

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a**

Contro: 

N° Gen. Rep. **38/2014**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 C.P.C.:
25-02-2015

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

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Geom. Ezio Antonio Bassani**

Codice fiscale: BSSZTN61B011904G

Partita IVA:

Studio in: Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 04273509

Fax: 0427927417

Email: eziobassani@bassanileon.it

Pec: ezioantonio.bassani@geopec.it

Beni in **Azzano Decimo (Pordenone)**
Località/Frazione **Fagnigola**
Via Santa Rosalia n.16

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: Unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano Decimo (Pordenone) CAP:
33082 frazione: Fagnigola, via Santa Rosalia n.16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Note: La data del matrimonio è stata dichiarata dal sig. [redacted] in sede di iscrizione all' anagrafe di Azzano Decimo. Riguardo al regime patrimoniale nell' atto notarile di acquisto rep. 47155 notaio Sperandeo del 13-05-2004 il [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 50, particella 77, subalterno 4, indirizzo via Santa Rosalia n.16 Fagnigola, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, rendita € 658,48
Confini: Strada (via Santa Rosalia), mappale 101, mappale 107

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Catasto dei Fabbricati, foglio 50, particella 77 superficie catastale mq. 734
Confini: Strada (via Santa Rosalia), mappale 101, mappale 107

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Schede catastali sostanzialmente corrette
Regolarizzabili mediante:
Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi.
Importanti centri limitrofi: Pordenone, Portogruaro, Venezia.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Venezia.
Attrazioni storiche: Venezia.
Principali collegamenti pubblici:
Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Unico
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano Decimo (Pordenone), via Santa Rosalia n.16
Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo Note:

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 attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 299.200,00 - Importo capitale: € 149.600,00
Rogito notaio Maria Luisa Sperandeo in data 13/05/2004 ai nn. 47156/17982 registrato Pordenone in data ai nn. iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/05/2004 ai nn. 8444 1744

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili Rogito ufficiale giudiziario in data 15/01/2014 ai nn. 37 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/02/2014 ai nn. 2418 1970

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Unico

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano Decimo (Pordenone), via Santa Rosalia n.16

Spese medie annue 0

Spese scadute:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004:

Avvertenze ulteriori: Servitù di transito apparente a carico del cortile antistante a favore del contiguo mappale 107

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per 1/2; [redacted] prop. per 1/2; dal **ante ventennio al 11/01/2000** in forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. Per 20/24; [redacted] prop. Per 2/24; [redacted] prop. 1/24; [redacted] 1/24; dal **11/01/2000 al 14/09/2001** in forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note: registrato Roma in data 20/06/2000 ai nn. 25 vol. 90 trascritto a Pordenone in data 26/09/2001 ai nn. 10058

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per 20/24; [redacted] prop. per 1/24; [redacted] prop. per 1/24; [redacted] 1/24; dal **14/09/2001 al 02/09/2002** in forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note: registrato Pordenone in data 11/06/2002 ai nn. 1 vol. 967 trascritto a Pordenone in data 09/10/2001 ai nn. 11612

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. per intero dal **02/09/2002 al 13/05/2004** in forza di atto di compravendita a rogito De Mezzo in data 02/09/2002 ai nn. 338202 registrato San Donà di Piave in data 10/09/2002 ai nn. 1873 1V trascritto a Pordenone in data 14/09/2002 ai nn. 15277 10907

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per intero dal 13/05/2004 al attuale proprietario In forza di atto di compravendita a rogito notaio Sperandeo Maria Luisa in data 13/05/2004 ai nn. 47155/17981 registrato Pordenone in data 17/05/2004 ai nn. 3467 1T trascritto a Pordenone in data 19/05/2004 ai nn. 8443 5590

Note: Verificare il regime matrimoniale dichiarato in separazione all' atto del rogito d' acquisto notaio Sperandeo

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082 frazione: Fagnigola, via Santa Rosalia n.16**

Identificativo: edificazione anteriore al 01.09.1967

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E6 Agricole produttive
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si dichiara la regolarità in quanto edificio realizzato in data anteriore al 01.09.1967.

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

Descrizione: Abitazione **di tipo economico [A3]** di cui al punto **Unico**

Abitazione ex colonica contigua a fabbricato ad uso deposito con annesso rustico distaccato. I corpi di fabbrica insistono su un'area coperta e scoperta di catastali mq. 734 ed hanno elevazioni in muratura parte in laterizio e parte in blocchi di cls. solai di piano e copertura parte in legno e parte in c.a. sono dotate di serramenti in legno con oscuri, e vetro singolo in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti tecnologici sono praticamente inesistenti e mancanti in genere di molte parti fondamentali al funzionamento. I pavimenti del piano terra sono parte in piastrelle di scaglie di marmo, parte in piastrelle di ceramica, quelli del piano primo sono in linoleum si scelta corrente. Lo stato manutentivo risulta pessimo così come quello di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  **Piena proprietà** 

Superficie complessiva di circa mq **930**

È posto al piano terra e primo

L'edificio è stato costruito nel ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 di via Santa Rosalia frazione Fagnigola di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 240 al piano terra, di ml. 2,60 al piano primo e ml. 2,20 nel bagno

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L' immobile versa in pessimo sta di

manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area coperta e scoperta	Sup. lorda di pavimento	734,00	0,05	36,70
Superficie catastale				
Fabbricato principale	Sup. lorda di pavimento	175,00	1,00	175,00
Fabbricato principale				
Terrazza e annesso distaccato	Sup. lorda di pavimento	21,00	0,50	10,50
		930,00		222,20

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, il valore delle aree edificabili, la condizione di stasi quasi totale del mercato immobiliare in generale, tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare degradato stato di manutenzione dello stabile dovuto principalmente alla mancanza di inderogabili opere di manutenzione straordinaria, la normale dimensione complessiva, la presenza della servitù di transito passiva apparente sull' antistante cortile a favore del mappale n.107, nonché i valori rilevati dal borsino immobiliare dell' agenzia delle entrate per i fabbricati, il sottoscritto geometra attribuisce come più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto i seguenti valori unitari ai quali viene applicata la detrazione forfetaria pari al 25% come indicato dal quesito del G.E.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di

Azzano Decimo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
 Professionisti che operano in zona.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico		222,20	930,00	47.637,50	47.637,50
				47.637,50	47.637,50

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.):	€ 11.909,38
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:	€ 0,00
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:	€ 35.728,13
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
08-01-2015 08:01:25

L'Esperto alla stima
Geom. Ezio Antonio Bassani