
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **272/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: 

Partita IVA: 

Studio in: Via dello Stadio 20 - Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434424654

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via XXIV Maggio - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A+ accessori

Categoria:

Dati Catastali:

-**foglio 9, particella 647, subalterno 1**, indirizzo via XXIV Maggio, piano 1, sezione censuaria Cinto Caomaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 226,21

-**foglio 9, particella 647, subalterno 4**, indirizzo via XXIV Maggio, piano T, sezione censuaria Cinto Caomaggiore, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita € 15,80

-**foglio 9, particella 647, subalterno 6**, indirizzo via XXIV Maggio, piano T, sezione censuaria Cinto Caomaggiore, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita € 21,07

2. Possesso

Bene: via XXIV Maggio - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via XXIV Maggio - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via XXIV Maggio - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Venezia spa

5. Comproprietari

Beni: via XXIV Maggio - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via XXIV Maggio - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via XXIV Maggio - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: nulla

8. Prezzo

Bene: via XXIV Maggio - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 92.700,00

Beni in **Cinto Caomaggiore (Venezia)**
via XXIV Maggio

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.

sito in Cinto Caomaggiore, via XXIV Maggio

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

- Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

- Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

folgio 9, particella 647, subalterno 1, indirizzo via XXIV Maggio, piano 1, sezione censuaria Cinto Caomaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 226.21

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una appartamento al piano primo con due garage annessi, nel centro abitato di Cinto Caomaggiore. L'immobile è accessibile direttamente dalla via XXIV Maggio.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietari dell'immobile

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 legale annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia spa contro [REDACTED] e [REDACTED] - derivante da: atto di mutuo - Importo ipoteca: € 210000 - Importo capitale: € 105000
Rogito: notaio Antonio Michielan in data 25/09/2008 - iscritto/trascritto a Portogruaro in data 01/10/2008 ai nn. 35013/7656

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Venezia spa contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da: pignoramento
Rogito: ufficiale giudiziario in data 22/08/2014
iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/10/2014 ai nn. 25590/18406

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* 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: 200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non c'è un regolamento di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non è accessibile

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 dell'ing. Paolo Perissinotto (All.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/08/1974 al 25/08/2008-
In forza di atto di donazione a rogito: notaio Gianfrancesco Saccardo 10/08/1974
trascritto : in data 06/09/1974 ai nn. 13322/11397
Note: Al sig. [redacted] i sub. 1 e 4 sono pervenuti in parte con questo atto di donazione

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 11/12/1981 al 25/08/2008-
In forza di atto di divisione a rogito: notaio Americo Pasqualis in data 11/12/1981
trascritto : in data 28/12/1981 ai nn. 22689/18659
Note: Al sig. [redacted] i sub. 1 e 4 sono pervenuti in parte con questo atto divisionale

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 08/06/1995 al 25/08/2008- in forza di atto di cessione di quote e divisione a rogito: notaio Antonio Michielan in data 08/06/1965
trascritto : in data 27/06/1995 ai nn. 13891/9759
Note: Al sig. [redacted] il sub. 6 è pervenuto in parte con questo atto di cessione di quote e divisione

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal 25/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)-
In forza di atto di compravendita a rogito: notaio Antonio Michielan in data 25/08/2008 ai nn. 25923/10728 - trascritto a: Portogruaro in data 01/10/2008 ai nn. 35012/21394

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Trasformazione di fabbricato rustico in appartamenti e negozio
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/05/1974
Rilascio in data 17/05/1974 al n. di prot. 1482
Abitabilità/agibilità in data 30/06/1976

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Opere di variante alle L.E. 43/74, chiusura poggiosi e costruzione adiacenza
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 1850
Rilascio in data 23/11/1993 al n. di prot. 102

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/08/2011 al n. di prot. 4182

NOTE: L'intervento è stato eseguito nell'appartamento sovrastante l'immobile oggetto di esecuzione. E' stato realizzato un cappotto su tutte le pareti esterne dell'appartamento al secondo piano, senza intervenire su quelle al piano primo.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	vedi nta allegate
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.00 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.30
Altezza massima ammessa:	9.50

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al primo piano di una palazzina composta complessivamente da 2 appartamenti, un negozio, quattro garage e un'area comune (foto 1-2-3-4). L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte prospiciente via XXIV Maggio ed è accessibile tramite l'ingresso comune con il vano scala e dall'esterno con l'accesso carraio. Il fabbricato è situato in posizione centrale di Cinto Caomaggiore. L'appartamento oggetto di esecuzione è stato eretto nel mappale 647, che confina a Nord con la via XXIV Maggio, a est con il mappale 103, a Sud con i mappali 485/150 e a Ovest con il mappale 648 (ALL. 1). L'appartamento oggetto di stima è abitato dagli esecutari e dai propri familiari.

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 esprime quanto segue: Tramite il vano scala comune, al primo piano si accede direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 116,00 circa e altezza utile di mt 2.63, con una superficie destinata a verande di mq. 21,00. L'appartamento è composto da un pranzo-soggiorno (foto 7-8-9-10) con prospiciente una veranda (foto 11-12), una cucina (foto 13) con prospiciente una veranda (foto 14), la zona notte (foto 15-16) servita da un disimpegno è costituita da tre camere (foto 17-18-19) e da un bagno (foto 20). Al piano terra è ubicata la centrale termica comune all'appartamento posto al piano secondo.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 137

Condizioni Generali dell'immobile:

L'unità abitativa di tipologia popolare risulta attualmente abitata dagli esecutati e dai familiari, presenta condizioni di buono stato di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Le finiture, impianti e dotazioni sono di bassa serie.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato:

STRUTTURE

- Telaio strutturale in pilastri di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in calcestruzzo;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in pvc con vetrocamera e tapparelle in pvc.
- Portoncino d'ingresso principale in legno tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate di bianco. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti della zona giorno e dei terrazzi sono in piastrelle, mentre nella zona notte sono in laminato;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori;
- Il generatore di calore posto nella centrale termica risulta guasto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup reale lorda	116,00	1,00	116,00
Verande	sup reale lorda	21,00	0,33	6,93
		137,00		122,93

Accessori:

- A.1 Garage : posto al piano terra, all'interno del fabbricato principale (foto 21-22), è pavimentato in piastrelle di ceramica e l'accesso avviene tramite un basculante in alluminio, l'altezza interna è di mt. 2,90. Sviluppa una superficie complessiva di **21.30** - Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **9.000,00**

intestazione:

Dati catastali: Foglio 9 mappale 647 sub. 4 cons. 18 mq rendita € 15.80

A.2 Garage esterno posto al piano terra – si trova in corpo staccato di fabbricato principale (foto 24), la muratura è in blocchi di cemento non intonacati con pavimentazione in cemento liscio e copertura in ferro con lastre ondulate, accanto c'è un piccolo deposito (foto 25)
Sviluppa una superficie complessiva di **24.00** -
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **10.200,00**

Intestazione:

Dati catastali: Foglio 9 mappale 647 sub. 6 cons. 24 mq rendita € 21.07

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 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 fra 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.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore al mq/€ di 850,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portogruaro, Uffici del registro di Portogruaro, Ufficio tecnico di Cinto Caomaggiore, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) min. € 1100,00 / max € 1400,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo.

8.3 Valutazione corpi:

appartamento con annessi due Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano primo	116,00	€ 850,00	€ 98.600,00

Verande	6,93	€ 850,00	€ 5.890,50
---------	------	----------	------------

Valore Corpo	€ 104.490,50
Valore Accessori	€ 19.200,00
Valore complessivo intero	€ 123.690,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 123.690,50

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	con annessi	145,58	€ 123.690,50	€ 123.690,50

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%)	€ 30.922,63
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
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:	€ 92.767,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 92.700,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale
- ALL. 2 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, certificato di matrimonio, insussistenza di contratti d'affitto in corso
- ALL. 3 – Pratiche comunali
- ALL. 4 – Documentazione fotografica
- ALL. 5 – Atto di provenienza
- ALL. 6 – Attestato di prestazione energetica

Recapito telefonico dell'esecutato sig. XXXXXXXXXX

Azzano Decimo 29-07-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo