
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIT AGRICOLE FRIUADRIA**

contro:

N° Gen. Rep. **68/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2023 ore 15:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento e
garage

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso
Codice fiscale: BSULCN52E21B642K
Partita IVA: 00727790271
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: 3334756925
Fax:
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cornadella n. 40 - Sacile (PN) - 33070

Descrizione zona: Periferica/Borgate

Lotto: 001 - Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Propr. 1/2

Propr. 1/2,

foglio 12, particella 568, subalterno 3, indirizzo Via Cornadella, piano T., comune Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie mq 81, rendita € Euro 309,87,

Propr. 1/2

Propr. 1/2,

foglio 12, particella 568, subalterno 27, indirizzo Via Cornadella, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 19, superficie mq 21, rendita € Euro 66,24,

foglio 12, particella 568, subalterno 30, indirizzo Via Cornadella, piano T., comune Sacile, categoria BCNC-Bene comune non censibile,

foglio 12, particella 568, subalterno 33, piano S1-T-1-2, comune Sacile, categoria BCNC-Bene comune non censibile

2. Possesso

Bene: Via Cornadella n. 40 - Sacile (PN) - 33070

Lotto: 001 - Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cornadella n. 40 - Sacile (PN) - 33070

Lotto: 001 - Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cornadella n. 40 - Sacile (PN) - 33070

Lotto: 001 - Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Creditori Iscritti: CREDIT AGRICOLE FRIUADRIA

5. Comproprietari

Beni: Via Cornadella n. 40 - Sacile (PN) - 33070

Lotto: 001 - Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cornadella n. 40 - Sacile (PN) - 33070

Lotto: 001 - Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cornadella n. 40 - Sacile (PN) - 33070

Lotto: 001 - Appartamento e garage

Corpo: Appartamento e garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cornadella n. 40 - Sacile (PN) - 33070

Lotto: 001 - Appartamento e garage

Prezzo da libero: € 71.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
Via Cornadella n. 40

Lotto: 001 - Appartamento e garage

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 garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cornadella n. 40

Quota e tipologia del diritto

1/2

- Piena proprietà

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione

dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2

- Piena Proprietà

- Stato Civile: Coniugata – Regime Patrimoniale: Separazione

dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Propr. 1/2

Propr. 1/2,

foglio 12, particella 568, subalterno 3, indirizzo Via Cornadella, piano T., comune Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie mq 81, rendita € Euro 309,87

Millesimi di proprietà di parti comuni: mill. 69,46

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Propr. 1/2

Propr. 1/2,

foglio 12, particella 568, subalterno 27, indirizzo Via Cornadella, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 19, superficie mq 21, rendita € Euro 66,24

Millesimi di proprietà di parti comuni: mill. 69,46

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 12, particella 568, subalterno 30, indirizzo Via Cornadella, piano T., comune Sacile, categoria BCNC-Bene comune non censibile

Millesimi di proprietà di parti comuni: 69,46



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 12, particella 568, subalterno 33, piano S1-T-1-2, comune Sacile, categoria BCNC-Bene comune non censibile

Millesimi di proprietà di parti comuni: 69,46

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di civile abitazione sito al piano terra di un condominio di tre piani fuori terra, numero civico 40 int 1, con garage ubicato al piano scantinato S1; il suddetto condominio costituisce un compendio immobiliare di n. 12 alloggi, insistenti su un'area comune recintata uso viabilità interna e accessi. E' edificato in contrada "Cornadella" a circa km 5 dal capoluogo comunale di Sacile.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale civile di Pordenone.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale civile di Sacile (Buono), Scolastico istruz. primaria 1°-2° grado Sacile (Buono), Scolastico istruz. secondaria 1°-2° grado Sacile (Buono), Universitario Pordenone (Discreto), Commerciale Sacile (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Sacile e Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Località turistica invernale di Piancavallo.

Attrazioni storiche: Borghi medievali.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Sacile km 5, Servizio bus locale ml 200,

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDIT AGRICOLE FRIUADRIA contro _____ ; A rogito di Notaio Francesca Rancan in data 26/11/2015 ai nn. 891; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/12/2015 ai nn. 15365/2529; Importo ipoteca: € 153.000,00; Importo capitale: € 102.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di elettrodotto a favore di ENEL; A rogito di Notaio Nico Vasellari in data _____ ai nn. 15658 e 15748; Registrato a Vittorio Veneto in data 11/10/1977 ai nn. 4932/Vol. 160; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/10/1977 ai nn. 7842/7100.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____ ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Pordenone in data 20/04/2022 ai nn. 728/2022 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/06/2022 ai nn. 8576/6419.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 679,31.

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: € 1.734,61

Millesimi di proprietà: 69,46

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Verrà depositata a parte

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

n e
al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesca Rancan,
in data 26/11/2015, ai nn. 890; trascritto a Pordenone, in data 04/12/2015, ai nn. 15364/10803.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 60/93

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio residenziale (n. 12 alloggi)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/05/1993 al n. di prot. 60/93

Abitabilità/agibilità in data 08/04/1999 al n. di prot. 98/0096

Numero pratica: 202/95

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio residenziale (n. 12 alloggi)

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/12/1995 al n. di prot. 202/95

Numero pratica: 131/98

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n.47)

Per lavori: Costruzione di edificio residenziale (n. 12 alloggi)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/10/1998 al n. di prot. 131/98



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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	L.R. n. 52 del 19/11/1991
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 **Appartamento e garage**

Trattasi di un APPARTAMENTO sito al piano terra e locale BOX auto con ripostiglio, sito al piano interrato di un fabbricato ultimato nell'anno 1999 disposto, su tre piani fuori terra, (foto A1), denominato "Condominio Avvenire". L'edificio è ubicato in zona periferica, "borgata Cornadella" del Comune capoluogo di Sacile. L'accesso avviene da "via Cornadella", civ. 40, (foto A2), attraverso lo scoperto comune condominiale. Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni dello spessore di cm 30, intonacate e dipinte. La copertura è costituita da falde inclinate in latero-cemento con sovrastante manto di tegole. I serramenti esterni sono costituiti da persiane di plastica e finestre in legno; le porte interne sono in legno, di vecchia fattura risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. L'appartamento ha un'altezza di cm 270, mentre la cantina e il box, posti nel piano interrato, ha un'altezza di cm 240. Tutti pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres. E' provvisto di impianto termico autonomo a gas, impianto idrico ed elettrico. E' costituito da ingresso, (foto A3), soggiorno-pranzo con angolo cottura, (foto A4), n. 2 camere, (foto A5 e A6), con terrazze, (foto A7), e n. 1 bagno (foto A8). Al piano interrato si accede al box auto e la cantina, (foto A9 e A10), attraverso uno scivolo, (foto A11). Esternamente costituisce bene comune l'ampio scoperto condominiale, adibito in parte a parco sul lato sud, (foto A12), e in parte a parcheggi in uso ai singoli condomini sul lato nord, (foto A13). L'appartamento è risultato libero.



1. Quota e tipologia del diritto**1/2****- Piena proprietà**

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2**- Piena Priprietà**Superficie complessiva di circa mq **96,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone



Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: buone Note: Piastre di ghiaino
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

APPARTAMENTO E BOX CON CANTINA: VALORE UNITARIO DI MERCATO APPARTAMENTO E BOX: (MIN. 950 - MAX. 1.350) = 1.150 €/MQ (Medio)

COEFFICIENTE DI STATO DI MANUTENZIONE "MEDIOCRE": 0,80

COEFFICIENTE DI VETUSTA' (ANNI 24): 0,81

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO E BOX: $1.150 \times 0,80 \times 0,81 = 745,20$ €/MQ (ARROT. 745,00 €/MQ)

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA : COEFF. 1,00

SUPERF. LORDA BOX E CANTINA: COEFF. 0,50

SUPERFICIE LORDA TERRAZZI : COEFF. 0,50

CALCOLO:

ABITAZIONE : MQ 81,00 x Coeff. 1,00 = MQ 81,00

TERRAZZE : MQ 9,00 x Coeff. 0,50 = MQ 4,50

BOX E CANTINA :MQ 21,00 x Coeff. 0,50 = MQ 10,50

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE MQ 96,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione e garage	sup lorda di pavimento	1,00	96,00	€ 745,00
			96,00	

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

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata)

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 immobiliare Agenzia Entrate.;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

1 - Appartamento di tipo civile sito in zona periferica, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 950 max. 1.350;

a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze;

b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio;

c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;

e) la situazione attuale del mercato immobiliare.

Parametri di zona per destinazione residenziale: 1.150 €/mq di superficie lorda corrispondenti alla media dei valori (min. 950 - max 1.350) indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022.

f) Considerato lo stato "Normale" dell'appartamento, al suddetto valore medio di mercato di 1.150 €/mq e verrà applicato un coefficiente correttivo di 0,81 per vetustà, (anni 24) . .

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento e garage. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e garage	96,00	€ 745,00	€ 71.520,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 71.520,00
Valore corpo	€ 71.520,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 71.520,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.520,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e garage	Abitazione di tipo civile [A2]	96,00	€ 71.520,00	€ 71.520,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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:

€ 71.500,00

8.5 Regime fiscale della vendita

IMP. REGISTRO



Allegati

- 1) n. 13 foto da A1 a A13
- 2) Visura per soggetto Catasto Fabbricati
- 3) Visura Storica per soggetto Catasto Fabbricati
- 4) Planimetrie catastali ed elenco subalterni
- 5) Estratto di mappa catastale
- 6) Quotazioni Immobiliari Ag. Entrate 2° sem. 2022
- 7) Pratiche edilizie e abitabilità
- 8) Regolamento condominio "L'avvenire"
- 9) Tabella millesimi di proprietà condominio "Avvenire"

Data generazione:
27-04-2023 17:04:54

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Buoso

