
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **275/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Forestale Monica Cairoli
Codice fiscale: CRLMNC64T54G888D
Partita IVA:
Studio in: Via del Maglio 8/B - 33170 Pordenone
Telefono: 04341831761
Fax: 04341831762
Email: cairolimonica@gmail.com
Pec: m.cairoliepap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma 1 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento e due posti auto coperti

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 12, particella 91, subalterno 25, indirizzo Via Roma 1, piano 1, comune H010 Pravisdomini, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 77 mq - escluse aree scoperte: 74 mq, rendita € 402.84, [REDACTED] foglio 12, particella 91, subalterno 5, indirizzo Via Roma 1, piano T, comune H010 Pravisdomini, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 31.81, [REDACTED] foglio 12, particella 91, subalterno 6, indirizzo Via Roma 1, piano T, comune H010 Pravisdomini, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita € 29.54

2. Possesso

Bene: Via Roma 1 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento e due posti auto coperti

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma 1 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento e due posti auto coperti

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma 1 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento e due posti auto coperti

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Roma 1 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento e due posti auto coperti

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma 1 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento e due posti auto coperti

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma 1 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento e due posti auto coperti

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma 1 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pravidomini (Pordenone)
Località/Frazione
Via Roma 1

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 Appartamento e due posti auto coperti.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 12, particella 91, subalterno 25, indirizzo Via Roma 1, piano 1, comune H010 Pravidomini, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 77 mq - escluse aree scoperte: 74 mq, rendita € 402.84

Derivante da: Compravendita del 30/12/2005

Confini: Nord-ovest altra unità abitativa (sub.23) Nord pianerottolo e vano scale condominiali Nord-est altra unità abitativa (sub.26) Sud e sud-Ovest muri perimetrali affacciati su corte comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 12, particella 91, subalterno 5, indirizzo Via Roma 1, piano T, comune H010 Pravidomini, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 31.81

Derivante da: Compravendita del 30/12/2005

Confini: Nord con posto auto sub 6 Est con posto auto sub 11 Sud e ovest con corte comune sub 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 12, particella 91, subalterno 6, indirizzo Via Roma 1, piano T, comune H010 Pravidomini, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita € 29.54

Derivante da: Compravendita del 30/12/2005

Confini: Nord con posto auto sub 6 Est con posto auto sub 11 Sud e ovest con corte comune

sub 3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è situata nel comune di Pravisdomini lungo la strada provinciale 11 al limite del confine del capoluogo in direzione della frazione di Frattina, in zona residenziale di bassa espansione confinante con aree agricole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Portogruaro a km 15, Pordenone a km 20, Venezia a km 70.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Portogruaro km 15, Aeroporto Marco Polo di Venezia km 60

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A Appartamento e due posti auto coperti

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione mutuo fondiario; A rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo Azzano X in data 30/12/2005 in data 12/01/2006 ai nn. 609/140; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000; Note: L'ipoteca volontaria è stata inizialmente accesa a favore della Cassa di Risparmio di Venezia S.p.a., la quale ne ha successivamente ceduto la titolarità alla Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. a seguito di conferimento di ramo aziendale.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/10/2015 ai nn. 13178/9269.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 165,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese condominiali 2015: 346,76 € - Spese condominiali 2016: 1.312,19 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.659,95 €. Spese condominiali anno 2015 non pagate € 346,76 Spese condominiali anno 2016 non pagate € 1.312,19

Millesimi di proprietà: Sub. 25 millesimi 82,05/1000 Sub. 5 millesimi 10,66/1000 Sub. 6 millesimi 10,66/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: D
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 23/06/1994 . In forza di Impianto meccanografico del 18/12/1984 .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/06/1994 al 18/02/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - - registrato a Pordenone in data ai nn. 33/812 - trascritto a Pordenone in data 25/01/1995 ai nn. 1164/923.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/02/2003 al 30/12/2005 . In forza di atto di compravendita - trascritto a Pordenone in data 20/02/2003 ai nn. 2815/1923.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - trascritto a Pordenone in data 11/01/2006 ai nn. 549/336.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 3393

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione edilizia per costruzione nuovo fabbricato

Per lavori: Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/12/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 23/04/2003 al n. di prot. 8205/2002

Abitabilità/agibilità in data 15/11/2005 al n. di prot. 10886/2005/UT

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 50 del 28/11/2014
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/ mq
Rapporto di copertura:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	m. 8,50

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A Appartamento e due posti auto coperti**

Appartamento bicamere situato al primo piano di un'unità condominiale di recente costruzione composta da dodici appartamenti, l'appartamento dispone di doppio posto auto coperto al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,50**

E' posto al piano: T posti auto - 1 Appartamento

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza interna di circa: m 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni, attualmente disabitato necessita di interventi di pulizia e ordinaria manutenzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale lorda	1,00	76,60	€ 800,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,30	2,97	€ 800,00
Posto auto coperto	sup reale lorda	0,40	5,60	€ 800,00
Posto auto coperto	sup reale lorda	0,40	5,60	€ 800,00

90,77

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Capoluogo

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Sintetico comparativo

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliari e agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili Zona: Capoluogo da €/mq 700 a €/mq 900.

8.2 Valutazione corpi:**A Appartamento e due posti auto coperti. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	76,60	€ 800,00	€ 61.280,00
Terrazzo	2,97	€ 800,00	€ 2.376,00
Posto auto coperto	5,60	€ 800,00	€ 4.480,00
Posto auto coperto	5,60	€ 800,00	€ 4.480,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.616,00
Valore corpo	€ 72.616,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.616,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.616,00

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 e due posti auto coperti	Abitazione di tipo civile [A2]	90,77	€ 72.616,00	€ 72.616,00

8.3 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%)	€ 18.154,00
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:	€ 1.658,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.803,05
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- Allegato 1_ Documenti catastali
- Allegato 2_ Certificati anagrafici
- Allegato 3_ Documenti urbanistici comunali
- Allegato 4_ Atto di provenienza
- Allegato 5_ Documentazione fotografica
- Allegato 6_ Spese Condominiali
- Allegato 7_ APE Attestato di Prestazione Energetica

Data generazione:
23-08-2016 10:08:14

L'Esperto alla stima
Dott. Forestale Monica Cairoli