

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Capital Mortgage S.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **269/2015**
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: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434647394

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Princivalle Mantica n.2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio 23, particella 395, indirizzo via Princivalle Mantica n.2, piano T, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, superficie 88, rendita € 451.90

2. Possesso

Bene: via Princivalle Mantica n.2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Princivalle Mantica n.2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Princivalle Mantica n.2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Capital Mortgage S.r.l., Banca di Roma spa

5. Comproprietari

Beni: via Princivalle Mantica n.2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Princivalle Mantica n.2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non verificate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Princivalle Mantica n.2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Princivalle Mantica n.2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 74.300,00

Beni in Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione
via Princivalle Mantica n.2

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 economico [A3] sito in via Princivalle Mantica n.2

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 23, particella 395, indirizzo via Princivalle Mantica n.2, piano T, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, superficie 88, rendita € 451.90

Confini: mappali 389,252 e le vie pubbliche via P. Mantica e via Revedole

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione nella zona periferica di Pordenone

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Roma spa contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Bevilacqua Guido in data 12/01/2004 ai nn. 21813/14518;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/01/2004 ai nn. 683/137; Importo ipoteca:

€ 125000; Importo capitale: € 250000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Capital Mortgage S.r.l. contr

Derivante da: verbale di pignoramento;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 06/10/2015 ai nn. 2054/15

iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/10/2015 ai nn. 13460/9464.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Per l' immobile oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (All.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietari ante ventennio al 26/03/1996.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Bevilacqua in data 20/12/1962

registrato a Pordenone in data 09/01/1963 ai nn. 1202

trascritto a Udine in data 18/01/1963 ai nn. 1203/1120.

Titolare/Proprietario:

dal 26/03/1996 al 12/01/2004.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pirozzi Severino in data 26/03/1996 ai

nn. 50348

trascritto a Pordenone in data 28/03/1996 ai nn. 3859/2929.

Titolare/Proprietario:

dal 12/01/2004 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Bevilacqua Guido in data 12/01/2004

ai nn. 21812/14517

trascritto a Pordenone in data 15/01/2004 ai nn. 682/496.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 96/00478

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Opere interne

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/05/1996 al n. di prot. 22716
 Abitabilità/agibilità in data 24/12/1997 al n. di prot. 53987

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Si sono riscontrate delle difformità nei fori di prospetto esistenti rispetto a quelli depositati nella documentazione comunale. Si potranno sanare le difformità con una pratica di "riduzione a conformità" per un costo di circa € 600.00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 37 del 22/09/2014
Zona omogenea:	b 1.5
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. allegate
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:	1.50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12.00

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un immobile bifamiliare con accesso dalla via pubblica Princivalle Mantica (foto 1-2-3-4). Si è provveduto all'accesso forzoso, in quanto l'esecutata non risulta più abitante nell'abitazione, lasciata in uno stato di abbandono. La pertinenza è completamente recintata, sul fronte con muretto e sovrastante ringhiera in ferro come anche il cancello carraio e pedonale.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: Il piano terra dell'altezza utile di mt. 3.00 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 89,50 circa, destinati alla residenza. Si accede dall'ingresso (foto 7-14), dal quale si raggiunge il soggiorno (foto 5-6), la cucina (foto 8), dal disimpegno (foto 9) si accede alla zona notte ove si trovano il bagno (foto 13) e le due camere da letto (foto 11-12). Dal disimpegno, tramite una scala retrattile (foto 10) si accede alla soffitta ove è ubicata la caldaia (foto 15-16).

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,50**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile presenta delle buone finiture anche se in uno stato di abbandono da circa due anni.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo economico:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno e persiane;
- Portoncino d'ingresso blindato;
- Davanzali in marmo;
- Marciapiedi in cemento;
- Manto di copertura in marsigliesi;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle in cucina e bagno, in seminato in soggiorno e disimpegno e in legno nelle camere;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore di calore, posto in soffitta (foto 15) al piano primo. Il riscaldamento è con corpi scaldanti a radiatori;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup reale lorda	1,00	89,50	€ 1.050,00
Perfinezza	sup reale lorda	1,00	260,50	€ 20,00

350,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri 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 del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

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 (O.I.A.T.)

Osservatorio F.i.a.m.a.a del 2014-15;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

min. € 750,00 / max € 1.150,00 (O.I.A.T.)

min. € 700,00 / max € 1.300,00 (FIAMAA).

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	89,50	€ 1.050,00	€ 93.975,00
Pertinenza	260,50	€ 20,00	€ 5.210,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 99.185,00

Valore Corpo € 99.185,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 99.185,00

Valore complessivo diritto e quota € 99.185,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	89,50+260,50	€ 99.185,00	€ 99.185,00

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%)	€ 24.796,25
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:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.388,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 74.300,00

Allegati

ALL. 1 - Documentazione catastale, estratto e n.t.a. P.R.G.;

ALL. 2 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, certificato di stato libero, insussistenza contratti di affitto in corso;

ALL. 3 - Pratiche Edilizie;

ALL. 4 - Fotografie in n. 18 (con planimetria indicante i punti di scatto);

ALL. 5 - Atto di provenienza

ALL. 6 - Attestato di prestazione energetica

ALL. 7 -Verbale di accesso e planimetria rilevata

Si comunica che la signora _____ risulta irreperibile.

Azzano Decimo, 21-07-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus