

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro: 


N° Gen. Rep. **23/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-12-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
appartamento con posto
auto scoperto

Esperto alla stima: **Arch. Mario Fabretti**

Codice fiscale: 

Partita IVA: 

Studio in: Portogruaro (VE)

Telefono: 42172522

Fax: 42172522

Email: info@studioarkema.it

Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Casali Villanova 33/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 – appartamento con posto auto scoperto in stabile condominiale

Corpo: Appartamento

Categoria: A/2

Dati Catastali: foglio 18, particella 631, subalterno 6, indirizzo via Casali Villanova , interno 1, piano 1, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 71, rendita € 639,12

Corpo: posto auto scoperto

Categoria: C/6

Dati Catastali: foglio 18, particella 631, subalterno 10, indirizzo via Casali Villanova , piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15, rendita € 29,44

2. Possesso

Bene: Via Casali Villanova 33/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - appartamento con posto auto scoperto in stabile condominiale

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato senza titolo

Corpo: posto auto scoperto

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Casali Villanova 33/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - appartamento con posto auto scoperto in stabile condominiale

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: posto auto scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Casali Villanova 33/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - appartamento con posto auto scoperto in stabile condominiale

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.

Corpo: posto auto scoperto

Creditori Iscritti: Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.

5. Comproprietari

Bene: Via Casali Villanova 33/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - appartamento con posto auto scoperto in stabile condominiale

Corpo: Appartamento

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: posto auto scoperto

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Casali Villanova 33/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - appartamento con posto auto scoperto in stabile condominiale

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: posto auto scoperto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Casali Villanova 33/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - appartamento con posto auto scoperto in stabile condominiale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Casali Villanova 33/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - appartamento con posto auto scoperto in stabile condominiale

Prezzo da libero: € 60.000,00

Prezzo da occupato: € 50.000,00

Beni in Prata Di Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione Villanova
Via Casali Villanova 33/1

Lotto: 001 - appartamento

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.

sito in frazione: Villanova , Via Casali Villanova 33/1

Note: Appartamento posto al piano primo in piccola palazzina composta da 9 appartamenti

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 631, subalterno 6, indirizzo via Casali Villanova , interno 1, piano 1, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 71, rendita € 639,12

Derivante da: atto di Compravendita Rogito Notaio Bevilacqua Guido di Pordenone, stipulato il 26/06/2008 rep. 33315 racc. 23443

Millesimi di proprietà di parti comuni: 101.21

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Vedi all.n.1 doc. 1-2

Identificativo corpo: posto auto scoperto.

sito in frazione: Villanova , Via Casali Villanova 33/1

Note: Appartamento posto al piano primo in piccola palazzina composta da 9 appartamenti

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 631, subalterno 10, indirizzo via Casali Villanova , piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15, rendita € 29,44

Derivante da: atto di Compravendita Rogito Notaio Bevilacqua Guido di Pordenone, stipulato il 26/06/2008 rep. 33315 racc. 23443

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Vedi all.n.1 doc. 1-2

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella frazione di Villanova che dista circa 2 km dal Comune di Prata di Pordenone. Lo stabile condominiale dove è ubicato l'immobile oggetto di E.I. è posto in zona semicentrale di Villanova con destinazione prevalentemente residenziale. Si fa presente che lo stabile in questione è occupato da persone di origine indiana.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone sita a circa 12 km ad nord-est di Villanova .

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna .

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

sito in Prata Di Pordenone (Pordenone), Via Casali Villanova 33/1

Occupato da [redacted] senza alcun titolo.

Identificativo corpo: posto auto scoperto

sito in Prata Di Pordenone (Pordenone), Via Casali Villanova 33/1

Occupato da [redacted] senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

annotazione a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop., [redacted]
[redacted] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/07/2008 ai nn. 12376/1640; Note: annotazione di restrizione di beni riferita su ipoteca Volontaria a rogito Notaio Bevilacqua Guido stipulato in data 05/09/2007 n rep. 31319/21822 .

- Iscrizione di ipoteca:

annotazione a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop., [redacted]
[redacted] ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/07/2008 ar

nn. 12641/1689; Note: Annotazione per frazionamento in quota ad Ipoteca Volontaria notaio Bevilacqua Guido stipulato in data 24/04/2006 rep. 27744/18861.

- Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/02/2016 ai nn. 1645/1196.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e posto auto scoperto

Vedi all.n.1 doc. 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

sito in Prata Di Pordenone (Pordenone), Via Casali Villanova 33/1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 593,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.185,00 €.

Millesimi di proprietà: 101.21 millesimi di proprietà (appartamento e posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'immobile non presenta ascensore condominiale ne servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestato di Qualificazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: 90,8808 Kwh/(mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: posto auto scoperto

sito in Prata Di Pordenone (Pordenone), Via Casali Villanova 33/1 .

Millesimi di proprietà: 101.21 millesimi di proprietà (appartamento e posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'immobile non presenta ascensore condominiale ne servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita

Indice di prestazione energetica: Non necessita

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Vedi all.n.1 doc. 6-7

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 19/06/1996 Proprietà [REDACTED]

dal 24/04/2006 Proprietà [REDACTED]

dal 26/06/2008 Proprietà [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in frazione: Villanova , Via Casali Villanova 33/1

Numero pratica: Concessione n. 62/06

Intestazione: Immobiliare [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di di edificio residenziale di n. 10 U.I.

Oggetto: nuova costruzione

Vedi all.n.1 doc. 3

Descrizione: di cui al punto **Appartamento**

Appartamento posto in stabile condominiale composto da 9 unita immobiliari disposte su tre livelli, esternamente sono presenti i posti auto scoperti. L'appartamento è posto al piano primo ed è così composto: ingresso-soggiorno con terrazza, cucinino, disimpegno, bagno con terrazza e due camere da letto. L'appartamento presenta una porta blindata all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera e scuri esterni, porte interne tamburate e verniciate, pavimenti in ceramica in tutto l'appartamento tranne nelle camere dove la pavimentazione è in parquet, pareti intonacate e tinteggiate. l'appartamento è autonomo con caldaia posta nella terrazza e impianto a radiatori all'interno delle stanze.

E presente certificato di conformità degli impianto elettrico e termoidraulico che si allegano.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60 m

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: L'immobile necessita di una dipintura generale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	65,00	€ 1.000,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,33	2,64	€ 1.000,00
			67,64	

Descrizione: di cui al punto **posto auto scoperto**

Posto auto scoperto esterno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2008

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: normale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0,33	4,95	€ 1.000,00
			4,95	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

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:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	65,00	€ 1.000,00	€ 65.000,00
terrazze	2,64	€ 1.000,00	€ 2.640,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 67.640,00
Valore Corpo	€ 67.640,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 67.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.640,00

posto auto scoperto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	4,95	€ 1.000,00	€ 4.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.950,00
Valore Corpo	€ 4.950,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.950,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento		67,64	€ 67.640,00	€ 67.640,00
posto auto scoperto		4,95	€ 4.950,00	€ 4.950,00

8.3 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%)	€ 10.888,50
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:	€ 1.185,17
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -516,33

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 60.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO":	€ 50.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Data generazione:
12-10-2016 17:10:18

L'Esperto alla stima
Mario Fabretti

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **23/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-12-2016 ore 09:00

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

All. N.1
Documenti

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: 

Partita IVA: 

Studio in: Portogruaro (VE)

Telefono: 42172522

Fax: 42172522

Email: info@studioarkema.it

Pec:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0128611 del 04/06/2008¹

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone
Via Casali Villanova civ.

