

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale S.c.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **180/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Angelo Mirolo
Codice fiscale: MRLNGL75P20I904O
Partita IVA: 01590030936
Studio in: Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 338-6327335
Fax: 0427-50413
Email: angelo.mirolo@gmail.com
Pec: angelo.mirolo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Ronche - Sacile (PN)

Descrizione zona: Zona Residenziale Periferica

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con autorimessa.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- [REDACTED] [REDACTED];

- [REDACTED] [REDACTED];

-foglio 2, particella 387, subalterno 3, indirizzo Via Noncello, 25, piano 1, comune H657, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 68 mq, rendita € 247.90;

- [REDACTED] [REDACTED];

- [REDACTED] [REDACTED];

-foglio 2, particella 387, subalterno 9, indirizzo Via Noncello, 25, piano S1, comune H657, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 55.78.

2. Possesso

Bene: - Ronche - Sacile (PN)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con autorimessa

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Ronche - Sacile (PN)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Ronche - Sacile (PN)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con autorimessa

Creditori Iscritti: ██████████, Banca di Cividale S.c.p.A.

5. Comproprietari

Beni: - Ronche - Sacile (PN)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Ronche - Sacile (PN)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Ronche - Sacile (PN)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Ronche - Sacile (PN)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 59.378,40 arrotondato € **59.000,00**

Premessa

Il sottoscritto Geom. MIROLO Angelo,

, con studio in Spilimbergo in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal Giudice Dott. Francesco Tonon Bolzoni allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione **Ronche**

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 con autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ronche

Note: Compreso quota della proprietà indivisa delle parti condominiali pari a 178,70/1000 con particolare riferimento al sub. 13 (vano scala, area scoperta comune). Si precisa che le aree scoperte adibite a corte distinte con i subb. 11 e 12 sono rispettivamente di proprietà esclusiva degli appartamenti posti al piano terra subb. 1 (corte sub. 11) e 2 (corte sub. 12).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

- Residenza: Residente formalmente presso l'unità oggetto di E.I.;
- [REDACTED];
- Ulteriori informazioni sul debitore: Vedasi Allegato n.4-Certificazioni Anagrafiche;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

- [REDACTED];
- Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED], Vedasi Allegato n.4 Certificazioni Anagrafiche;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED];

- [REDACTED];

- foglio 2, particella 387, subalterno 3, indirizzo Via Noncello, 25, piano 1, comune H657, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 68 mq, rendita € 247.90;

Derivante da: Atto Pubblico Compravendita del 03/11/2010 Rep. n. 56360, Rogante Notaio Gerardi Gaspare Pordenone.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 152.70/1000

Confini: Con muro perimetrale a tre lati, con appartamento sub. 4 e con vano scala;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED];

- [REDACTED];

-foglio 2, particella 387, subalterno 9, indirizzo Via Noncello, 25, piano S1, comune H657, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 55.78;

Derivante da: Atto Pubblico Compravendita del 03/11/2010 Rep. n. 56360, Rogante Notaio Gerardi Gaspare Pordenone.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 26.00/1000

Confini: Con muro di fondazione a due lati, con autorimessa sub. 10 e con spazio comune di manovra.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, di destinazione residenziale, si trova in Via Noncello n.25 in Comune di Sacile (PN), Località Ronche e fa parte di un piccolo complesso condominiale costituito da n.5 appartamenti con annesse pertinenze. La località Ronche è ubicata nella zona Nord del Territorio comunale, lungo l'asse viario Sacile-Caneva. Il centro amministrativo con relativi servizi si trova ad una distanza di circa 2 km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Città di Pordenone a km 15.

Principali collegamenti pubblici: Stazione dei Treni km 2; Autostazione km 2; Casello Autostradale km 4;

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Immobile "libero" nella disponibilità del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale S.c.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/11/2010 ai nn. 16953/3400; Importo ipoteca: € 232.750,00; Importo capitale: € 133.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/08/2019 ai nn. 12650/9143.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nella media

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nella media.

Millesimi di proprietà: 178,70

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Limitato accesso al piano in quanto il condominio è sprovvisto di ascensore o servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si precisa che le aree scoperte adibite a corte distinte con i subb. 11 e 12 sono rispettivamente di proprietà esclusiva degli appartamenti posti al piano terra subb. 1 (corte sub. 11) e 2 (corte sub. 12).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto da: Geom. Sarcinelli Alessandro- Spilimbergo (PN), d.d. 28.11.2020;

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

Avvertenze ulteriori: Trattasi di appartamento disabitato da circa 3 anni, si rendono necessari alcuni interventi di manutenzione della serramentistica, sanificazione e tinteggiatura pareti e verifica dello stato degli impianti tecnologici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [REDACTED];

proprietario/i ante ventennio al 03/11/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Simoncini-Pordenone, in data 06/04/1995, ai nn. 4069/1472.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED];

- [REDACTED];

dal 03/11/2010 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardi Gaspare-Pordenone, in data 03/11/2010, ai nn. 56360/21886; registrato a Pordenone, in data 15/11/2010, ai nn. 12590/1T; trascritto a Pordenone, in data 16/11/2010, ai nn. 16952/11241.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 133/92 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: -Atto aggiuntivo di Voltura del 14/12/1993 prot.n.20538 prat.n. 93/0498 a favore di [REDACTED];

Per lavori: Costruzione di Nuovo Fabbricato residenziale ad uso civile abitazione di n.7 alloggi;

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/07/1992.

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1995 al n. di prot. 27214/94 Prat.n. 95A004.

NOTE:

-Atto aggiuntivo di Concessione Edilizia in Sanatoria n.213/94 rilasciata il 22/12/1994 Prot.n.20320 Prat.n. 94/0488;

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 Adottato:	Piano regolatore generale-VARIANTE n.82;
In forza della delibera:	n.48 del 28/07/2020;
Zona omogenea:	B3 (residenziali di tipo estensivo);
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato n. 10 Norme Urbanistiche;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	max. 35%
Altezza massima ammessa:	9,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Una tantum mc 150 per intero fabbricato.
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 **Appartamento con autorimessa**

Il lotto oggetto di E.I. è costituito da due unità immobiliari (facenti capo alla medesima proprietà) aventi destinazione d'uso residenziale e uso autorimessa di pertinenza, nonché una quota indivisa delle parti comuni.

Le unità fanno parte di un piccolo complesso condominiale costituito da n.5 unità abitative, sviluppate ai piani terra, primo e secondo e da n. 5 autorimesse al piano seminterrato (foto 1-2-3). Il fabbricato, edificato nel 1995, è ubicato in zona prettamente residenziale di recente edificazione e insiste su piccolo lotto interamente recintato con aree esterne adibite alla viabilità interna e in parte lasciate a verde.

Per mezzo di accesso carraio dalla strada comunale di Via Noncello si accede, mediante scivolo asfaltato, all'autorimessa ubicata al piano interrato (foto 5). La stessa è dotata di impianto di illuminazione e di alimentazione idrica con lavabo (foto 6). L'unità residenziale è ubicata al piano primo e vi si accede per mezzo di vialetto pedonale e scala ad uso comune (foto 4-7).

All'ingresso si trova la zona giorno, composta da cucina e soggiorno in open space di circa mq 23,00 (foto 8 - 9), servita da ampio terrazzo coperto con esposizione a sud (foto 10 - 11). La zona notte è composta da camera matrimoniale di circa mq 13,00 (foto 12), una cameretta singola di circa mq 9,00 (foto 13) ed un bagno (foto 14) con box doccia (foto 15). Le finiture sono di tipo civile, i serramenti con vetrocamera e relativi scurettili sono in legno, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

In zona giorno la parete principale è rivestita con pietra ricostruita d'arredo. Le pavimentazioni della zona giorno, bagno e terrazza sono rivestite con piastrelle ceramiche, i pavimenti delle camere in legno parquet.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

██████████

- Residenza: Residente formalmente presso l'unità oggetto di E.I.;
- ██████████;
- Ulteriori informazioni sul debitore: Vedasi Allegato n.4-Certificazioni Anagrafiche;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

██████████

- ██████████

- Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████, Vedasi Allegato n.4 Certificazioni Anagrafiche;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **101,19**

E' posto al piano: 1-S

L'edificio è stato costruito nel: 1995;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,57;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: mediocre;

Condizioni generali dell'immobile:

Il complesso condominiale, da quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo, si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di particolari interventi manutentivi. Per quanto riguarda l'unità oggetto di esecuzione immobiliare, essendo la stessa disabitata da diverso tempo, si presenta in carente stato manutentivo. In particolare è stata rilevata la necessità di effettuare una manutenzione straordinaria alla serramentistica esterna in legno.

Alcune pareti e soffitti presentano macchie di muffa. Tutti i locali necessitano di una tinteggiatura e sanificazione generale. Si consiglia una verifica del funzionamento degli impianti tecnologici e relativi dispositivi di sicurezza.

Di quanto sopra si è tenuto in considerazione nella determinazione del Valore di Mercato.

La presente relazione di stima si riferisce esclusivamente ai beni immobili, considerati quindi sgomberi da arredi e cose.

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo ; Note: Vedasi Allegato n. 6 Certificazioni di Conformità;
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti ;
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative ;
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo Note: La caldaia murale a GAS è stata sostituita nell'anno 2013, presente relativo Certificato di Conformità, Vedasi Allegato n.6; Non è stato reperito il Certificato di Conformità dell'impianto termico;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 50%;
- c) della superficie del garage al piano scantinato nella misura del 50%;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani Principali	sup lorda di pavimento	1,00	63,75	€ 900,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	6,50	€ 900,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	12,22	€ 900,00

82,47

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: I/2020

Zona: Sacile-D1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville-Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.350,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo" ed è comprensivo delle parti esclusive e condominiali.

Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e la viabilità della zona.

Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 50%;
- d) della superficie dell'autorimessa nella misura del 50%;

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2020.

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00-1.200,00;

Altre fonti di informazione:

Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento con autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.223,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani Principali	63,75	€ 900,00	€ 57.375,00
Terrazza	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00
Autorimessa	12,22	€ 900,00	€ 10.998,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.223,00
Valore corpo			€ 74.223,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.223,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.223,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2]	82,47	€ 74.223,00	€ 74.223,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.844,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.378,40
---	-------------

Arrotondato : € 59.000,00

Allegati:

- All.1 : documentazione catastale;
- All.2 : atto di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie;
- All.4 : certificazione anagrafica;
- All.5 : doc. edilizia;
- All.6 : certificazioni di conformità impianti;
- All.7 : Attestato di Prestazione Energetica;
- All.8 : doc. fotografica;
- All.9 : elaborati grafici;
- All.10 : norme urbanistiche;

Data generazione:
01-12-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Mirolo
firmato digitalmente