

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **110/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA MARCO VOLPE 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Descrizione zona: L'IMMOBILE SI TROVA IN ZONA CENTRALE, NEL CENTRO STORICO DI SPILIMBERGO

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] PROPR.1000/1000, foglio 30, particella 68, subalterno 10, indirizzo VIA MARCO VOLPE 4, piano 2-3, comune SPILIMBERGO, categoria A/2, classe 3, consistenza VANI 4,5, rendita € € 453,19

2. Possesso

Bene: VIA MARCO VOLPE 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da ESECUTATO

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MARCO VOLPE 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MARCO VOLPE 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIA MARCO VOLPE 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: VIA MARCO VOLPE 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MARCO VOLPE 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA MARCO VOLPE 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ESECUTATO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
COOPERATIVA; Derivante da: cessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO GANDOLFI ANNALISA in data 29/03/2013 ai nn. 74764/22616; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]
[REDACTED] in data 24/05/2016 ai nn. 757/9116; Importo ipoteca: € 126.393,62; Importo capitale: € 63.196,81.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]
[REDACTED] in data 23/02/2018 ai nn. 1016/9118; Importo ipoteca: € 90.108,08; Importo capitale: € 45.054,04.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 24/08/2021 ai nn.1419.

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 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: 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] proprietario/i ante ventennio al 28/09/1998 . In forza di dall'impianto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] PROPR.1000/1000 dal 28/09/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTARIO GANDOLFI, in data 28/09/1998, ai nn. 10615; registrato a MANIAGO, in data 16/10/1998, ai nn. 6670/1/1998.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 191/78T
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: RIPRISTINO E RISTRUTTURAZIONE
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 14/10/1983 al n. di prot.

Numero pratica: 191/78T
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: RIPRISTINO E RISTRUTTURAZIONE L.R. 30/1977
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 25/09/1985 al n. di prot.

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	CENTRO STORICO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale 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
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente 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

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	1,00	115,00	€ 1.000,00
TERRAZZO	sup reale lorda	0,50	2,75	€ 1.000,00
SOFFITTA	sup reale lorda	0,50	8,25	€ 1.000,00

126,00

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 Spilimbergo. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali e accessori interni al 100%, del terrazzo e della soffitta al 50%. Nell'attribuzione del prezzo unitario viene tenuto conto della quota di proprietà dei locali comuni, quali vano scala e disimpegno nel piano dove si trovano le soffitte. 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 SPILIMBERGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI DI SPILIMBERGO E PORDENONE - BORSINO IMMOBILIARE 2021/2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/MQ. 1000,00.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	115,00	€ 1.000,00	€ 115.000,00
TERRAZZO	2,75	€ 1.000,00	€ 2.750,00
SOFFITTA	8,25	€ 1.000,00	€ 8.250,00
Valore corpo			€ 126.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	126,00	€ 126.000,00	€ 126.000,00

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%)	€ 107.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 450,00
DOCFA	€ 450,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 106.650,00
---	---------------------

Data generazione:
05-09-2022 17:09:24

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri