
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **164/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Esperto alla stima: **dott. agronomo Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: 

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via San Pietro 3 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 042741141 - 3398196143

e-mail: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in Pordenone (Pordenone)

Località/Frazione

Via Colvera n.7

Lotto: 001 – Appartamento con cantina e garage

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- Appartamento-Cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7

- Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Proprietà superficaria

[redacted] - Regime Patrimoniale:

Comunione legale -

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietà superficaria

- Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Proprietà superficaria

[redacted] - Regime Patrimoniale:

Comunione legale -

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietà superficaria

Note: Gli esecutati, sposati in regime di comunione legale dei beni, risultano avere la proprietà superficaria sull'immobile (nella quota pari ad 1/2 ciascuno). La proprietà dell'area è intestata a [redacted] per la quota di 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Pordenone, foglio 13, particella 581, subalterno 69, indirizzo Via Colvera n.7, interno 4, piano T-2, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 110 mq, rendita € 542,28

Derivante da: Atto di Compravendita del 20/03/2006 repertorio n. 47234, raccolta n.14970, notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: contrariamente a quanto indicato nella planimetria interna, la stanza denominata Camera e posta nel lato nord dell'appartamento alla data del sopralluogo risultava suddivisa tramite la costruzione di una parete divisoria di cartongesso; sono state pertanto create due distinte stanze non comunicanti tra loro. Inoltre, al fine di permettere l'accesso ad entrambe le stanze formatisi, accanto alla porta preesistente e riportata in planimetria, risultava presente una porta aggiuntiva non indicata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna - DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria interna

Modifica planimetria interna - DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al catasto fabbricati, nella visura storica dell'immobile, sezione intestati, viene indicato il precedente proprietario superficario Bomben Severino come proprietario per l'area. Tale dicitura contrasta con quanto evidenziato dalla documentazione acquisita presso gli uffici competenti, dalla quale si evince che la proprietà per l'area è tutt'oggi intestata al Comune di Pordenone.

Regolarizzabili mediante: Rettifica intestazione catastale

Rettifica intestazione catastale: € 200,00

Oneri Totali: € 200,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B- Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7

- Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Proprietà superficaria

[redacted] - Regime Patrimoniale:

Comunione legale - [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietà superficaria

- Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Proprietà superficaria

[redacted] Regime Patrimoniale:

Comunione legale - [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietà superficaria

Note: Gli esegutati, sposati in regime di comunione legale dei beni, risultano avere la proprietà superficaria sull'immobile (nella quota pari ad 1/2 ciascuno). La proprietà dell'area è intestata a [redacted] per la quota di 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 581, subalterno 47, indirizzo Via Colvera n.7, interno 4, piano T, comune Pordenone, categoria c/6, classe 6, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 85.22

Derivante da: Atto di Compravendita del 20/03/2006 repertorio n. 47234, raccolta n.14970, notaio dott. Gaspare Gerardi di Pordenone.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al catasto fabbricati, nella visura storica dell'immobile, sezione intestati, viene indicato il precedente proprietario superficario Bomben Severino come proprietario per l'area. Tale dicitura contrasta con quanto evidenziato dalla documentazione acquisita presso gli uffici competenti, dalla quale si evince che la proprietà per l'area è tutt'oggi intestata al Comune di Pordenone.

Regolarizzabili mediante: Rettifica intestazione catastale

Rettifica intestazione catastale: € 200,00

Oneri Totali: € 200,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale, ubicata in posizione semiperiferica rispetto al centro storico di Pordenone. Sono presenti per lo più condomini di piccole-medie dimensioni. Il quartiere è prossimo alla circonvallazione da cui si può facilmente raggiungere le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: posto in vicinanza all'ospedale civile.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Parrocchia Sacro Cuore, Ospedale Civile, Palazzetto dello sport, Complesso scolastico, Supermercato, Palestra, Vigili del fuoco

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A- Appartamento-Cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 22/05/2015 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile (3.600,00 € annuali).

Contratto registrato a Pordenone il 23/06/2015 ai nn.003740 - serie 3T

Tipologia contratto: ordinario 4+4, scadenza 31/05/2019

Data di rilascio: 31/05/2019

Il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento

Note: Da un'analisi di mercato dei canoni di affitto (valori OMI, FIMAA, FIAIP) si evince come alla data di stipula del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere valutato in 460,00 € mensili, per un totale pari a 5520,00 € annuali. Nel contratto di affitto è stato definito un canone pari a 300,00 € mensili (per un totale di 3600,00 € annuali), ossia un valore inferiore di poco più di 1/3 rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato.

