
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**



contro: 

N° Gen. Rep. **343/2014**

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: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434246234
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Bosco di Rivarotta 14 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] proprieta' 1/1, foglio 27, particella 3, subalterno 4, indirizzo via Bosco di Rivarotta, piano t-1-2; comune Pasiano di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza 8, superficie 211, rendita € 681,72, [REDACTED]

[REDACTED] proprieta' 1/1, foglio 27, particella 3, subalterno 5, indirizzo via Bosco di Rivarotta, piano t, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, superficie 21, rendita € 34,40

2. Possesso

Bene: via Bosco di Rivarotta 14 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bosco di Rivarotta 14 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Bosco di Rivarotta 14 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Bosco di Rivarotta 14 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Bosco di Rivarotta 14 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bosco di Rivarotta 14 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Bosco di Rivarotta 14 - Rivarotta di Pasiano - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **Rivarotta di Pasiano**
via bosco di rivarotta 14

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 frazione: Rivarotta di Pasiano, via Bosco di Rivarotta 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Data Matrimonio [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietà' 1/1, foglio 27, particella 3, subalterno 4, indirizzo via Bosco di Rivarotta, piano t-1-2, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza 8, superficie 211, rendita € € 681,72

Derivante da: atto di compravendita del notaio Simone Gerardi n. rep. 70311 del 13.06.1984

Confini: a nord con mappale 720, a est con mappale 11, a sud con mappale 539, a ovest con strada sterrata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietà' 1/1, foglio 27, particella 3, subalterno 5, indirizzo via Bosco di Rivarotta, piano t-1-2, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, superficie 21, rendita € € 34,40

Derivante da: atto di compravendita del notaio Simone Gerardi n. rep. 70311 del 13.06.1984

Confini: a nord con mappale 720, a est con mappale 11, a sud con mappale 539, a ovest con strada sterrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

trattasi di una unità immobiliare residenziale unifamiliare con area di pertinenza, insistente in zo-

na urbanistica agricola, recintata, ristrutturata negli anni 1999-2002, accessibile dalla viabilità principale attraverso una strada sterrata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Morello Marisa , in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di , rolo banca 1473 spa contro [REDACTED] ; A rogito di notaio maria luisa sperandeo in data 30/04/2002 ai nn. 42751; Iscritto/trascritto a pordenone in data 06/05/2002 ai nn. 7397/1316; Importo ipoteca: € 208000; Importo capitale: € 104000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro ; A rogito di notaio maria luisa sperandeo in data 21/05/2013 ai nn. 62667/29415; Iscritto/trascritto a pordenone in data 23/05/2013 ai nn. 6998/968; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di ufficiale giudiziario di pordenone in data 11/11/2014 ai nn. 2015 iscritto/trascritto a pordenone in data 28/01/2015 ai nn. 908/663.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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]
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SIMONE GERARDI in data 13/06/1984 ai nn. 70311 - trascritto a PORDENONE in data 07/07/1984 ai nn. 7052/5876.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ristrutturazione edilizia ed ampliamento di fabbricato ad uso residenziale
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 29/06/1999 al n. di prot. 041/99

Numero pratica: denuncia inizio attivita'
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: modifica all'impianto di raccolta scarico
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 18/07/2001 al n. di prot. 2001/185

Numero pratica: denuncia inizio attivita'
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: modifica distribuzione interna
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 05/07/2002 al n. di prot. 2002/186

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
Zona omogenea:	zona agricola E6 - ambito di interesse agricolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un edificio uso civile abitazione unifamiliare ristrutturato nel 1999/2002 che si sviluppa su tre piani fuori terra di cui un soppalco interno. E' dotato di autorimessa con accesso direttamente dal cortile, area di pertinenza in parte inerbata ed in parte con fondo di ghiaia, presenta recinzione a delimitazione della proprietà. E' dotato di impianti interni (luce-gas-acquedotto-antenna tv) e impianti di scarico esterni con vasche di raccolta e scarico troppo pieno nel fosso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **218,00**

E' posto al piano: terra-primo-soppalco

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999/2002

ha un'altezza interna di circa: 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 2+soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 2+soppalco

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampa unica** materiale: **legno** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **scu-retti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI USANO LE TAVOLE GRAFICHE RILASCIATE DAL COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE CHE CORRISPONDONO ALLO STATO DI FATTO. VIENE CALCOLATA LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (MURATURE ESTERNE COMPRESSE)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	191,00	1,00	191,00	€ 950,00
SOPPALCO	sup reale lorda	27,00	0,60	16,20	€ 950,00

207,20

Accessori:

A

1. Autorimessa posto al piano TERRA - Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq
Valore a corpo: € **12000**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2002

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: A TERMOSIFONI CON CALDAIA A GPL CON BOMBOLONE

Stato impianto: BUONO

Epoca di realizzazione/adequamento: 2002

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

la stima viene eseguita con criterio analitico in base a parametri tecnici, cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso gli uffici comunali e presso l'agenzia delle entrate. viene calcolata la superficie reale dei locali principali al 100%, la superficie dei locali accessori (soppalco e garage) al 60%. vengono assunti i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o simili caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc.)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pasiano di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950,00;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare della provincia di Pordenone approvato F.I.A.P. anno 2015.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	191,00	€ 950,00	€ 181.450,00
SOPPALCO	16,20	€ 950,00	€ 15.390,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 196.840,00
Valore corpo	€ 196.840,00
Valore accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 208.840,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 208.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa	207,20	€ 208.840,00	€ 208.840,00

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%)	€ 52.210,00
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 insolite 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:	€ 156.630,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
13-06-2016 09:06:43

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri