
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **185/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: Portogruaro (VE)

Telefono: 42172522

Fax: 42172522

Email: info@studioarkema.it

Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Garibaldi 20 int.1 - 33070 - Caneva (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Comune Caneva (PN), foglio 26, particella 347, subalterno 9, indirizzo Via G. Garibaldi 20 P.T-1, interno 1, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5.5, superficie 100, rendita € 511.29

Corpo: Box Auto

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: Comune Caneva (PN), foglio 26, particella 347, subalterno 4, indirizzo Via G. Garibaldi 20 P.T-1, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 25.46

2. Possesso

Bene: Via G. Garibaldi 20 int.1 - 33070 - Caneva (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato con titolo dall'esecutata

Corpo: Box Auto

Possesso: Occupato con titolo dall'esecutata

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Garibaldi 20 int.1 - 33070 - Caneva (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box Auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Garibaldi 20 int.1 - 33070 - Caneva (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: [REDACTED] (CREDITORI PROCEDENTI)

Corpo: Box Auto

Creditori Iscritti: [REDACTED] (CREDITORI PROCEDENTI)

5. Comproprietari

Beni: Via G. Garibaldi 20 int.1 - 33070 - Caneva (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: NO

Corpo: Box Auto

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Beni: Via G. Garibaldi 20 int.1 - 33070 - Caneva (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: nessuna

Corpo: Box Auto

Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Garibaldi 20 int.1 - 33070 - Caneva (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via G. Garibaldi 20 int.1 - 33070 - Caneva (Pordenone)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 56.828,25

Beni in Caneva (Pordenone)
cap. 33070
Via G. Garibaldi 20 int.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: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comune di Caneva (PN): 33070, Via G. Garibaldi 20 int.1

Note: appartamento posto al piano primo, di una piccola palazzina in linea, composta da 2 appartamenti. Al piano terra sono presenti il locale C.T e garage.

Quota e tipologia del diritto

██████████ proprietaria per l'intero.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune Caneva (PN) foglio 26, particella 347, subalterno 9, indirizzo Via G. Garibaldi 20, P.T-1, interno 1, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5.5, superficie 100, rendita € 511.29

Derivante da: atto di compravendita Notaio Satta di Sacile del 21/06/1996 rep. 37598
Vedi all. n.2 doc. 5 e 13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: si fa presente che l'immobile è conforme alla scheda catastale ma non al progetto depositato in Comune, in quanto è presente un muro di divisione tra le due cantine e non presente una finestra che nel progetto è stata rilevata

Identificativo corpo: Box Auto.

Garage o autorimessa [G] sito in Comune di Caneva (PN): 33070, Via G. Garibaldi 20 int.1

Note: Box auto posto al piano terra.

Quota e tipologia del diritto

██████████ proprietaria per l'intero.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune Caneva (PN) foglio 26, particella 347, subalterno 4, indirizzo Via G. Garibaldi 20, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 25.46

Derivante da: atto di compravendita Notaio Satta di Sacile del 21/06/1996 rep. 37598
Vedi all. n.2 doc. 5 e 13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: si fa presente che l'immobile è conforme alla scheda catastale ma non al progetto depositato in Comune in quanto è presente un muro di divisione tra le due autorimesse.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta far parte di una piccola palazzina posta in linea, composta da due appartamenti. Essa è posta a circa duecento metri dal centro del paese, la cui destinazione prevalente è quella residenziale.

Caratteristiche zona: Piccolo paese posto ai piedi delle montagne.

Importanti centri limitrofi: Pordenone a circa 10 km ad est del Comune

Caratteristiche zone limitrofe: nulla di particolare

Attrazioni paesaggistiche: paesaggio montano

Principali collegamenti pubblici: collegamenti tramite autobus.

Servizi offerti dalla zona: ufficio postale e banca e sede municipale a breve distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento e Box Auto

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage o autorimessa [G] siti in Caneva (Pordenone),

Occupato da [redacted] esecutata, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Si fa presente che la signora [redacted] è assistita dall'amministratore di Sostegno Sig.ra [redacted] Nominata dal Giudice Tutelare Dall'Armellina Lucia in data 1/8/2014.

Vedi all. n.2 doc. 1-2-3-4

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Appartamento e Box auto

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di banca di Credito Coop. di Orsago contro [redacted]
[redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a conservatoria di Pordenone in data 05/07/1996 ai nn. 8070/1198; Importo ipoteca: € 60.000; Importo capitale: € 60.000; Note: si fa presente che è presente nel fascicolo una lettera della banca in cui si attesta che la Sig.ra Giacomini non ha alcun rapporto con l'istituto dal 2002.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted]
Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2007 ai nn. 7629/1926; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 40.000;

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/07/2015 ai nn. 8907/6339.

Vedi all. n.2 doc. 13

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caneva (Pordenone),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Non è un condominio

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G (vedi all. N.2 doc.14)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: No

Identificativo corpo: Box Auto

Garage o autorimessa [G] sito in Caneva (Pordenone),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Non è un condominio

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: NON NECESSITA

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/06/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Satta Salvatore in data 21/06/1996 ai nn. 37598/2013. (Vedi all. n.2 doc. 13)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box Auto

07. PRATICHE EDILIZIE:

00.

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage o autorimessa [G]

Siti in Comune di Caneva (PN) cap 33070, Via G. Garibaldi 20 int.1

Numero pratica: concessione per la esecuzione di opere n. 69/80

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e sistemazione interna di un fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data 25/07/1980 al n. di prot. 69/80

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box auto

Vedi all. n.2 doc. 7

Numero pratica: concessione per l'esecuzione di opere n. 86/84

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sistemazione interna

Rilascio in data 27/11/1984 al n. di prot. 158/83

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box auto

Vedi all. n.2 doc. 8

Numero pratica: concessione per la esecuzione di opere n. 35/85

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante interna

Rilascio in data 20/08/1985 al n. di prot. 60/85

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box auto

Vedi all. n.2 doc. 9

Numero pratica: abitabilità n. 9/87

Intestazione: [REDACTED]

Abitabilità/abitabilità in data 28/04/1987 al n. di prot. 9/87

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box auto

Vedi all. n.2 doc. 10

Numero pratica: concessione per la esecuzione di opere n. 86/84

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: sistemazione interna

Rilascio in data 28/03/1990 al n. di prot. 46.90

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box auto
Vedi all. n.2 doc. 11

Numero pratica: autorizzazione n. 92/130

Intestazione:

Per lavori: posa piastrelle e integgiature

Rilascio in data 05/06/1992 al n. di prot. 5482

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box auto

Vedi all. n.2 doc. 12

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: nel progetto depositato è presente una finestra posta nella camera che di fatto non è presente inoltre nella cantina posta al piano terra è stato realizzato un muro per dividere le due proprietà. La scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: E' presente un muro di divisione tra i garage per dividere le due proprietà. La scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box Auto

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44 del 30/12/2003 - ultima variante approvata n. 24 con deliberazione di C.C. n.43 del 28/11/2013
Zona omogenea:	A2 di conservazione e riqualificazione edifici e tessuti edilizi di interesse storico ambientale
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:	2
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box auto

Vedi all. n.2 doc. 6

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

L'immobile oggetto di esecuzione, fa parte di un piccolo stabile posto in linea con destinazione residenziale. Esso è costituito da due appartamenti uno al piano primo e uno al piano secondo.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione come pure lo stabile condominiale anche se quest'ultimo necessita di una dipintura esterna.

Il bene di perizia è così composto: piano primo, ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno con piccolo terrazzino che si affaccia su Via Garibaldi, cucina, disimpegno, bagno e due camere ; al piano terra sono presenti un box auto e la C.T..(vedi allegato n. 1)

L'impianto di riscaldamento è autonomo a metano con corpi scaldanti a radiatori, mentre la centrale termica è posta al piano terra accessibile dal locale garage.

Lo stabile non presenta l'ascensore.

Le finiture interne sono di normale fattura e sono quelle originali dell'immobile (1987), pavimentazione in ceramica in tutto l'immobile tranne nelle camere dove la pavimentazione è in parquet, le finestre sono in legno con vetrocamera e scuri esterni verniciati, le porte interne in legno verniciate, portoncino d'ingresso non blindato, mentre al piano terra la cantina che il box hanno la pavimentazione in ceramica.

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ proprietaria per l'intero.

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 67'

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20 int.1; ha un'altezza interna di circa: 270 cm

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sia l'immobile che lo stabile sono in condizioni sufficienti di manutenzione anche se esternamente necessita di una dipintura generale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento residenziale	sup reale lorda	95,00	1,00	95,00	€ 700,00

95,00

Accessori:

Appartamento .
 1 Accessorio a C.T.- Lavanderia posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 6 mq
 Valore a corpo: € 2000
 Note: locale accessibile dal locale garage

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto Box Auto

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un piccolo stabile posto in linea con destinazione residenziale. Esso è costituito da due appartamenti uno al piano primo e uno al piano secondo. Il bene di perizia è così composto: locale Box auto posto al piano terra. Le finiture interne sono di normale fattura e sono quelle originali dell'immobile (1987), pavimentazione in ceramica in tutto il locale, basculante metallico zincato e porte interne tamburate e verniciate.

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ proprietaria per l'intero.

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza interna di circa: 280

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sia l'immobile che lo stabile sono in condizioni sufficienti di manutenzione anche se esternamente necessita di una dipintura generale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Box auto	sup reale lorda	19,00	0,50	9,50	€ 700,00

9,50

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione: agenzie immobiliari****8.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Accessorio C.T.- Lavanderia**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento residenziale	95,00	€ 700,00	€ 66.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 66.500,00
Valore Corpo	€ 66.500,00
Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 68.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.500,00

Box Auto. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	9,50	€ 700,00	€ 6.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.650,00
Valore Corpo	€ 6.650,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.650,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con	95,00	€ 68.500,00	€ 68.500,00

	annesso Accessorioa C.T.- Lavanderia- ripostiglio, ecc.			
Box Auto	Garage o autorimessa [G]	9,50	€ 6.650,00	€ 6.650,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.623,75
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
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 698,00
spese tecniche per sanatoria e oblazione	€ -4.000,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.828,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 56.828,25

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta registro

Data generazione:
21-04-2016 10:04:07

L'Esperto alla stima
Mario Fabretti