Identificativi Catastali:

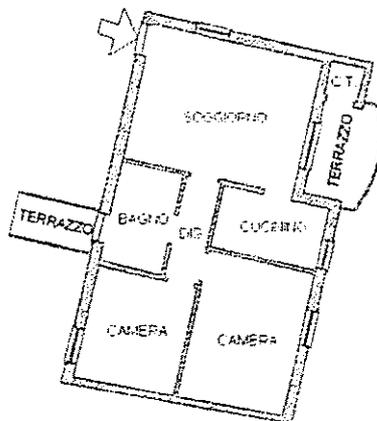
Sezione:
Foglio: 18
Particella: 631
Subalterno: 6

Compilata da:
Maccan Pierluigi
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 1039

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - Foglio: 18 - Particella: 631 - Subalterno: 6 >
VIA CASALI VILLANOVA piano: 1;



PIANTA PIANO PRIMO
h=2,60



10 metri

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollata n. PN0128611 del 04/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone

Via Casali Villanova

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 18
Particella: 631
Subalterno: 10

Compilata da:
Maccan Pierluigi
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1039

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 18 - Particella: 631 - Subalterno: 10 >
VIA CASALI VILLANOVA piano: F.



PIANTA PIANO TERRA



10 metri

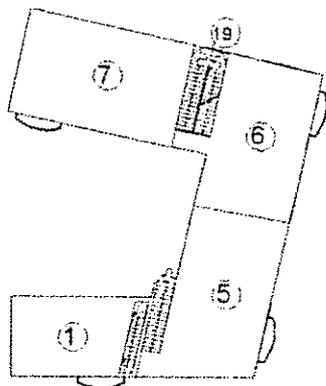
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Maccan Pierluigi	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 1039

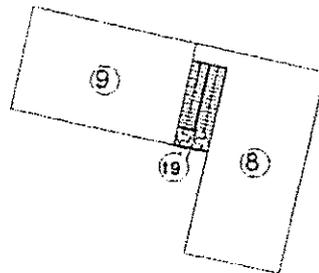
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Prata Di Pordenone	Protocollo n. PN0128611 del 04/06/2008
Sezione: Foglio: 18 Particella: 631	Tipo Mappale n. 49440 del 29/02/2008

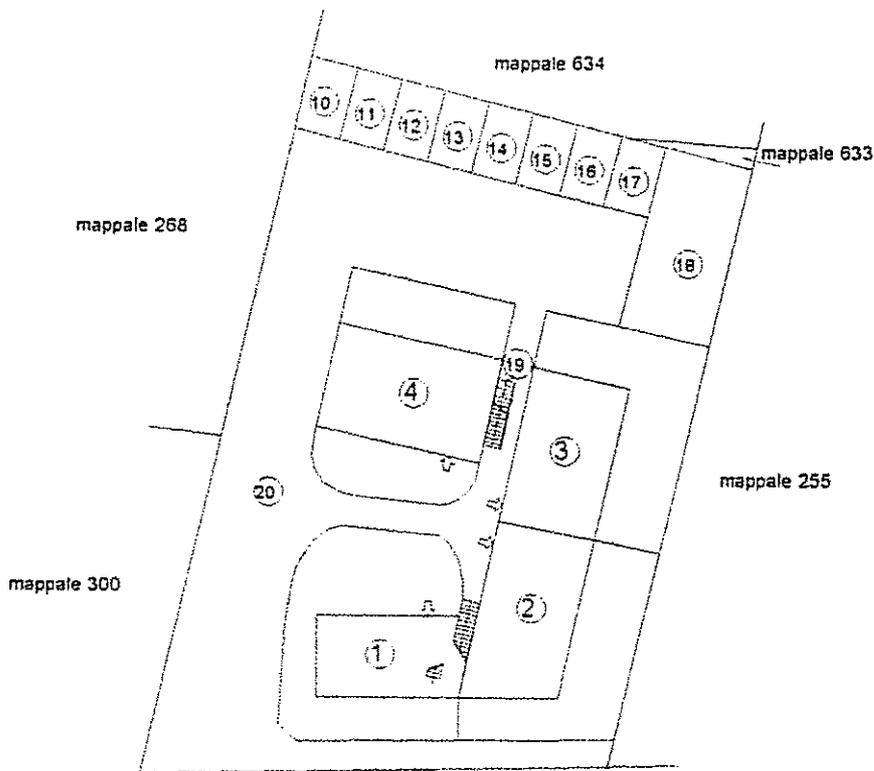
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/08/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 18 - Particella: 631 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

N° - 3600

I - 1900

I Particello 011



Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale Territorio - Direttore BOPI ANTONIO CECINOTTA
 Via Tel. 10 90 euro