

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **24/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024 ore 15:15

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 1311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082

Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dell'Autiere n. 42 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Villa" con autorimessa e cantina poste al piano interrato. Il fabbricato è ubicato nel Comune di Pordenone in Via dell'Autiere n. 42, in zona periferica della città.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

proprietà per 1/2 in regime di

proprietà per 1/2 in regime di

, foglio 12, particella 932, subalterno 1, indirizzo VIA DELL'AUTIERE N. 42, interno 1, piano S1-T, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 4[^], consistenza 5,5 VANI, superficie 113 MQ., rendita € 582,31,

proprietà per 1/2 in regime di

proprietà per 1/2 in regime di, foglio 12, particella 932, subalterno 12, indirizzo VIA DELL'AUTIERE N. 42, piano S1, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 20 MQ., superficie 20 MQ., rendita € 97,09

2. Possesso

Bene: Via Dell'Autiere n. 42 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dell'Autiere n. 42 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dell'Autiere n. 42 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Dell'Autiere n. 42 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Dell'Autiere n. 42 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dell'Autiere n. 42 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Dell'Autiere n. 42 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 126.250,00

Prezzo da occupato:

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Roberta Bolzoni in data 27-07-2023, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 01-12-2023, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima. Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.

Beni in **Pordenone (PN)**

Località/Frazione

Via Dell'Autiere n. 42

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 Dell'Autiere n. 42

Note: il lotto A comprende Autorimessa C/6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Via dell'Autiere n. 42

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: coniugata

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in

regime di [REDACTED], foglio 12, particella 932, subalterno 1, indirizzo VIA DELL'AUTIERE N. 42, interno 1, piano S1-T, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 4[^], consistenza 5,5 VANI, superficie 113 MQ., rendita € 582,31

Derivante da: Atto del 30/07/2003 Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 62758 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8525.1/2003 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 06/08/2003

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle millesimali allegate

Confini: strada e MM.nn. 857, 1017, 1179, 1275 e 1217 F. 12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED], foglio 12, particella 932, subalterno 12, indirizzo VIA DELL'AUTIERE N. 42, piano S1, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 20 MQ., superficie 20 MQ., rendita € 97,09

Derivante da: Atto del 30/07/2003 Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 62758 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8525.1/2003 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 06/08/2003

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle millesimali allegate

Confini: strada e MM.nn. 857, 1017, 1179, 1275 e 1217 F. 12

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Villa" con autorimessa e cantina poste al piano interrato. Il fabbricato è ubicato nel Comune di Pordenone in Via dell'Autiere n. 42 in zona periferica della città.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche e storiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Pordenone>

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo ([REDACTED]).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pirozzi Severino in data 30/07/2003 ai nn. 62760/21867; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2003 ai nn. 12832/2699; Importo ipoteca: € 83100; Importo capitale: € 55400.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 08/06/2011 ai nn. 466 iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/07/2011 ai nn. 10318/1851.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di [REDACTED] in data 24/05/2016 ai nn. 776/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/05/2016 ai nn. 7210/1230; Importo ipoteca: € 126361,76; Importo capitale: € 63180,88; Note: Ipoteca conc.amministrativa/riscossione.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di [REDACTED] in data 29/05/2017 ai nn. 933/9117; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2017 ai nn. 7233/1273; Importo ipoteca: € 22465,39; Importo capitale: € 44930,78; Note: Ipoteca conc.amministrativa/riscossione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 31/01/2023 ai nn. 2976 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2023 ai nn. 3271/2575.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: chiusura terrazza

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 31/05/2004 al n. di prot. 34.874

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

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:	Art. 19 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta
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:	1,5 MC/MQ
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al terra un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Villa", che si sviluppa in tre piani fuori terra ed uno entro terra. Complessivamente l'edificio è composto da n. 9 appartamenti (tre appartamenti per piano) con autorimessa (9 complessiva) e cantina privati (al piano interrato).

L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale e carraio da strada pubblica via dell'Autiere n. 42. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, fognario e gas metano di rete per il riscaldamento comune.

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio

comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 01/12/2023, è la seguente: dal vano scale condominiale, tramite portoncino si accede all'atrio dell'appartamento che distribuisce gli spazi tra soggiorno con terrazzo, cucina con veranda chiusa ed il disimpegno della zona notte che a sua volta conduce a tre camere ed un bagno.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno, vetrocamera ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola; le murature esterne sono in laterizio intonacato prive di isolamento; le murature interne sono in forato di laterizio intonacato; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica smaltata; anche i pavimenti della zona notte sono in ceramica. L'unità immobiliare è collegata al riscaldamento condominiale che alimenta radiatori dotati di conta ore (il riscaldamento condominiale è stato disattivato dalla data del 30/11/2022 come da delibera dell'assemblea ordinaria); è dotata anche di climatizzatore.

La proprietà è completata dall'autorimessa sub. 12 e da una cantina entrambi i vani sono posizionati al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

- Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1963-1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. ML. 2,40 (S1) - ML. 2,70 (T)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione con finiture tipiche per l'epoca di

costruzione.

Per quanto concerne gli impianti si è rilevato quanto segue: citofonico presente; impianto di riscaldamento condominiale con termosifoni e con caldaia a gas metano; impianto idrico tipico dell'epoca di costruzione con linee di alimentazione sottotraccia; impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione con linee sottotraccia.

Le opere di finitura invece sono le seguenti: divisori interni in laterizio, intonaci al civile tinteggiati, davanzali e soglie in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra a destinazione residenziale mq. 103 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione terrazza mq. 11 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione veranda mq. 5 (arrotondati);
- superficie lorda piano interrato a destinazione autorimessa e cantina mq. 36 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per vani accessori e 0,25 per terrazza.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup reale lorda	1,00	103,00	€ 1.000,00
terrazza	sup reale lorda	0,25	2,75	€ 1.000,00
veranda	sup reale lorda	0,50	2,50	€ 1.000,00
autorimessa e cantina	sup reale lorda	0,50	18,00	€ 1.000,00

126,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un appartamento con autorimessa e cantina che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano convenientemente divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 1.000,00.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio 2023 - semestre 1 (O.I.A.T.);
- Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2023/24 F.I.M.A.A.;

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

- min. € 650,00/max € 900,00 (O.I.A.T.) codice zona C1, abitazione di tipo economico in normale stato conservativo;
- min. € 600,00/max € 1.200,00 (F.I.M.A.A.) per appartamenti usati in zona 4.

Altre fonti di informazione: borsinoimmobiliare.it valore medio €/mq. 937 per abitazioni in stabili di fascia media.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	103,00	€ 1.000,00	€ 103.000,00
terrazza	2,75	€ 1.000,00	€ 2.750,00
veranda	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
autorimessa e cantina	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.250,00
Valore Corpo	€ 126.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 126.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.250,00

Riassunto:

<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]	126,25	€ 126.250,00	€ 126.250,00

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%)	€ 18.937,50
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:	€ 107.312,50
---	--------------

Note finali dell'esperto:

recapito telefonico del Sig. [REDACTED] n. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED]
(figlia dell'esecutato occupante l'immobile) n. [REDACTED]

Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;
- allegato 3: ESTRATTO DI P.R.G.C. E N.T.A.;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
- allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 7: CERTIFICATO INSUSSISTENZA CONTRATTI DI AFFITTO;
- allegato 8: BILANCI SPESE CONDOMINIALI;
- allegato 9: A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE.

Data generazione:

06-02-2024 17:02:41

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin