

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **99/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-11-2022 ore 14:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento e autorimessa



Esperto alla stima: **Geom. Andrea Pasi**

Codice fiscale: PSANDR78S23I904N

Partita IVA: 01456990934

Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone

Telefono: 3490722686

Email: pandrea2003@libero.it

Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Monde, 44/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Descrizione zona: Zona mista, residenziale-produttiva

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

Corpo: Appartamento e autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 16, particella 463, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo via Monde n. 46, piano S1-T, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 441,57, foglio 16, particella 463, subalterno 17, scheda catastale si, indirizzo via Monde n. 46, piano S1, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 2, consistenza 25, rendita € 58,10

2. Possesso

Bene: via Monde, 44/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

Corpo: Appartamento e autorimessa

Possesso: Occupato da _____ senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monde, 44/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

Corpo: Appartamento e autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Monde, 44/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

Corpo: Appartamento e autorimessa

Creditori Iscritti: AMCO S.P.A., AGENZIA DELLE ENTRATE

5. Comproprietari

Beni: via Monde, 44/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

Corpo: Appartamento e autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Monde, 44/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

Corpo: Appartamento e autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Monde, 44/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

Corpo: Appartamento e autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Monde, 44/1 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

Prezzo da libero: € 77.520,00. Prezzo a base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni

Prezzo da occupato: -

Premessa

Trattasi di unità immobiliare abitativa nell'ambito di edificio condominiale sito in via Monde a Prata di Pordenone, loc. Villanova. L'unità dispone di un'autorimessa esclusiva al piano seminterrato e di uno spazio esclusivo nell'area esterna.

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Villanova**
via Monde, 44/1

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

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 e autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Villanova, via Monde, 44/1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

- Residenza: Prata di Pordenone - Stato Civile: Coniugato

in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 16, particella 463, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo via monde, piano S1-T, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 441,57

Derivante da: Variazione toponomastica del 15.10.2020, prot. n. PN0038750

Confini: nord: esterno sud: esterno ovest: appartamento sub 2 est: vano scale comune e appartamento sub 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 16, particella 463, subalterno 17, scheda catastale si, indirizzo via monde, piano S1, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 2, consistenza 25, rendita € 58,10

Derivante da: Variazione toponomastica del 15.10.2020, prot. n. PN0038764

Confini: nord: esterno sud: cantina sub 19 ovest: bene comune sub 22 (vano scala e passaggi comuni) est: autorimessa sub 18

Informazioni in merito alla conformità catastale: La documentazione catastale risulta conforme ma si precisa che nella planimetria dell'appartamento (sub. 3) è compresa un'area esterna scoperta che risulta indicata come "Posto auto" (nel progetto assentito dal comune i posti auto sono indicati come "Parcheggio stanziale esterno"). Ai sensi della Circolare n. 40 del 20.04.1939, al punto relativo agli "accessori eccettuati" è previsto l'obbligo di censimento autonomo delle autorimesse. Si ritiene, pertanto, che tale posto auto avrebbe dovuto essere censito fin dall'origine in modo autonomo, rappresentando un immobile dotato di propria autonomia reddituale, ma che tale incongruenza non ponga in essere una sensibile variazione della complessiva rendita catastale di quanto oggetto di perizia. Lo scrivente si rimette, in ogni caso, alle eventuali indicazioni del GE sul punto e si rende disponibile alla variazione catastale del caso.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio che ospita l'appartamento si trova nella frazione di Villanova di Prata, a breve distanza dal centro della stessa, nel quale sono presenti i principali servizi. Nello specifico, il contesto circostante è composto da abitazioni ed opifici industriali di notevoli dimensioni; l'immobile pertanto si trova inserito in un contesto misto residenziale-industriale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Prata di Pordenone (5 km ca.), Pordenone (18 km ca.), Sacile (15 km ca.), Oderzo (13 km ca.).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: centro storici di Pordenone, Sacile e Oderzo..

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

senza alcun titolo.

Note: L'immobile è occupato dalla
opponibile alla procedura.

e dal di lei figlio minorenni senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di AMCO S.P.A. contro ; A rogito di ufficio giud. UNEP tribunale di Pordenone in data 20/07/2021 ai nn. 1242 trascritto a Pordenone in data 12/08/2021 ai nn. 13725/10111.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Bevilacqua Guido in data 29/03/2005 ai nn. 24941/16811; Iscritto a Pordenone in data 27/04/2005 al n. 1554; Importo ipoteca: € 230.000; Importo capitale: € 115.000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale, tribunale di Treviso in data 24/10/2016 ai nn. 4021/2016; Iscritto a Pordenone in data 17/03/2017 al n. 657; Importo ipoteca: € 13.000; Importo capitale: € 6.636,34.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE contro ; A rogito di pubblico ufficiale, Ag. Entr. Riscoss. di Roma in data 15/10/2019 ai nn. 1468/9119; Iscritto Pordenone in data 16/10/2019 al n. 2598; Importo ipoteca: € 60.596,32; Importo capitale: € 30.298,16.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale, giudice di Pace di Sanremo in data 15/03/2018 ai nn. 198/2018; Iscritto a Pordenone in data 13/07/2020 al n. 1423; Importo ipoteca: € 788,54; Importo capitale: € 460,24.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 402,64 (spesa media) (**all. n. 11**).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: euro 2.000,00.

Millesimi di proprietà: 85,24

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Unità immobiliare non accessibile a soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Epgl, nren 160,33, classe D (**all. n. 08**)

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 11/07/2002.** In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del registro PN, in data 10/06/1982, ai nn. 86/611; trascritto a Conservatoria RRII, in data 07/02/1984, ai nn. /1224.

Titolare/Proprietario: dal 11/07/2002 al 29/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Bevilacqua Guido, in data 11/07/2002, ai nn. 17594; trascritto a Conservatoria RRII, in data 06/08/2002, ai nn. /9863.

Titolare/Proprietario: dal 29/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Bevilacqua Guido, in data 29/03/2005, ai nn. 24940/16810; trascritto a Conservatoria RRII, in data 13/04/2005, ai nn. /4001.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 90/02 (**all. n. 04.1**)

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale plurifamiliare, recinzione ed accesso carraio e tombamento tratto di fossato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/10/2002 al n. di prot. 8792

Abitabilità/agibilità in data 28/02/2005 al n. di prot. 3889/05 (**all. n. 04.3**)

Numero pratica: 02-119-1/DIA (**all. n. 04.2**)

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/2004 al n. di prot. 020524

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: **Conforme dal punto di vista edilizio.**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 69 del 13/11/2017
Zona omogenea:	B.2
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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: -

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Urbanisticamente conforme.



Veduta satellitare

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

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato, facente parte di edificio condominiale a destinazione residenziale, ubicato in comune di Prata di Pordenone, loc. Villanova. L'edificio che ospita l'appartamento in oggetto è stato edificato nell'anno 2005; il suo stato conservativo risale all'epoca di realizzazione, sia per quanto riguarda l'esterno che l'interno.

L'appartamento è raggiungibile attraverso le scale presenti nelle aree comuni condominiali; lo stesso presenta un'altezza netta interna pari a 2,60 ml ed è così composto: soggiorno-cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, un locale centrale termica ed un terrazzo. Al piano seminterrato è presente l'autorimessa con un'altezza netta interna pari a 2,40 ml. L'appartamento dispone inoltre di un posto auto esterno scoperto di pertinenza di circa 15,00 mq.

Come accennato, le finiture risalgono all'epoca di realizzazione originaria; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, ad esclusione delle camere da letto che sono in parquet.

L'impianto termico è autonomo e consiste in una caldaia stagna a gas metano, con radiatori metallici. È presente un termostato non funzionante. Serramenti esterni in legno e doppio vetro e porte interne in legno tamburato; portoncino d'ingresso blindato. Presenza di climatizzazione estiva.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

- Residenza: Prata di Pordenone - Stato Civile:

Coniugato in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui 2 fuori terra e uno interrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta le caratteristiche risalenti all'epoca di originaria edificazione (anno 2005)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento p. rialzato (sub 3)	superf. esterna lorda	67,00	1,00	67,00	€ 1.000,00
Terrazzo e CT piano rialzato (sub 3)	superf. esterna lorda	9,00	0,30	2,70	€ 1.000,00
Autorimessa p. S1 (sub 17)	superf. esterna lorda	28,00	0,50	14,00	€ 1.000,00
Area esterna esclusiva (sub 3)	superf. esterna lorda	15,00	0,50	7,50	€ 1.000,00
		119,00		91,20	

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: 02-2021

Zona: Prata di Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi/difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato nei primi anni 2000: lo stato generale di conservazione risale all'epoca di realizzazione;
- d) l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con presenza di climatizzazione estiva;
- e) è sprovvisto di ascensore condominiale;
- f) la posizione è periferica (loc. Villanova di Prata);
- g) l'appartamento dispone di un'autorimessa e di un'area esterna esclusiva adibita a posto auto.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

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

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare e annunci immobiliari in rete.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento p. rialzato (sub 3)	67,00	€ 1.000,00	€ 67.000,00
Terrazzo e CT piano rialzato (sub 3)	2,70	€ 1.000,00	€ 2.700,00
Autorimessa p. S1 (sub 17)	14,00	€ 1.000,00	€ 14.000,00
Area esterna esclusiva (sub 3)	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 91.200,00
Valore Corpo	€ 91.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.200,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento e autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2]	91,20	€ 91.200,00	€ 91.200,00

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%)	€ 13.680,00
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:	€ 77.520,00
---	--------------------

Allegati

ALLEGATO N. 00 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N. 01 - Schema di rilievo

ALLEGATO N. 02 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali

ALLEGATO N. 03 - Atto di compravendita del 29.03.2005, rep. n. 24940/16810,
notaio Guido Bevilacqua

ALLEGATO N. 04 - Pratiche edilizie:

- concessione n. 90/02 del 24.10.2002 (**all. n. 04.1**)

- DIA di variante n. 02/119/1/DIA del 12.11.2004 (**all. n. 04.2**)

- abitabilità del 28.02.2005 (**all. n. 04.3**)

ALLEGATO N. 05 - Certificato provvedimenti sanzionatori

ALLEGATO N. 06 - Estratto PRGC + NTA

ALLEGATO N. 07 - Verbale di accesso

ALLEGATO N. 08 - Attestato di prestazione energetica (APE)

ALLEGATO N. 09 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 13.10.2022

ALLEGATO N. 10 – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio

ALLEGATO N. 11 – Prospetto relativo agli oneri condominiali

Data generazione:

21-10-2022 07:10:12

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi