



Tribunale di Pordenone

promossa da:

contro: **Alberta Papa**

N° Gen. Rep. **104/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-10-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H
Partita IVA: 00626510937
Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434523133
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIALE TRIESTE 12 - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: ZONA CENTRALE MOLTO VICINA ALL'OSPEDALE, A SAN GIOVANNI DEL TEMPIO E ALLA PIAZZA CENTRALE

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 14, particella 2203, indirizzo VIALE TRIESTE 12, piano T-1, comune SACILE, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 139, rendita € € 594,96

2. Possesso

Bene: VIALE TRIESTE 12 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da ESECUTATA+FIGLI+GENITORI, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIALE TRIESTE 12 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIALE TRIESTE 12 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIALE TRIESTE 12 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Misure Penali

Beni: VIALE TRIESTE 12 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIALE TRIESTE 12 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: VIALE TRIESTE 12 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
VIALE TRIESTE 12

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: A.

sito in VIALE TRIESTE 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 14, particella 2203, indirizzo VIALE TRIESTE 12, piano T-1, comune SACILE, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 139, rendita € € 594,96

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOT.GARLATTI VERA DEL 08.04.2005 REP. N.8786

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NELLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO CI SONO DELLE DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO DI FATTO CONSISTENTI IN DIVERSA REALIZZAZIONE DI PARETI INTERNE AL PIANO TERRA E MANCANZA DEL PORTICATO ESTERNO AL PIANO TERRA NELLA ZONA INGRESSO. LO STESSO MANCA ANCHE A LIVELLO DI MAPPA CATASTALE. NON E' PRESENTE NE' IN MAPPA CHE NELLE SCHEDE IL DEPOSITO ATTREZZI POSTO A SUD.

Regolarizzabili mediante: PRATICA 3SPC + DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: PRATICA 3SPC PER INSERIMENTO IN MAPPA DEL PORTICATO A DEL DEPOSITO ATTREZZI - PRATICA DOCFA PER NUOVA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA

PRATICA 3SPC + DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: IL MAPPALE 2395 DI MQ.17 RAPPRESENTA UNA PICCOLA AREA ANTISTANTE IL CANCELLO DI INGRESSO AL MAPPALE 2203 AVENTE COME DESCRIZIONE CATASTALE "AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI COMUNE A PIU' MAPPALI SUL QUALE GRAVA UNA SERVITU' A FAVORE DELLE PROPRIETA' LIMITROFE PER INFISSIONE E MANTENIMENTO DI RETI PER IMPIANTI TECNOLOGICI INTERRATI (FOGNATURE,ELETTRICITA',TELEFONO), NONCHE' INSTALLAZIONE E MANTENIMENTO TEMPORANEO DI PONTEGGI NECESSARI PER LAVORI FUTURI SULLA PROPRIETA' LIMITROFA.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DI STIMA E' INSERITO IN UN'AREA COMPLETAMENTE EDIFICATA, A RIDOSSO DEL CENTRO DI SACILE, DIRETTAMENTE ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' PRINCIPALE DI VIALE TRIESTE CHE COLLEGA LA SS.13 CON IL CENTRO DI SACILE.SI TROVA IN PROSSIMITA' DELL'INCROCIO CHE PORTA VERSO NORD SULLA SS.13 E VERSO L'OSPEDALE.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PORDENONE-FONTANFREDDA-CANEVA-BRUGNERA.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ESECUTATA+FIGLI+GENITORI, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTARIO VERA GARLATTI - SACILE in data 08/04/2005 ai nn. 8787/2000; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 15/04/2005 ai nn. 6399/1439; Importo ipoteca: € 105000; Importo capitale: € 70000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. in data 09/04/2019 ai nn. 961/2019 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/04/2019 ai nn. 6034/4379.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] PROPR.1000/1000 **proprietario/i ante ventennio al 08/04/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO COCO GIUSEPPE, in data 19/05/1998, ai nn. 56528; trascritto a PORDENONE, in data 28/05/1998, ai nn. 6586/4746.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
PROPR. 1/1 dal 08/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GARLATTI VERA - SACILE, in data 08/04/2005, ai nn. 8786/1999; trascritto a PORDENONE, in data 15/04/2005, ai nn. 6398/4133.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03/0207 - PROT.12881

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/2003 al n. di prot. 12881

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: IN DATA 10.03.2004 IL COMUNE CHIEDEVA IL VERSAMENTO DELLA SANZIONE PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE. IN DATA 22.11.2004 IL COMUNE SOLLECITAVA TALE VERSAMENTO. AD OGGI NON E' STATO ESEGUITO IL PAGAMENTO, PER CUI LA CONCESSIONE NON E' MAI STATA RILASCIATA.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON QUANTO RIPORTATO NEGLI ELABORATI DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA, OLTRE ALLA REALIZZAZIONE DEL PORTICATO FRONTALE NON RIPORTATO NELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE.

Regolarizzabili mediante: VERSAMENTO SANZIONE GIA' NOTIFICATA - PRESENTAZIONE DI VARIANTE - PRESENTAZIONE DI FINE LAVORI ED AGIBILITA'

Descrizione delle opere da sanare: NON REALIZZAZIONE DI QUANTO PREVISTO NELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE, REALIZZAZIONE DI PORTICATO ESTERNO

PAGAMENTO SANZIONE: € 543,83

VARIANTE + AGIBILITA': € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.043,83

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A**

TRATTASI DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CHE SI SVILUPPA SU COMPLESSIVI DUE PIANI FUORI TERRA. IL PIANO TERRA E' SUDDIVISO IN ZONA INGRESSO-PRANZO-SOGGIORNO, STANZA DISBRIGO E SERVIZIO IGIENICO, SCALE DI COLLEGAMENTO CON IL PIANO PRIMO. IL PIANO PRIMO E' SUDDIVISO IN DUE CAMERE DA LETTO, BAGNO, DISIMPEGNO E TERRAZZA NON ACCESSIBILE DALL'INTERNO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,00**

E' posto al piano: TERRA-PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. MT 2.60 AL PIANO TERRA E MT 3.30 AL PIANO PRIMO

L'intero fabbricato è composto da n. DUE piani complessivi di cui fuori terra n. DUE

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE VIENE QUANTIFICATA SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO E PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SACILE. SI E' PROVVEDUTO A VERIFICARE SUL POSTO LE MISURE CON L'USO DI CORDELLA METRICA E MISURATORE LASER. VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE CHE COMPRENDE ANCHE LE MURATURE SI INTERNE CHE ESTERNE.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE PT-P1	superf. esterna lorda	1,00	134,00	€ 1.200,00
PORTICO PT E TERRAZZA P1	superf. esterna lorda	0,50	20,50	€ 1.200,00

154,50**Accessori:**

A

1. DEPOSITO

Posto al piano TERRA

Valore a corpo: € **3000**

Note: IL DEPOSITO SI TROVA NELL'ANGOLO SUD DELLA PROPRIETA'. E' REALIZZATO IN LEGNO CON COPERTURA IN LEGNO E GUAINA IMPERMEABILIZZANTE ED E' USATO COME DEPOSITO ATTREZZI DA GIARDINO.

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

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Sacile. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori diretti al 100%, la superficie reale delle terrazze al 50%. L'accessorio indiretto non comunicante quale deposito attrezzi viene stimato a corpo. Nell'attribuzione del valore unitario si è tenuto conto dell'incidenza dell'area scoperta di proprietà e del mappale 2395 (area di enti urbani e promiscui). Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

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: PORDENONE-SACILE;

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

8.2 Valutazione corpi:

A. DEPOSITO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 185.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PT-P1	134,00	€ 1.200,00	€ 160.800,00

PORTICO PT E TERRAZZA P1	20,50	€ 1.200,00	€ 24.600,00
--------------------------	-------	------------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 185.400,00
Valore corpo	€ 185.400,00
Valore accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 188.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 188.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	DEPOSITO	154,50	€ 188.400,00	€ 188.400,00

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%)	€ 28.260,00
---	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.543,83
---	------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 156.596,17
---	---------------------

Data generazione:
15-01-2020 11:01:00

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri