
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **193/2022**
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 VEDOVATI 11 - Fanna (PN) - 33092

Descrizione zona: ZONA PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali [REDACTED] PROPR.1/1,
foglio 3, particella 494, indirizzo VIA VEDOVATI 11, piano T-1-2, comune FANNA, categoria A/3, classe 1, consistenza 6, superficie 126, rendita € € 278,89

2. Possesso

Bene: VIA VEDOVATI 11 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da ESECUTATO E FAMILIARI, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA VEDOVATI 11 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA VEDOVATI 11 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIA VEDOVATI 11 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001



Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA VEDOVATI 11 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA VEDOVATI 11 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA VEDOVATI 11 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Fanna (PN)**
Località/Frazione
VIA VEDOVATI 11

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA VEDOVATI 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ PROPR.1/1, foglio 3, particella 494, indirizzo VIA VEDOVATI 11, piano T-1-2, comune FANNA, categoria A/3, classe 1, consistenza 6, superficie 126, rendita € € 278,89

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE E' SITUATO IN ZONA PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO DEL COMUNE DI FANNA, IN ZONA PEDEMONTANA, RAGGIUNGIBILE ATTRAVERSO LA VIABILITA' DI VIA VEDOVATI CHE TERMINA SUL CORTILE COMUNE ALLE ALTRE ABITAZIONI PRESENTI IN ZONA. NON SONO PRESENTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE QUALI GAS E FOGNATURA COMUNALE.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: MANIAGO.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:



Occupato da ESECUTATO E FAMILIARI, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: cessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO ALDO GAURINO in data 27/06/2007 ai nn. 152549/27403; Importo ipoteca: € 188.000,00; Importo capitale: € 94.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 22/01/0013 ai nn. 5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 25/11/0022 ai nn. 2578.

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: 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]

PROPR.1000/1000 al 29/06/2007 . In forza di COSTITUZIONE .

Titolare/Proprietario [REDACTED]

PROPR. 1/1 dal 29/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ALDO GUARINO - MANIAGO, in data 29/06/0007, ai nn. 152548; registrato a PORDENONE, in data 09/07/0007, ai nn. 7498/I.2007.

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: NON ESISTONO PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE IN COMUNE

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A/1 DI VALORE STORICO ARTISTICO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE E' STATO EDIFICATO ANTE 1976. SI TROVA IN CONDIZIONI CHE NECESSITANO DI INTERVENTO DI RITRUTTURAZIONE. SI SVILUPPA SU DUE PIANI FUORI TERRA AD USO ZONA ZIORNO (PIANO TERRA) E ZONA NOTTE (PIANO PRIMO), COLLEGATI DA UNA SCALA INTERNA RIVESTITA IN MARMO. DAL DISIMPEGNO DEL PIANO PRIMO, ATTRAVERSO UNA BOTOLA CON SCALA RETRATTILE IN ALLUMINIO SI ACCEDE ALLA SOFFITTA GREZZA CON COPERTURA IN LEGNO ADIBITA A DEPOSITO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI SONO USATE LE PLANIMETRIE CATASTALI VERIFICANDO SUL POSTO LE MISURE, CONSIDERANDO I MURI PERIMETRALI ESTERNI NEL LORO TOTALE SPESSORE E I MURI CONFINANTI CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARE PER META' DEL LORO SPESSORE.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	1,00	112,00	€ 350,00
TERRAZZA	superf. esterna lorda	0,30	1,20	€ 350,00
SOFFITTA	superf. esterna lorda	0,30	16,80	€ 350,00

130,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Stato impianto: TERMOSIFONI NON COLLEGATI ALLA CALDAIA

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: NELL'IMMOBILE NON E' PRESENTE LA FORNITURA DI GAS METANO. LO STESSO E' DOTATO DI UNA STUFA A PELLETS UBICATA AL PIANO TERRA.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione



Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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 Pordenone - ufficio Territorio. Viene calcolata la superficie commerciale (murature esterne comprese e muratura in comune con altro edificio a 1/2. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato, desunti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal borsino immobiliare 2022-2023, 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;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DELLE ENTRATE DI PORDENONE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 350,00/MQ;

Altre fonti di informazione: BORSINO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI PORDENONE 2022-2023.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	112,00	€ 350,00	€ 39.200,00
TERRAZZA	1,20	€ 350,00	€ 420,00
SOFFITTA	16,80	€ 350,00	€ 5.880,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 45.500,00
Valore corpo	€ 45.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 45.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.500,00

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 economico [A3]	130,00	€ 45.500,00	€ 45.500,00

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%)	€ 6.825,00
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:	€ 38.675,00
---	-------------

Data generazione:
10-11-2023 16:11:47

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri

