

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MAIOR SPV SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **64/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-07-2022 ore 15:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento p.4,
cantina p.S1



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/0722686
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Virgilio Fasan - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: Zona densamente urbanizzata. Centro abitato della città.

Lotto: 001 - Appartamento p.4, cantina p.S1

Corpo: Appartamento e cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: , foglio 14, particella 430, subalterno 17, scheda catastale presente, indirizzo via Virgilio Fasan, piano 4-S1, comune Sacile, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, rendita € 594,96

2. Possesso

Bene: via Virgilio Fasan - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento p.4, cantina p.S1

Corpo: Appartamento e cantina

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Virgilio Fasan - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento p.4, cantina p.S1

Corpo: Appartamento e cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Virgilio Fasan - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento p.4, cantina p.S1

Corpo: Appartamento e cantina

Creditori Iscritti: MAIOR SPV SRL, Banca Regionale Europea Società per Azioni

5. Comproprietari

Beni: via Virgilio Fasan - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento p.4, cantina p.S1

Corpo: Appartamento e cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Virgilio Fasan - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento p.4, cantina p.S1

Corpo: Appartamento e cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Virgilio Fasan - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento p.4, cantina p.S1

Corpo: Appartamento e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Virgilio Fasan - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento p.4, cantina p.S1

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 79.930,00 prezzo a base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni.

Premessa

1) Non è stato possibile allegare il certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori in quanto l'ufficio tecnico comunale, sentito sul punto, ha riferito che NON è un documento che solitamente rilasciano ma che vige il silenzio assenso dopo 30 giorni dalla richiesta (quest'ultima allegata).

2) La cantina oggetto di pignoramento, individuata nella planimetria catastale con il "sub. 31", è utilizzata da terze persone. La cantina pertinenziale all'immobile pignorato è sempre stata, a detta dell'amministratore, quella adiacente, individuata con la dicitura "sub. 38" nella planimetria catastale.

3) Dalla verifica ipotecaria eseguita (**all. n. 07**), non risulta la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte del sig. (venditore al soggetto esecutato dell'immobile pignorato) a seguito della morte della sig.ra avvenuta il 17.09.1995.

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
via Virgilio Fasan

Lotto: 001 - Appartamento p.4, cantina p.S1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

documentazione presente.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

documentazione presente.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (PN) CAP: 33077, via Virgilio Fasan

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 14, particella 430, subalterno 17, scheda catastale presente, indirizzo via Virgilio Fasan, piano 4-S1, comune Sacile, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, rendita € 594,96

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Altezza netta interna dell'appartamento pari a 2,90 ml anziché 2,80 ml indicati in scheda. Altezza netta interna della cantina pari a 2,30 ml anziché 2,20 ml indicati in scheda. Locale cucina ricavato in altro vano rispetto alla scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Docfa di variazione per modifiche interne

Descrizione delle opere da sanare: Altezze interne, destinazione d'uso di un locale ed errata identificazione.

Spese tecniche: € 450,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Le differenze riscontrate, alla luce di quanto indicato al punto 14) dell'incarico ricevuto e a parere dello scrivente, non rappresentano "difformità essenziali" tali da incidere sulla consistenza e sulla rendita catastale. Non si è provveduto, pertanto, ad alcun aggiornamento catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio che ospita l'appartamento si trova a breve distanza dal centro della città di Sacile, e a circa 200 ml dalla stazione ferroviaria. Di fronte allo stesso è presente una caserma militare. Il contesto è a prevalente destinazione residenziale, con presenza di complessi condominiali e villette di vario tipo e di varie epoche.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

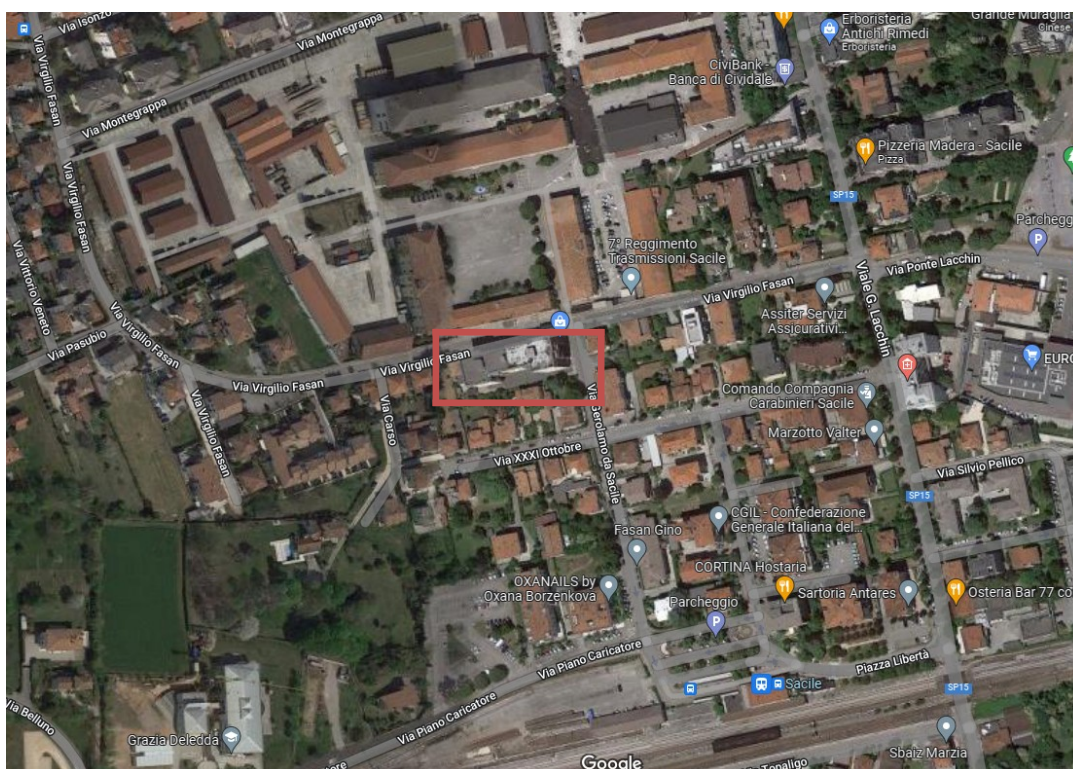
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Centro storico città di Sacile.

Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria Venezia - Udine/Trieste



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: La parte esecutata risulta del tutto irreperibile. È stato necessario interpellare l'amministratore di condominio per accedere alle parti comuni ed è stato coinvolto un fabbro per accedere alle parti di proprietà esclusiva (appartamento piano 4° e cantina piano interrato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Regionale Europea Società per Azioni contro e contro (debitore non datore di ipoteca); Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di notaio Quagliata Vittorio in data 22/07/2004 ai nn. 92260/11911; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR di Pordenone in data 02/08/2004 ai nn. 13059/2726; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAIOR SPV SRL contro _____, derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 24/05/2021 ai nn. 663, trascritto a Pordenone Conservatoria RRII in data 28/06/2021 ai nn. 10501/7711.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 2.150,00 circa + utenze (**all. n. 10**)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: euro 33.183,00 (**all. n. 10**)

Millesimi di proprietà: 33,72 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - è presente un ascensore che collega tutti i piani tra loro, ma per raggiungere lo stesso dal vano scala condominiale è necessario superare una breve rampa di scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe F

Note Indice di prestazione energetica: è presente APE redatto nell'anno 2016 in occasione di intervento di riqualificazione energetica (**all. n. 11**)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario/i ante ventennio al 17/09/1995** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Buscio Pietro, in data 09/02/1988, ai nn. 61535; trascritto a Conservatoria RRII, in data 26/02/1988, ai nn. /1654.

Titolare/Proprietario: _____ dal 17/09/1995 al 22/07/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Ufficio del registro PN, in data 15/03/1996, ai nn. 70/844; trascritto a Conservatoria RRII, in data 03/01/1997, ai nn. /75.

Dalla verifica ipotecaria non risulta la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità (all. n. 07).

Titolare/Proprietario: _____ dal 22/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Quagliata Vittorio, in data 22/07/2004, ai nn. 92259/11910; trascritto a Conservatoria RRII, in data 02/08/2004, ai nn. /8723.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 167 (**all. nn. 04.1 – 04.2**)

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato per condominio di abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/05/1964 al n. di prot. 5392

Rilascio in data 13/07/1964 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 14/06/1966 al n. di prot.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Irregolarità ascrivibili alle categorie di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Regolarizzabili mediante: applicazione art. 27bis LR19/2009

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) diversa distribuzione spazi interni; bagno realizzato in diversa posizione; variazioni forometriche esterne; lieve ampliamento della camera rivolta a Nord;
- 2) ricavo dei locali cantine al piano seminterrato con conseguente diminuzione delle autorimesse originarie.

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note sulla conformità edilizia: Si precisa che è stato assunto quale stato legittimo dell'immobile, l'elaborato grafico recante la dicitura "pianta piano tipo" che, come cita esplicitamente, reca la pianta modello utilizzata per tutti i piani abitativi del condominio.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	59 del 28/11/2016
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 9, nta aggiornate alla variante n.83
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:	non superiore a quello esistente
Rapporto di copertura:	non superiore a quello esistente
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella esistente
Volume massimo ammesso:	non superiore a quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in zona propria.

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

Trattasi di appartamento posto al quarto piano, comprensivo di cantina pertinenziale posta al piano scantinato, facente parte di edificio condominiale a destinazione mista residenziale-commerciale ubicato in comune di Sacile. L'edificio che ospita l'appartamento in oggetto è stato edificato a metà anni '60; il suo stato conservativo sembra risalire all'epoca di realizzazione, sia per quanto riguarda l'esterno che l'interno. L'appartamento è raggiungibile attraverso le scale o l'ascensore presenti nelle aree comuni condominiali; lo stesso presenta un'altezza netta interna di 2,90 ml ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e due terrazzi. Al piano scantinato invece è presente una piccola cantina di pertinenza avente altezza netta pari a 2,30 ml.

L'appartamento si presenta in evidente stato di abbandono e pare non essere abitato da diverso tempo. Stessa considerazione vale per gli impianti presenti, ad esclusione della sostituzione della caldaia centralizzata avvenuta nel 2015 contestualmente alla quale sono state installate delle termovalvole sui radiatori presenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: 4-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90-2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, per quanto riguarda le parti comuni, presenta le stesse finiture risalenti all'epoca di realizzazione (anni '60). Stesso dicasi per l'appartamento e la relativa cantina di pertinenza.

Non risultano evidenti opere di tipo manutentivo successive all'originaria epoca di realizzazione. L'unica evidente innovazione pare essere costituita dall'installazione delle termovalvole sui corpi scaldanti dei radiatori presenti all'interno dell'appartamento a seguito della sostituzione della caldaia condominiale per il riscaldamento centralizzato, avvenuta nel 2015.

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
Vani principali e accessori diretti	superf. esterna lorda	116,00	1,00	116,00	€ 800,00
Terrazzi comunicanti	superf. esterna lorda	10,00	0,30	3,00	€ 800,00
Accessori complementari non comunicanti	superf. esterna lorda	3,00	0,25	0,75	€ 800,00
		129,00		119,75	

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: 2-2021

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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) l'unità presenta delle difformità edilizio - catastali da sanare a cura dell'aggiudicatario;
- c) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato a metà anni '60: lo stato generale di conservazione appare scarso;
- e) l'immobile è libero da persone;
- f) l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato;
- g) è presente 1 ascensore condominiale;
- h) la posizione è centrale ma non di pregio;
- i) l'appartamento dispone di una cantina al piano interrato;
- l) l'appartamento non dispone di un posto auto.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Altre fonti di informazione: Annunci immobiliari in rete..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.648,00.

E' stato stimato il più probabile valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali e accessori diretti	116,00	€ 800,00	€ 92.800,00
Terrazzi comunicanti	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
Accessori complementari non comunicanti	0,75	€ 800,00	€ 600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.800,00
Valore corpo			€ 95.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.800,00

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 cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	119,75	€ 95.800,00	€ 95.800,00

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%)	€ 14.370,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.930,00
---	--------------------

Data generazione:
07-06-2022 07:05:08

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi

ALLEGATI

ALLEGATO N. 00 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N. 01 - Schema di rilievo

ALLEGATO N. 02 - Estratto di mappa, visura e planimetria catastale

ALLEGATO N. 03 - Atto di compravendita del 22.07.2004, rep. n. 92259, notaio Vittorio Quagliata

ALLEGATO N. 04 - Pratica edilizia:

- licenza del 13.07.1964 (**all. n. 04.1**)

- autorizzazione di abitabilità del 14.06.1966 (**all. n. 04.2**)

ALLEGATO N. 05 - Istanza rilascio certificato provvedimenti sanzionatori

ALLEGATO N. 06 - Comunicazione da ufficio anagrafe comune di Sacile

ALLEGATO N. 07 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 06.06.2022

ALLEGATO N. 08 - Estratto PRGC + NTA

ALLEGATO N. 09 - Verbale di accesso

ALLEGATO N. 10 - Comunicazione amministratore sulle pendenze condominiali

ALLEGATO N. 11 - Attestato di prestazione energetica (APE) fornito dall'amministratore