
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **66/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Forestale Monica Cairoli
Codice fiscale: CRLMNC64T54G888D
Partita IVA:
Studio in: Via del Maglio 8/B - 33170 Pordenone
Telefono: 04341831761
Fax: 04341831762
Email: cairolimonica@gmail.com
Pec: m.cairoliepap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Silvio Pellico, 13 - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: Complesso residenziale Monterosso

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 14, particella 1456, subalterno 7, indirizzo Via Silvio Pellico 13, piano T, comune Sacile, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 119 mq, rendita € 443.12

Corpo: Autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 14, particella 1456, subalterno 49, indirizzo Via Silvio Pellico 13, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 3, superficie 17 mq, rendita € 73.75

2. Possesso

Bene: Via Silvio Pellico, 13 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato da comodato d'uso stipulato in data 15/12/2014 non registrato
Tipologia contratto: Comodato d'uso gratuito, scadenza 15/12/2020
Data di rilascio: 15/12/2020

Corpo: Autorimessa

Possesso: Occupato da comodato d'uso stipulato in data 15/12/2014 non registrato
Tipologia contratto: Comodato d'uso gratuito, scadenza 15/12/2020
Data di rilascio: 15/12/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Silvio Pellico, 13 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Silvio Pellico, 13 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Agenzia delle Entrate - Riscossione,

Corpo: Autorimessa

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Agenzia delle Entrate - Riscossione,

5. Comproprietari

Beni: Via Silvio Pellico, 13 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Silvio Pellico, 13 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: Autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Silvio Pellico, 13 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Autorimessa

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Silvio Pellico, 13 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

L'immobile si trova in una zona residenziale limitrofa al centro di Sacile, in una palazzina in linea con quattro piani fuori terra

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
Via Silvio Pellico, 13

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Silvio Pellico, 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 1456, subalterno 7, indirizzo Via Silvio Pellico 13, piano T, comune Sacile, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 119 mq, rendita € 443.12

Derivante da: Atto di compravendita

Note: Corte esclusiva sub. 126

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Silvio Pellico, 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 1456, subalterno 49, indirizzo Via Silvio Pellico 13, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 3, superficie 17 mq, rendita € 73.75

Derivante da: Atto di compravendita

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale Capoluogo

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Venezia, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Treviso 50 km, Stazione Ferroviaria di Sacile 0,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (PN), Via Silvio Pellico, 13

Occupato da comodato d'uso stipulato in data 15/12/2014 non registrato

Tipologia contratto: Comodato d'uso gratuito, scadenza 15/12/2020

Data di rilascio: 15/12/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sacile (PN), Via Silvio Pellico, 13

Occupato da comodato d'uso stipulato in data 15/12/2014 non registrato

Tipologia contratto: Comodato d'uso gratuito, scadenza 15/12/2020

Data di rilascio: 15/12/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro

Derivante da: Mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/07/2004 ai nn. 11532/2402; Importo ipoteca: € 246.000,00; Importo capitale: € 123.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro

Derivante da: Ipoteca Legale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2009 ai nn. 15543/3023; Importo ipoteca: € 51.153,12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

contro Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/10/2014 ai nn. 11289/1761; Importo ipoteca: € 10.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.amministrativa/ riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro

Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/02/2016 ai nn. 1962/271; Importo ipoteca: € 874.456,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/04/2018 ai nn. 5233/3935.

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto di sequestro preventivo ex art. 321 e sgg. c.p.p. a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro Derivante da: Atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/11/2012 ai nn. 14765/10693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro Derivante da: Mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/07/2004 ai nn. 11532/2402; Importo ipoteca: € 246.000,00; Importo capitale: € 123.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro Derivante da: Ipoteca Legale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2009 ai nn. 15543/3023; Importo ipoteca: € 51.153,12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/10/2014 ai nn. 11289/1761; Importo ipoteca: € 10.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.amministrativa/ riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/02/2016 ai nn. 1962/271; Importo ipoteca: € 874.456,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/04/2018 ai nn. 5233/3935.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (PN), Via Silvio Pellico, 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese preventivate per l'esercizio 2018: 597,22 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese biennio 2016-2017 € 2.445,58 Spese per azione legale in corso € 8.248,50

Millesimi di proprietà: 29,455/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: APE redatta in data 12/09/2013 dal p.i.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sacile (PN), Via Silvio Pellico, 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi appartamento

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedi appartamento

Millesimi di proprietà: Vedi appartamento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: 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: **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Simoncini, in data 26/09/1996, ai nn. 6425; trascritto a Pordenone, in data 25/10/1996, ai nn. 12071/8671.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Silvio Pellico, 13

Numero pratica: 13/94

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di complesso edilizio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/10/1995 al n. di prot. 17506

NOTE: Come da comunicazione del Comune di Sacile (vd allegato n. 3) non è stato possibile reperire copia del fascicolo attenenete le autorizzazioni edilizie.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Autorimessa

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: Il comune di Sacile non rilascia la certificazione di insussistenza di provvedimenti sanzionatori. Non risultano allo stato attuale provvedimenti in essere.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità edilizia: Il comune di Sacile non rilascia la certificazione di insussistenza di provvedimenti sanzionatori.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n°0839/Pres. del 19.12.1984
Zona omogenea:	ZONA C0 (residenziale in fase di attuazione)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato n. 3 Documenti urbanistici comunali.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi Allegato 3_ Documenti urbanistici comunali.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.G.R. n°0839/Pres. del 19.12.1984
Zona omogenea:	ZONA C0 (residenziale in fase di attuazione)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 3 Documenti urbanistici comunali
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato 3 Documenti urbanistici comunali

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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

Appartamento con corte esclusiva

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Terrazza	sup reale lorda	0,25	2,50	€ 1.300,00

112,50

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: 1° 2018

Zona: Capoluoguo centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa**

Garage

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: b.1419; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	------------------------	-----------------

Garage	sup reale lorda	1,00	17,00	€ 800,00
				17,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° 2018

Zona: Capoluogo centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

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

Sintetico comparativa

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: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Anno 2018 semestre 1°;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili €/mq 1450,00
Box €/mq 1000,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 146.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	110,00	€ 1.300,00	€ 143.000,00
Terrazza	2,50	€ 1.300,00	€ 3.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 146.250,00
Valore corpo	€ 146.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 146.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 146.250,00

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.600,00
Valore corpo	€ 13.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	112,50	€ 146.250,00	€ 146.250,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 39.962,50

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: € **119.887,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

Note finali dell'esperto:

Il garage di proprietà sul lato più corto presenta un muretto che dà su uno spazio aperto con sul soffitto una sorta di bocca di lupo chiusa da un plexiglass, che al momento del sopralluogo risulta rotto e permette alle acque meteoriche di infiltrarsi rendendo il garage estremamente umido.

Allegati

Allegato 1 Documenti catastali

Allegato 2 Certificati anagrafici

Allegato 3 Documenti urbanistici

Allegato 4 Atto di provenienza

allegato 5 Attestato di prestazione energetica

Allegato 6 Documentazione fotografica

Data generazione:

05-02-2019 17:14:29

L'Esperto alla stima
Dott. Forestale Monica Cairoli