Identificativo corpo: B- Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 22/05/2015 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile (3.600,00 € annuali).

Contratto registrato a Pordenone il 23/06/2015 ai nn.003740 - serie 3T

Tipologia contratto: ordinario 4+4, scadenza 31/05/2019

Data di rilascio: 31/05/2019

Il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Note: Da un'analisi di mercato dei canoni di affitto (valori OMI, FIMAA, FIAIP) si evince come alla data di stipula del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere valutato in 460,00 € mensili, per un totale pari a 5520,00 € annuali. Nel contratto di affitto è stato definito un canone pari a 300,00 € mensili (per un totale di 3600,00 € annuali), ossia un valore inferiore di poco più di 1/3 rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A- Appartamento-Cantina

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Unicredit spa contro [REDACTED]
Derivante da: Ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Pordenone in data 04/04/2006 ai nn. 5888/1568; Importo ipoteca: € 460.320,00.

Note: Come risultante dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 03/05/2016 sul precedente proprietario superficario [REDACTED] restrizione sugli immobili pignorati, risulta presente la seguente formalità:

- ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato per complessivi € 826.331,03 a favore di UNICREDIT BANCA SPA, iscritta il 29/07/2003, reg.generale n.12350, reg.particolare 2595, in rinnovazione della precedente del 08/08/1983 reg.particolare 678.

Nella sopra citata iscrizione vi è presente un'annotazione presentata in data 04/05/2006, reg.particolare n. 1146, reg. generale n.8015, tipo atto Restrizione di Beni, facente riferimento agli immobili catastalmente individuati nel Comune di Pordenone, fg.13, part.581, sub 69 e sub 47.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pordenone in data 14/07/2015 ai nn. 9103/6461.

Identificativo corpo: B- Garage

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Unicredit spa contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Pordenone in data 04/04/2006 ai nn. 5888/1568; Importo ipoteca: € 460.320,00.

Note: Come risultante dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 03/05/2016 sul precedente proprietario superficario [REDACTED] restrizione sugli immobili pignorati, risulta presente la seguente formalità:

- ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato per complessivi € 826.331,03 a favore di UNICREDIT BANCA SPA, iscritta il 29/07/2003, reg.generale n.12350, reg.particolare 2595, in rinnovazione della precedente del 08/08/1983 reg.particolare 678.

Nella sopra citata iscrizione vi è presente un'annotazione presentata in data 04/05/2006, reg.particolare n. 1146, reg. generale n.8015, tipo atto Restrizione di Beni, facente riferimento agli immobili catastalmente individuati nel Comune di Pordenone, fg.13, part.581, sub 69 e sub 47.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pordenone in data 14/07/2015 ai nn. 9103/6461.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A- Appartamento-Cantina
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.586,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 50,11 €

Millesimi di proprietà: quota sull'intero edificio: 39.349 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Vi è la presenza di un ascensore condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 278.46 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava affittata in forza di contratto scritto di locazione dove non è indicata la Prestazione Energetica dell'appartamento. Inoltre, seppur espressamente richiesto dal sottoscritto, copia dell'ACE/APE non è stato fornito né dall'esecutato, né dall'affittuario. Il sottoscritto si è informato presso gli uffici regionali dell' INSIEL FVG (ex ARES FVG) per avere conferma della presenza di un ACE/APE depositato, ma l'ufficio regionale ha risposto di non essere in grado di dare conferma dell'avvenuto deposito di un ACE/APE relativo all'unità immobiliare pignorata, in quanto il deposito potrebbe essere avvenuto in maniera cartacea (vedi all.28). A seguito di tali indicazioni il sottoscritto ha proceduto a redarre l'APE conformemente a quanto richiesto dall'incarico.

Avvertenze ulteriori:

- Come indicato dall'amministratore condominiale, da parte del condominio non risultano cause in corso con domanda trascritta nei confronti degli esecutati (vedi all.19).
- In data 09/05/2016 l'Ufficio Amministrativo Servizio Pianificazione del Territorio del Comune di Pordenone, mi comunicava quanto segue: "non risulta al momento che il Comune di Pordenone intenda concedere la possibilità di acquisire la piena proprietà dell'area, distinta in Catasto al foglio 13 mappale 581 sulla quale è stato realizzato il fabbricato residenziale sito in via Colvera. Non risultano pertanto apportate modifiche alla convenzione n. 10896 rep. Notaio Pasquale Cordasco stipulata in data 28.05.1982 tra la [redacted] (1° lotto) e il Comune di Pordenone .

Identificativo corpo: B- Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.586,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 50,11 €.

Millesimi di proprietà: quota sull'intero edificio: 39.349 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

- Come indicato dall'amministratore condominiale, da parte del condominio non risultano cause in corso con domanda trascritta nei confronti degli esecutati (vedi all.19).
- In data 09/05/2016 l'Ufficio Amministrativo Servizio Pianificazione del Territorio del Comune di Pordenone, mi comunicava quanto segue: "non risulta al momento che il Comune di Pordenone intenda concedere la possibilità di acquisire la piena proprietà dell'area, distinta in Catasto al foglio 13 mappale 581 sulla quale è stato realizzato il fabbricato residenziale sito in via Colvera. Non risultano pertanto apportate modifiche alla convenzione n. 10896 rep. Notaio Pasquale Cordasco stipulata in data 28.05.1982 tra la [redacted] (1° lotto) e il Comune di Pordenone .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario superficiale ante ventennio dal 18/06/1992 al 20/03/2006. In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Giuseppe Salice in data 18/06/1992 ai nn. 403723 - trascritto a Pordenone in data 06/07/1992 ai nn. 7896/6036.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/03/2006 ad oggi (attuali proprietari superficiali). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 20/03/2006 ai nn. 47234/14970 - trascritto a Pordenone in data 04/04/2006 ai nn. 5887/3430.
Note: Gli esecutati [REDACTED] tramite l'atto sopra descritto, hanno acquistato la proprietà superficiale dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento-Cantina e B- Garage

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere
Intestazione: Marano Vincenzo in qualità di Legale Rappresentante delle [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere
Per lavori: costruzione di un fabbricato di piani n°5, per n°24 alloggi
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 17/02/1982 al n. di prot. 14117/81/IV°
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Tipo pratica: Concessione in corso d'opera per modifiche a progetto approvato
Intestazione: [REDACTED] rappresentata dal signor Marano Vincenzo
Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili (24 alloggi) di n°5 piani
Oggetto: variante
Rilascio in data 01/06/1984 al n. di prot. 43698/83
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Tipo pratica: Certificato fine lavori
Per lavori: costruzione di un fabbricato residenziale (di n. 24 alloggi) sito in via Colvera nn.° 7-9-11
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 21/09/1984
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità
Abitabilità/agibilità in data 23/09/1986 al n. di prot. 13672/84
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Intestazione: [REDACTED] p.c. della [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per la esecuzione di opere
Per lavori: chiusura parte degli ingressi e tinteggiatura nei fabbricati A-B [REDACTED]
Rilascio in data 07/10/1985 al n. di prot. 28935
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per la esecuzione di opere
Per lavori: installazione porte per chiusura terrazzi fabbricato "C" e modifica della autorizzazione 28935 del 7/10/1985 relativamente alla erronea dicitura fabbricati A-B invece che "C"
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere
Per lavori: variante in sanatoria al progetto autorizzato in data 17/02/82 n°14117/81 e successiva variante relativa alla costruzione di un fabbricato res.le (24 alloggi) corpo "C"
Oggetto: variante
Rilascio in data 02/12/1986 al n. di prot. 43886
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Tipo pratica: Domanda per ottenere la concessione di esecuzione lavori edili
Intestazione: Marano Vincenzo in qualità di Presidente delle [REDACTED]
Per lavori: costruzione di 24 alloggi di edilizia economica popolare
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/06/1981 al n. di prot. 14117
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Tipo pratica: Richiesta di autorizzazione a variante del progetto iniziale
Intestazione: Marano Vincenzo in qualità di Presidente delle [REDACTED]
Per lavori: costruzione di 24 alloggi in via Interna
Oggetto: variante
Presentazione in data 01/12/1983 al n. di prot. 43698
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Tipo pratica: richiesta di autorizzazione per esecuzione di opere
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: chiusura parziale di logge d'ingresso e colorazione delle parti metalliche
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Tipo pratica: Richiesta di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria
Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche dimensionali complessive del corpo di fabbrica
Presentazione in data 24/10/1986 al n. di prot. 43886
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Tipo pratica: D.I.A.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Adeguamento impianto di trattamento acque reflue con parziale ammodernamento dello stato di fatto-sostituzione condotte-per allacciamento a norma alla rete fognaria comunale.
Presentazione in data 08/03/2005 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Colvera n.7
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), Via Colvera n.7
Tipo pratica: Richiesta per lavori di straordinaria manutenzione
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: Lavori di straordinaria manutenzione consistenti ripristino delle parti ammalorate del rivestimento esistente e ri-dipintura delle facciate esterne;rimozione del rivestimento della copertura esistente
Presentazione in data 04/05/2007 al n. di prot. 28795/2007
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento-Cantina e Garage

07. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Alla data del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria di progetto ed alla planimetria catastale:

- Vi è la presenza di una porta che dalla cucina da accesso al terrazzo affacciato su via Colvera; tale porta, risulta presente sulla planimetria catastale ma non sulla planimetria di progetto;
- la camera identificata nelle planimetrie al lato nord-ovest dell'appartamento, è stata suddivisa in due stanze singole tramite la costruzione di una parete in cartongesso ed è stata aperta una nuova porta verso il corridoio interno. Tale modifica non è presente né sulla planimetria di progetto, né nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle modifiche.

Richiesta sanatoria in Comune: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento-Cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Garage

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.37 del 22 settembre 2014
Zona omogenea:	B.2 - Residenziali di Completamento Semintensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedi P.R.G.C. del Comue di PN, art.25.4
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art.35, 8^comma della legge 22/10/1971 n°865 tra il Comune di Pordenone e la Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa [REDACTED] per la concessione del diritto di superficie
Estremi delle convenzioni:	repertorio n. 10896, raccolta n.984, rogante Notaio dott. Cordasco Pasquale, registrata a PN il 17/06/1982 al n.3848 Mod.I
Obblighi derivanti:	Vedi allegato n. 1
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento-Cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.37 del 22 settembre 2014
Zona omogenea:	B.2 - Residenziali di Completamento Semintensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedi P.R.G.C. del Comue di PN, art.25.4
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art.35, 8^comma della legge 22/10/1971 n°865 tra il Comune di Pordenone e la Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa [REDACTED] per la concessione del diritto di superficie
Estremi delle convenzioni:	repertorio n. 10896, raccolta n.984, rogante Notaio dott. Cordasco Pasquale, registrata a PN il 17/06/1982 al n.3848 Mod.I
Obblighi derivanti:	Vedi allegato n.1
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Garage

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A- Appartamento-Cantina

L'abitazione (categoria catastale A/3 – classe 3) di cui al subalterno 69 è un appartamento facente parte del condominio denominato "COOPABIT 1L" situato nel territorio del Comune di Pordenone in Via Colvera n°7. Il condominio è costituito complessivamente da 24 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive.

L'appartamento pignorato (sub. 69) è posto al secondo piano dell'edificio; l'accesso è reso possibile tramite la percorrenza di un corto vialetto che attraversa parte del giardinetto condominiale e che permette di arrivare al vano scale in cemento poste all'esterno dell'edificio ed ad uso comune. Adiacente alle scale vi è la presenza di un ascensore condominiale, che permette l'accesso ai piani superiori anche alle persone disabili.

Il lato nord del condominio si affaccia su un parco interno ad uso promiscuo di più condominii. Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole. L'abitazione, non del tutto conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali, risulta composta da un salotto, una cucina, 1 camera matrimoniale, 2 stanze adibite a camere e derivanti dalla divisione della preesistente stanza da letto, 2 bagni, un ripostiglio, una veranda e un terrazzo.

Dall'esterno l'accesso avviene tramite la percorrenza di una veranda ad uso privato (ex terrazzo aperto) che si affaccia sul lato nord dell'edificio, con struttura vetrata e telaio in alluminio, munita di porta e 6 finestre. All'interno della veranda è stata creato un piccolo vano ad uso Centrale Termica, ove è posizionata la caldaia (al momento del sopralluogo l'inquilino mi informava che momentaneamente la caldaia non era funzionante causa guasto).

Dopo aver varcato la porta di accesso principale ci si immette in un piccolo atrio aperto delimitato sulla sinistra da un muretto alto circa 1 metro che divide il disimpegno dal soggiorno. Nel soggiorno, conformemente a quanto indicato nella planimetria catastale, risultano presenti una finestra sia sul lato sud che sul lato nord, oltre ad una porta-finestra che permette l'accesso al terrazzino sul lato sud dell'edificio. Il terrazzino è piastrellato e dotato di parapetto di protezione in ringhiera metallica.

Frontalmente alla porta di ingresso è presente la cucina, la quale è dotata di una finestra che si affaccia sul lato sud dell'edificio ed una porta-finestra che permette l'accesso al terrazzino sopra descritto. Quest'ultimo accesso, correttamente indicato nella planimetria catastale, non è riportato nelle planimetrie di progetto iniziali.

Alla destra dell'atrio di ingresso è ubicato il reparto notte, accessibile tramite la percorrenza di un breve corridoio. La disposizione delle stanze è pressochè identica a quanto indicato per la planimetria catastale; unica differenza la si riscontra nella camera posta al lato nord-ovest, che è stata suddivisa in due stanze singole tramite la costruzione di una parete in cartongesso e apertura di una nuova porta verso il corridoio interno. Le due stanze hanno una superficie utile rispettivamente di 6,6 mq e 7,7 mq.

Il ripostiglio è formato da un vano privo di finestre e di luce naturale. A sud del ripostiglio vi è una camera sufficientemente grande per essere adibita ad uso matrimoniale. Alla data del sopralluogo, sul soffitto della camera erano presenti delle macchie di umidità dovute, come riferitomi dall'inquilino, a perdite dell'impianto idrico dell'appartamento superiore.

Macchie di umidità erano presenti anche nel soffitto del bagno principale, confinante con la suddetta camera. Il bagno principale, dotato di wc, vasca lavandino e bidet, è ricoperto da piastrelle anche sulle pareti per 3/4 dell'altezza.

L'altezza dell'alloggio è di 2,70 m. La pavimentazione si diversifica nei vari locali: la camera da letto matrimoniale e le due stanze formate dalla divisione della precedente camera sono dotate di parquet in legno, mentre i restanti vani sono dotati di piastrelle in ceramica.

In quasi tutti i vani sono presenti radiatori a parete. Le porte interne sono in legno tamburato, la sola porta che da accesso al reparto notte è in legno-vetro. I serramenti esterni sono in alluminio di colore bronzo. Tutte le finestre e portafinestra sono dotate di persiane in plastica. Il portoncino di accesso principale all'abitazione non è blindato. Le finestre sono posizionate secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali. Tutte le stanze risultano arredate ed abitualmente utilizzate.

Vano accessorio: al piano terra è presente il vano cantina adibito a deposito a cui si accede tramite l'apertura di una porta in metallo dopo aver percorso un breve corridoio che si collega con marciapiede esterno condominiale. Nella cantina, di altezza pari a 2,50 m, non sono presenti finestre e l'illuminazione avviene con l'ausilio della corrente elettrica. Confinante, conformemente a quanto indicato in planimetria catastale, vi è il garage (sub.47) descritto nel corpo B.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Proprietà superficaria

[redacted] Regime Patrimoniale: Comunione legale - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Sarpong Georgina - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietà superficaria

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Proprietà superficaria

[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione legale - [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietà superficaria

Superficie complessiva di circa mq **115**

E' posto al piano T-2

L'edificio è stato costruito nel 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7

Ha un'altezza interna di circa: abitazione 2,70 m - cantina 2,50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. - Note: Come indicato nella Relazione di progetto depositata in Comune di Pordenone in data 25/11/1981, le fondazioni sono di tipo a platea in calcestruzzo armato.
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: c.a. ubicazione: esterna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti - Note: Come indicato nella Relazione di progetto depositata in Comune di Pordenone in data 25/11/1981, la struttura portante è formata da setti longitudinali e trasversali in calcestruzzo armato. I tamponamenti in blocchi di laterizio.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Pareti esterne	coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	condizioni: sufficienti - Note: Pavimentazione in piastrelle di ceramica per la zona giorno ed in parquet per la camera matrimoniale e per le stanze derivate dalla divisione della preesistente camera.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Impianti:	
Ascensore	condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da ristrutturare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	99,20	1,00	99,20
Terrazza	sup reale lorda	3,50	0,30	1,05
Veranda	sup reale lorda	8,00	0,60	4,80
Cantina	sup reale lorda	4,90	0,25	1,22
		115,60		106,27

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B- Garage

Trattasi di autorimessa (categoria catastale C/6 – classe 6) posta al piano terra. Confinante con il vano accessorio descritto al sub.69, è dotato di una porta in lamiera che immette nel breve corridoio che si collega con marciapiede esterno condominiale, lato nord. Il garage è inoltre dotato di un accesso per l'auto nel lato sud, chiuso tramite portone basculante in lamiera. Quest'ultimo accesso immette direttamente su un parcheggio posto a confine con la strada principale Via Colvera.

Dotato di impianto elettrico e di illuminazione, il garage è di altezza pari a 2,50 m ed è in grado di ospitare una sola auto. Nella zona centrale del soffitto vi è la presenza di tubi esterni che in tal punto diminuiscono l'altezza utile del vano.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Proprietà superficiale

[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione legale - [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietà superficiale

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Proprietà superficiale

[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione legale - [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietà superficiale

Superficie complessiva di circa mq **15**

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1984

Ha un'altezza interna di circa 2.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti - Note: Come riportato nella descrizione, il garage è dotato di una porta per l'accesso pedonale e di un portone basculante per l'accesso dell' automobile.
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup reale lorda	15,00	1	15
		15		15

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Accumulazione iniziale dei più probabili redditi annui che il superficiario può ricavare dall'immobile sulla base della durata della concessione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Comune di Pordenone;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 Quotazioni Immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

8.3 Valutazione corpi:

A- Appartamento-Cantina. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Il criterio di stima scelto tiene conto delle particolari condizioni in cui si trovano gli immobili pignorati, dello stato di possesso e delle pattuizioni riportate nella Convenzione n.10896 tra il Comune e la ██████████. Nello specifico si sottolinea che:

- come indicato nella suddetta convenzione "il diritto di superficie ha durata di 99 anni ed è rinnovabile su richiesta di chi di diritto per un periodo che verrà stabilito dal Comune nel caso di positivo accoglimento della richiesta";
- il Comune di Pordenone non ha concesso ed al momento non intende concedere la possibilità di acquisire la proprietà dell'area.

La valutazione degli immobili pignorati viene effettuata adottando i consolidati principi estimativi che, nel caso di concessioni a tempo determinato, prevede di determinare il valore del bene tramite l'accumulazione iniziale dei più probabili redditi annui che il superficiario può ricavare dall'immobile sulla base della durata della concessione. Il tutto può essere riassunto nella seguente formula:

$$Vds = R \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

dove:

Vds = Valore diritto superficiario, ossia in questo caso il valore complessivo dell'immobile.

R = reddito netto medio annuo ritraibile dall'immobile sulla base del canone di affitto ritraibile sul libero mercato

n = durata residua in anni del diritto di superficie

r = saggio di sconto medio

Al fine di quantificare il valore dell'immobile si considerano le seguenti voci:

R = il reddito lordo è stato quantificato basandosi sui valori medi di mercato. Per gli immobili simili si quantifica un valore unitario variabile tra i 3 e 4,5 €/mq, ossia, nel caso specifico, un reddito lordo medio di circa 4782,15 € (106,27 mq x 3,75 €/mq x 12 mesi). A tale reddito lordo vanno detratte le spese (quote di reintegrazione, manutenzione, assicurazione, tributi vari, sfritto ed inesigibilità, spese varie, interessi) forfettariamente quantificate nel 35% del valore lordo. Il Reddito netto è pertanto così calcolato: 4782,15 € x 0,65 = 3.108,40 €/anno;

n = il diritto di superficie ha durata di 99 anni a partire dal 1982 e pertanto ad oggi gli anni residui sono così calcolati = (1982 + 99) - 2016 = 65 anni;

r = si considera un tasso medio pari al 2,8 %

Sviluppando la formula prima esposta si ottiene un Vds pari a 92.571,43 € arrotondato a 92.500,00 €

Valore complessivo intero	€ 92.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.500,00

B- Garage, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Il criterio di stima scelto tiene conto delle particolari condizioni in cui si trovano gli immobili pignorati, dello stato di possesso e delle pattuizioni riportate nella Convenzione n.10896 tra il Comune e la [redacted]. Nello specifico si sottolinea che:

- come indicato nella suddetta convenzione "il diritto di superficie ha durata di 99 anni ed è rinnovabile su richiesta di chi di diritto per un periodo che verrà stabilito dal Comune nel caso di positivo accoglimento della richiesta";
- il Comune di Pordenone non ha concesso ed al momento non intende concedere la possibilità di acquisire la proprietà dell'area.

La valutazione degli immobili pignorati viene effettuata adottando i consolidati principi estimativi che, nel caso di concessioni a tempo determinato, prevede di determinare il valore del bene tramite l'accumulazione iniziale dei più probabili redditi annui che il superficiario può ricavare dall'immobile sulla base della durata della concessione. Il tutto può essere riassunto nella seguente formula:

$$Vds = R \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

dove:

Vds = Valore diritto superficiario, ossia in questo caso il valore complessivo dell'immobile.

R = reddito netto medio annuo ritraibile dall'immobile sulla base del canone di affitto ritraibile sul libero mercato

n = durata residua in anni del diritto di superficie

r = saggio di sconto medio

Al fine di quantificare il valore dell'immobile si considerano le seguenti voci:

R = il reddito lordo è stato definito basandosi sui valori medi di mercato. Per gli immobili simili si quantifica un valore variabile tra i 3,2 e 4,8 €/mq, ossia nel caso specifico un reddito lordo medio di circa 720,00 €/anno (15 mq x 4,00 €/mq x 12 mesi). A tale reddito lordo vanno detratte le spese (quote di reintegrazione, manutenzione, assicurazione, tributi vari, sfitto ed inesigibilità, spese varie, interessi) forfettariamente quantificate nel 35% del valore lordo. Il Reddito netto è pertanto così calcolato: 720,00 € x 0,65 = 468,00 €/anno;

n = il diritto di superficie ha durata di 99 anni a partire dal 1982 e pertanto ad oggi gli anni residui sono così calcolati = (1982 + 99) - 2016 = 65 anni;

r = si considera un tasso medio pari al 2,8 %

Sviluppando la formula prima esposta si ottiene un Vds pari a 13.937,54 € arrotondato a 14.000,00 €

Valore complessivo intero	€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Appartamento-Cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	106,27	€ 92.500,00	€ 92.500,00
B- Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15	€ 14.000,00	€ 14.000,00
			€ 106.500,00	€ 106.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 26.625,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 50,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

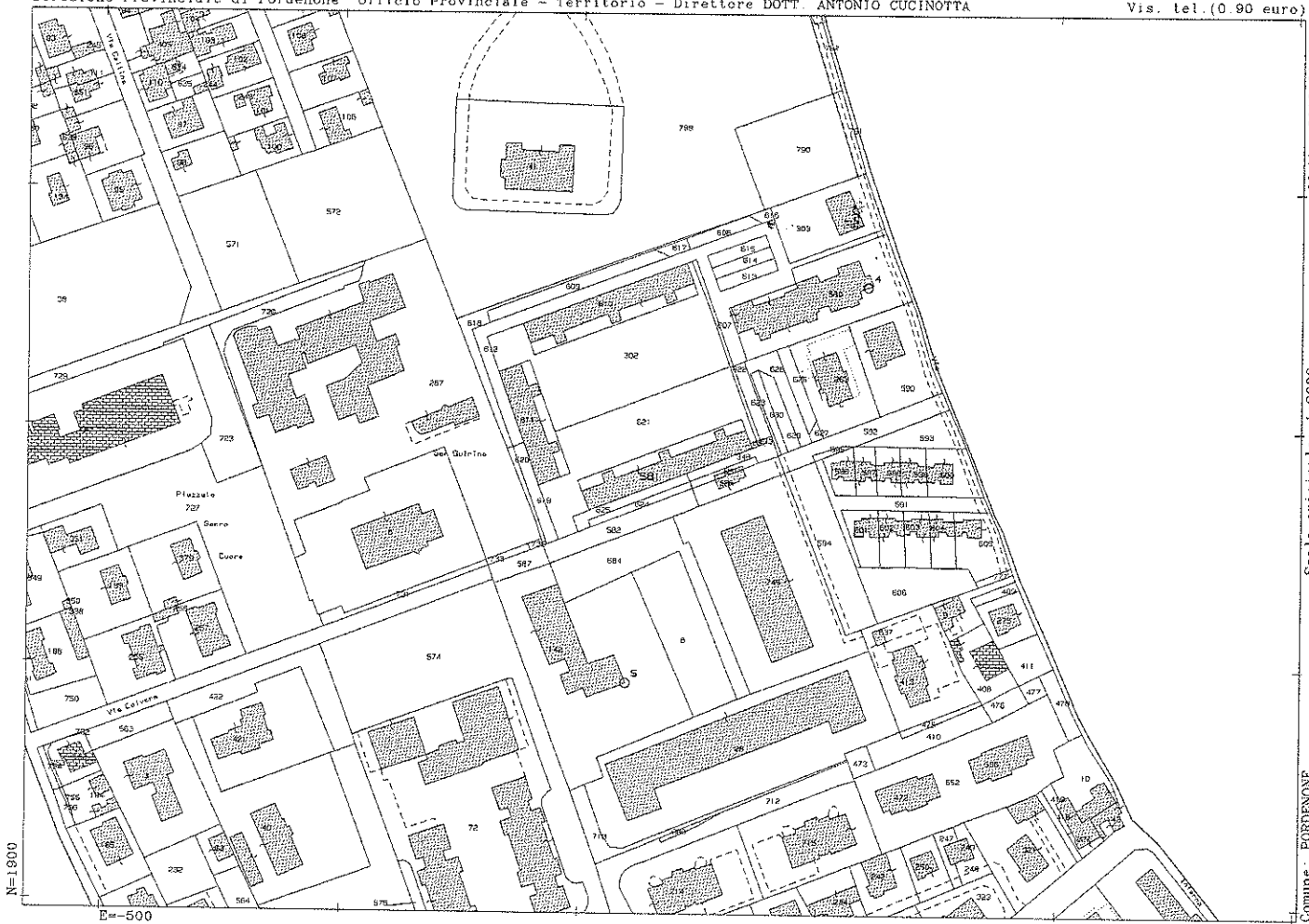
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.625,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 73.000,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":	€ 77.500,00

Allegati:

- E.I.164.15_Allegato 1 - Convenzione n.10896 del 28.05.1982
- E.I.164.15_Allegato 2 - Atto assegnazione di alloggi n.403723 del 18.06.1992
- E.I.164.15_Allegato 3 - Atto compravendita n.47235 del 20.03.2006
- E.I.164.15_Allegato 4 - Richiesta concessione edilizia n.14117
- E.I.164.15_Allegato 5 - Concessione edilizia n.14117-81-4
- E.I.164.15_Allegato 6 - Richiesta progetto di variante
- E.I.164.15_Allegato 7 - Concessione edilizia variante n. 43698-83
- E.I.164.15_Allegato 8 - Concessione Abitabilità
- E.I.164.15_Allegato 9 - Fine lavori
- E.I.164.15_Allegato 10 - Richiesta autorizzazione edilizia n.28395
- E.I.164.15_Allegato 11 - Autorizzazione esecuzione opere n.28935
- E.I.164.15_Allegato 12 - Richiesta rettifica autorizzazione n.28935
- E.I.164.15_Allegato 13 - Aut. n.47005 in modifica dell'aut. 28935
- E.I.164.15_Allegato 14 - Richiesta variante in sanatoria n.43886
- E.I.164.15_Allegato 15 - Concessione variante in sanatoria n.43886
- E.I.164.15_Allegato 16 - Richiesta per lavori di manut. straord._anno 2007
- E.I.164.15_Allegato 17 - DIA adeguamento rete fognaria
- E.I.164.15_Allegato 18 - Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
- E.I.164.15_Allegato 19 - E-mail da amministratore - Assenza cause in corso
- E.I.164.15_Allegato 20 - Gestione condominiale [REDACTED]
- E.I.164.15_Allegato 21 - Contratto affitto immobile
- E.I.164.15_Allegato 22 - Estratto di mappa Catastale,PN_fg.13_p.581
- E.I.164.15_Allegato 23 - Visura storica-PN_fg.13_p.581_sub.69
- E.I.164.15_Allegato 24 - Visura Storica-PN_fg.13_p.581_sub.47
- E.I.164.15_Allegato 25 - Planimetria interna-PN_fg.13_p.581_sub.69
- E.I.164.15_Allegato 26 - Planimetria interna-PN_fg.13_p.581_sub.47
- E.I.164.15_Allegato 27 - Certificato di Matrimonio
- E.I.164.15_Allegato 28 - Comunicazione INSIEL FVG
- E.I.164.15_Allegato 29 - APE
- E.I.164.15_Allegato 30 - Verbale di sopralluogo
- E.I.164.15_Allegato 31 - Fotografie immobili

Data generazione:
06-06-2016

L'Esperto alla stima
Dott.Agronomo Massimiliano Zannier



N=1900

E=-500

Comune: PORDENONE
Foglio: 13
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 334.000 x 376.000 metri
22-Mar-2016 20:27:6
Prot. n. 1358370/2016

1 Particella: 581