravendita notaio Guido Bevilacqua di Pordenone rep.11612 del 09.06.2000 trascritto a Pordenone al n.6467.1/2000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

propr. 1/2 l

i propr.

1/2 , foglio 13, particella 122, subalterno 4, indirizzo via blessaglia 6, piano t, comune pravisdomini, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq., rendita € 57,64

Derivante da: atto di compravendita notaio Giudo Bevilacqua di Pordenone rep.11612 del 09.06.2000 trascritto a Pordenone al n.6467.1/2000

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca l'individuazione nella scheda catastale del sub.1 al piano terra del nuovo locale Wc realizzato all'interna della lavanderia

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica docfa per nuova distribuzione interna

accatastamento: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: costo complessivo della pratica (spese per diritti compresi) € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: e' necessaria la presentazione di una pratica docfa per variazione in quanto manca l'individuazione nella scheda catastale del sub.1 al piano terra del nuovo locale Wc realizzato all'interna della lavanderia

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

trattasi di unità immobiliare residenziale inserita in un edificio a tre piani fuori terra costituito da complessive due unità immobiliari edificato ante 1960 da parte del comune di Pravidomini, comunicante direttamente con la viabilità principale di via Blessaglia a confine con le scuole del Comune a ridosso del centro del comune stesso.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 di Credito Cooperativo Pordenonese contro Rogito: notaio sperandeo maria luisa in data 22/05/2007 ai nn. 54305/22807; Iscritto/trascritto a pordenone in data 24/05/2007 ai nn. 9933

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro
Rogito: ufficiale giudiziario in data 03/11/2014 ai nn. 1937/2014; iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2014 ai nn. 12483

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

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] propr. 1/1 dal al **09/06/2000 (ante ventennio)** - In forza di atto di assegnazione

A rogito: notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 06/06/1991 ai nn. 47260 - trascritto a: Pordenone in data 20/06/1991 ai nn. 7275/5676

Titolare/Proprietario: [REDACTED] propr. 1/2 dal **09/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: notaio Guido Bevilacqua in data 09/06/2000 ai nn. 11612 - trascritto a: Pordenone in data 18/12/2000 ai nn. 6467.1/2000

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: delibera consiglio comunale n.49 del 30.09.1958

Per lavori: costruzione alloggi per i dipendenti

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: verbale consiglio comunale per approvazione variante

Per lavori: costruzione fabbricato di due alloggi popolari

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità

Per lavori: costruzione due alloggi

Abitabilità/agibilità in data 01/05/1960 al n. di prot. 1

tuizioni particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 200 con il piano casa
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

trattasi di unità immobiliare residenziale posta al piano terra, primo e secondo di un edificio per complessivi due alloggi residenziali. L'edificio si sviluppa in complessivi tre piani fuori terra, senza piano interrato. L'unità immobiliare in oggetto è dotata di giardino di pertinenza recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: terra, primo, secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 10 di interno; ha un'altezza interna di circa: mt.2.20 piano terra e mt.2.80 piano primo e secondo

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti 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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	180,00	1,00	180,00	€ 600,00
				180,00	

Accessori:

- A.1 Cantina posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 75 mq
Valore a corpo: € **15000**
- A.2 Garage posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq
Valore a corpo: € **12000**
- A.3 terrazze posto al piano 1-2 - Sviluppa una superficie complessiva di 35 mq
Valore a corpo: € **6000**
- A.4 Cortile Sviluppa una superficie complessiva di 150 mq
Valore a corpo: € **3000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

la stima 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 gli uffici comunali e presso l'agenzia delle entrate. Si calcola la superficie reale ad uso abitazione al 100%, gli accessori quali cantina e terrazza al 55% ed il garage al 60%. Vengono assunti i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive, finiture, età, grado di conservazione ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità ecc).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Pravisdomini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Por-

denone - Pravidomini, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq.600,00

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Garage, con annesso terrazze, con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	180,00	€ 600,00	€ 108.000,00

Valore corpo	€ 108.000,00
Valore accessori	€ 36.000,00
Valore complessivo intero	€ 144.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 144.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Garage, con annesso terrazze, con annesso Cortile	180,00	€ 144.000,00	€ 144.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 36.000,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
27-11-2015 19:11:52

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri