
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo del Veneto Soc. Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. 52/2014

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2015 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Venezia n.21 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 6, particella 3142, subalterno 4, scheda catastale PN0056647, indirizzo Viale Venezia n.21, piano 2, sezione censuaria B940, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, rendita € 325,37, foglio 6, particella 1129, subalterno 12, scheda catastale PN0056649, indirizzo Viale Venezia n.21, piano T, sezione censuaria B940, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.13, rendita € 24,17, foglio 6, particella 1129, subalterno 14, scheda catastale PN0056650, indirizzo Viale Venezia n.21, piano T, sezione censuaria B940, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.13, rendita € 24,17

2. Possesso

Bene: Viale Venezia n.21 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo (non opponibile). Vedi anche punto 4.1.1

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Venezia n.21 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Venezia n.21 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Banca di Credito Cooperativo del Veneziano

5. Comproprietari

Beni: Viale Venezia n.21 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Venezia n.21 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Venezia n.21 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Venezia n.21 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 57.615,00

Prezzo da occupato: € 57.615,00

Beni in Casarsa Della Delizia (Pordenone)
Viale Venezia n.21

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 , Viale Venezia n.21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 3142, subalterno 4, scheda catastale PN0056647, indirizzo Viale Venezia n.21, piano 2, sezione censuaria B940, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, rendita € 325,37

Derivante da: Atto di compravendita dell'11.12.2009 Notaio Jus Romano di Pordenone rep.128766

Millesimi di proprietà di parti comuni: 84,14 millesimi

Confini: Nord: vano scala condominiale sub.18 e u.i. sub.5 Sud, Est ed Ovest: distacchi condominiali

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 1129, subalterno 12, scheda catastale PN0056649, indirizzo Viale Venezia n.21, piano T, sezione censuaria B940, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.13, rendita € 24,17

Derivante da: Atto di compravendita dell'11.12.2009 Notaio Jus Romano di Pordenone rep.128766

Confini: Nord: Viale Venezia Est: mapp.130 Sud: mapp.1129 sub.13 Ovest: mapp.1129 sub.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 1129, subalterno 14, scheda catastale PN0056650, indirizzo Viale Venezia n.21, piano T, sezione censuaria B940, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.13, rendita € 24,17

Derivante da: Atto di compravendita dell'11.12.2009 Notaio Jus Romano di Pordenone

rep.128766

Confini: Nord: Viale Venezia Est: mapp.1129 sub.12 Sud: mapp.1129 sub.15 Ovest: mapp.1129 sub.30

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 600 metri

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 20/02/2015 per anni uno, tacitamente rinnovabile per egual periodo, con decorrenza dal 01/03/2015, per l'importo di euro 400,00 mensili.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.: NO, non è opponibile ed il canone è congruo

Registrato a Pordenone il 13/03/2015 ai nn.1470/3T

Tipologia contratto: annuale, scadenza 28/02/2016

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30 Novembre 2015

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Locazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - derivante da: contratto di locazione

iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/06/2012 ai nn. 7039 5265

Di fatto opponibile ma sostituito dalla locazione di cui al punto 3.

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneto Soc. Coop. contro [REDACTED] - derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/04/2014 ai nn. 3785 2967

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:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] - derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 198.000,00 - Importo capitale: €
- iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/12/2009 ai nn. 19414 3896
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano contro [REDACTED] - derivante da: decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 34.157,17 - Importo capitale: €
- iscritto/trascritto a Venezia in data 04/04/2012 ai nn. 4707 614
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano contro [REDACTED] - derivante da: decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 125.760,44 - Importo capitale: €
- iscritto/trascritto a Venezia in data 04/04/2012 ai nn. 4708 615

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: 200,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €
Millesimi di proprietà: 84,14
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica: presente
Indice di prestazione energetica: classe C, a firma ing. Giacomo Collarile
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] sino al
29/01/2007 - In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: Immobiliare [REDACTED] dal 29/01/2007 al 11/12/2009 - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Jus Romano in data 29/01/2007 ai nn. 120182 - trascritto a: Pordenone in data 21/02/2007 ai nn. 1975 3169

Titolare/Proprietario: [redacted] al 11/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Jus Romano in data 11/12/2009 ai nn. 128766/27852 - trascritto a: Pordenone in data 28/12/2009 ai nn. 19413 12656

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale per ricavare n.5 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/08/2007 al n. di prot. 07/070

NOTE: L'abitabilità è stata regolarmente richiesta il 16.11.2009 ma non risulta rilasciata.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Modifiche interne e di prospetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/09/2008 al n. di prot. 12699

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: I posti auto sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n.54/07 del 20.08.2007 pratica n.07/27 e successive Varianti Permesso di Costruire n.19/09 del 30.03.2009 e DIA di Variante del 01.10.2009

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 aree edificate
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di appartamento ad uso abitazione e di due posti auto facenti parte del "Condominio Serena" sito a Casarsa della Delizia (PN) con accesso al cortile condominiale da Viale Venezia al civico 21. Il "Condominio Serena" si compone di due corpi di fabbrica di pianta regolare e contigui tra loro; complessivamente sono dieci le unità immobiliari ad uso residenziale e relative autorimesse, tre sono i piani fuori terra, privi di ascensore. La parte Nord del condominio è edificata ed individuata dal mapp.1129, su questo sono ubicati i due posti auto scoperti oggetto d'esecuzione. Sul mappale contiguo, n.3142, è stato eretto il corpo B del cond. Serena ed al secondo piano, estremo Sud, è ubicato l'appartamento oggetto d'esecuzione.

Dall'ingresso condominiale (foto 6), attraverso una comoda scala (foto 7) che disimpegna i quattro alloggi, si raggiunge l'appartamento (foto 8) che si compone di ampio vano giorno (foto 9, 10 e 11) con le falde del tetto in legno a vista, dotato di ripostiglio (foto 16) e accesso alla terrazza orientata ad Ovest (foto 12). Disimpegnate dal breve corridoio (foto 13), la camera da letto (foto 14) ed il bagno (foto 15) completano l'immobile.

Le dimensioni nette rilevate sono: zona giorno m.4,55x5,50=mq.25,02; ripostiglio m.1,55x0,96=mq.1,49; disimpegno m.2,15x1,30=mq.2,79; bagno m.2,68x2,06=mq.5,52 e camera m.4,05x3,40=mq.13,77. La superficie della terrazza è di circa mq.10,50. L'altezza interna alla trave in banchina è di m. 2,45, al colmo è m.3,00.

La produzione dell'acqua calda ed il riscaldamento dei vani è garantito da impianto autonomo a pavimento alimentato a gas metano con caldaia installata nel ripostiglio (foto 16). Approvvigionamento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale. Dalla pratica edilizia è stato possibile estrarre alcune certificazioni riguardanti la regolarità degli impianti tecnologici che vengono allegate.

I pavimenti interni sono in parquet di legno in tutti i vani ad esclusione del bagno, i serramenti in legno con vetro termico e scuretto.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, per quanto visibile essendo l'alloggio completamente arredato, è buono.

I due posti auto sono scoperti (foto 5) e sono entrambi ubicati in aderenza al muro di recinzione sul Viale Venezia, sono posti l'uno di seguito all'altro per una lunghezza complessiva di circa m.9,50 e larghezza m.2,50.

Al momento del sopralluogo che si è svolto il 3 agosto 2015 dalle ore 17,30, l'immobile è risultato occupato dal sig. [REDACTED] che ha esibito il contratto di locazione stipulato in data 20.02.2015 (vedi allegato), per la durata di un anno, tacitamente rinnovabile, il canone fissato in € 400,00 mensili, che lo scrivente reputa equo, registrato all'Agenzia Entrate di Pordenone il 18.3.2015 al n.1470/3 T. Detta locazione dovrebbe sostituire quella stipulata con [REDACTED] in data 9.5.2012 (vedi allegato) anche se non risulta presentata la comunicazione di risoluzione del contratto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 76

è posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2009, ha un'altezza interna di circa: mt.2,45 alla banchina e mt.3,00 al colmo

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio zincato apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scurettili materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente, blindato materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	condizioni: non rilevate
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: non rilevabile recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile diffusori: a pavimento, arredo bagno nel bagno condizioni: non rilevabili conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20
		76,00		66,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2014

Zona: Centrale

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo:

Valore di mercato max(€/mq): 1.050,00

Accessori:

A.1 Posto auto identificato al Mapp.1129 sub.12 posto al piano T
Valore a corpo: € 2.000,00

A.2 Posto auto identificato al Mapp.1129 sub.14 posto al piano T
Valore a corpo: € 2.000,00

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

Stima per comparazione. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza del fabbricato è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Le misure sono state rilevate dagli elaborati reperiti e verificate a campione in loco.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI Casarsa della Delizia

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile con annessi Posti auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	62,00	€ 1.100,00	€ 68.200,00
Terrazza	4,20	€ 1.100,00	€ 4.620,00

Valore corpo	€ 72.820,00
Valore accessori	€ 4.000,00
Valore complessivo intero	€ 76.820,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 76.820,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile con annessi n.2 posti auto	66,20	€ 76.820,00	€ 76.820,00

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%)	€ 19.205,00
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:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.615,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 57.615,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 57.615,00

Data generazione: 07-09-2015

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni