
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **409/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - alloggio posto al
piano primo con relativi ac-
cessori

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427700445
Fax: 0427700445
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Largo San Giovanni Bosco n.27 - Pordenone - 33170

Lotto: 001 - alloggio posto al piano primo con relativi accessori

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Foglio **20**, particella **1994**, subalterno **3**, scheda catastale T285941, indirizzo Largo San Giovanni n.27, interno 2, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6, superficie mq.98, escluse aree mq.97, rendita €*1.038,08

Foglio **20**, particella **1994**, subalterno **24**, scheda catastale T285942, indirizzo Largo San Giovanni n.27, piano S1, categoria C/2, classe 8, consistenza mq.4, superficie mq.5, rendita € 15,49

Foglio **20**, particella **1994**, qualità ente urbano, superficie catastale 17.37

2. Possesso

Bene: Largo San Giovanni Bosco n.27 - Pordenone - 33170

Lotto: 001 - alloggio posto al piano primo con relativi accessori

Corpo: A

Possesso: Occupato dagli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Largo San Giovanni Bosco n.27 – Pordenone- 33170

Lotto: 001 - alloggio posto al piano primo con relativi accessori

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Largo San Giovanni Bosco n.27 - Pordenone - 33170

Lotto: 001 - alloggio posto al piano primo con relativi accessori

Corpo: A

Creditori Iscritti: Condominio Residenza Magnolia, Unicredit S.p.a., Equitalia Nord S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Largo San Giovanni Bosco n.27 - Pordenone - 33170

Lotto: 001 - alloggio posto al piano primo con relativi accessori

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Largo San Giovanni Bosco n.27 - Pordenone - 33170

Lotto: 001 - alloggio posto al piano primo con relativi accessori

Corpo: A

MisurePenali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Largo San Giovanni Bosco n.27 - Pordenone - 33170

Lotto: 001 - alloggio posto al piano primo con relativi accessori

Corpo: A

Continuitàdelletrascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Largo San Giovanni Bosco n.27 - Pordenone - 33170

Lotto: 001 - alloggio posto al piano primo con relativi accessori

Prezzo da libero: € 110.500,00

Prezzo da occupato: € 110.500,00

Beni in Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione Largo San Giovanni Bosco n.27

Lotto: 001 - alloggio posto al piano primo con relativi accessori

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 civile [A2] sito in frazione: Pordenone, Largo San Giovanni Bosco n.27

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 20, particella 1994, subalterno 3, scheda catastale T285941, indirizzo Largo San Giovanni n.27, interno 2, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6, superficie mq.98, escluse aree scoperte mq.97, rendita € 1.038,08

Derivante da: Atto di compravendita del 30.11.2005 Notaio Pirozzi Severino rep.66329 racc.23779

Millesimi di proprietà di parti comuni: 29,333

Confini: Nord sub.73, Est sub.64 vano condominiale, Sud. sub.5, Ovest distacchi condominiali

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 20, particella 1994, subalterno 24, scheda catastale T285942, indirizzo Largo San Giovanni n.27, piano S1, categoria C/2, classe 8, consistenza mq.4, superficie mq.5, rendita € 15,49

Derivante da: Atto di compravendita del 30.11.2005 Notaio Pirozzi Severino rep.66329 racc.23779

Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,449

Confini: Nord sub.25, Est sub.64 vano condominiale, Sud sub.23, Ovest sub.41

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 20, particella 1994, qualità ente urbano, superficie catastale 17.37

Confini: Nord mapp.2001, Est mapp.2001, 1995, 2997 e 996; Sud mapp.2968, Ovest Largo San Giovanni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Ai fini della stima non si ritiene conveniente suddividere i beni in più lotti in quanto il risultato del frazionamento porterebbe a ridurre l'appetibilità dell'immobile nonché un inferiore valore globale di mercato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di perizia, si trova al primo piano del condominio "Residenza Magnolia" a Pordenone in Largo San Giovanni Bosco n.27, zona centrale del capoluogo, ricadente nell'ambito del piano di recupero n. 31. La cittadina di Pordenone ha un'estensione di circa 38 Kmq, è abitata da circa 51.630 residenti.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale e commerciale a traffico sostenuto con parcheggi con disco orario.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: Treni, corriere, autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dagli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit S.p.a.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/12/2005 ai nn. 20883/5051; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/09/2013 ai nn. 12475/1800; Importo ipoteca: € 62.061,70; Importo capitale: € 31.030,85.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/04/2015 ai nn. 4969/770.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 5369/860; Importo ipoteca: € 5.175,00; Importo capitale: € 2.587,62.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/01/2017 ai nn. 250/182, per una somma complessiva di € 2.976,50 oltre interessi e spese.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.565,07

Millesimi di proprietà: 29,782 di cui 29,333 sub.3 abitazione e 0,449 sub.24 cantina

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica:D

Note Indice di prestazione energetica: Si è proceduto d'ufficio alla sua redazione in quanto non era presente

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

Avvertenzeulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/11/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 31/07/1995, ai nn. 49279; trascritto a Pordenone, in data 01/08/1995, ai nn. 8868/6622.

Note: Segue Atto di compravendita Notaio Pirozzi Severino del 30.12.1995 rep.49979 trascritto a Pordenone in data 08.01.1996 ai nn.214/184

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 30/11/2005 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 30/11/2005, ai nn. 66329; trascritto a Pordenone, in data 05/12/2005, ai nn. 20633/13103.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 16761

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Progetto di edificio direzionale, commerciale e residenziale

Rilascio in data 20/12/2000 al n. di prot. 55578

Numero pratica: 46994/2002

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne, prospettiche e aumento della volumetria di progetto

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/12/2002 al n. di prot. 55388

Numero pratica: 38355/2003

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione edilizia n.16761 del 20.12.2000 e successiva Variante n.46994 del 10.12.2002

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/10/2003 al n. di prot. 56635

NOTE: Agibilità prot.32592/2005 del 08.06.2005 per il sub.3; Agibilità prot.68660/2003 del 07.06.2004 per il sub.24

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 22.03.2016 pubblicato sul BUR n. 30 il 27.07.2016, modificato a seguito del DPR n. 0143/Pres del 12.07.2016
Zona omogenea:	B4 - Residenziale ad alta intensità
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremità delle convenzioni:	Vedi allegato
Obblighi derivanti:	Convenzione stipulata con il Comune di Pordenone in data 04.12.2000 rep. 58.313/19.377 del Notaio Severino Pirozzi di Pordenone, ivi registrata il 7.12.2000 al n. 5160 Mod. I ^A , ed ivi trascritta il 11.12.2000 ai nn. 16841/11974. Attuazione dell'Unità minima d'intervento n. 2 ricadente nel Piano di Recupero n. 31 di Largo San Giovanni, dando atto che l'attuazione avverrà tramite la nuova costruzione, previa demolizione delle preesistenze, di due corpi di fabbrica, definiti dagli inviluppi massimi consentiti, dagli allineamenti obbligatori e tra loro connessi da percorsi porticati e da un piazzale lastricato nonché mediante la realizzazione diretta e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 5 della L. 10/77, e cessione a titolo gratuito delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di appartamento ad uso abitazione e cantina facenti parte del Condominio "Residenza Magnolia" sito a Pordenone (PN) in Largo San Giovanni al civico 27. Il Condominio "Residenza Magnolia" si compone di due corpi di fabbrica, "Blocco A" (civico 27) e "Blocco B" (civico 28), di pianta regolare e tra loro collegati da percorso porticato e da piazzale lastricato; comprende unità immobiliari ad uso residenziale, commerciale ed uffici, con cantine ed autorimesse; i piani fuori terra sono quattro per il "Blocco A" ove è ubicato l'immobile oggetto di perizia e cinque per il "Blocco B", ed un piano interrato, tutti serviti da ascensore. Dall'ingresso condominiale, attraverso una comoda scala si raggiunge l'appartamento che si compone di ampio vano giorno (foto 5 e 6) con terrazzino, e la cucina (foto 7 e 8) con ripostiglio (foto 9); disimpegnati da un lungo corridoio (foto 10 e 13), due bagni (foto 11 e 14), due camere da letto (foto 12 e 15) di cui una con terrazzino ed il ripostiglio (foto 16) completano l'immobile.

La produzione dell'acqua calda ed il riscaldamento dei vani è garantito da impianto autonomo alimentato a gas metano; approvvigionamento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale. Dalla pratica edilizia è stato possibile estrarre alcune certificazioni riguardanti la regolarità degli impianti tecnologici che vengono allegate.

I pavimenti interni sono in piastrelle ceramiche nella zona giorno, in parquet di legno nelle camere e nel disimpegno; i serramenti esterni sono in alluminio con ante e persiana, quelli interni in legno massello. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, per quanto visibile essendo l'alloggio completamente arredato, è buono.

La cantina (foto 17 e 18) è ubicata nello scantinato.

Agli immobili oggetto di perizia compete quota di comproprietà in ragione di 29,782/1000

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale sia il condominio "Residenza Magnolia che l'unità oggetto di perizia si trovano in buono stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissiesterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissiinterni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres e parquet nelle camere** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**(All.26)

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**(All.26)

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **non rilevabili** conformità: **con certificato di collaudo**(All.27 e 28)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti nei pubblici uffici e verificate con rilievo in loco (All.24); lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficieequivalente	Prezzounitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	98,00	€ 1.300,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,40	2,00	€ 1.300,00
			100,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Stima per comparazione.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza del fabbricato è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Le misure sono state rilevate dagli elaborati reperiti e verificate a campione in loco.

Elencofonti:

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: OMI, Borsino Immobiliare.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	98,00	€ 1.300,00	€ 127.400,00
Cantina	2,00	€ 1.300,00	€ 2.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.000,00
Valore corpo			€ 130.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 130.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intermedio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	100,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00

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%)	€ 19.500,00
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:	€ 110.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 110.500,00

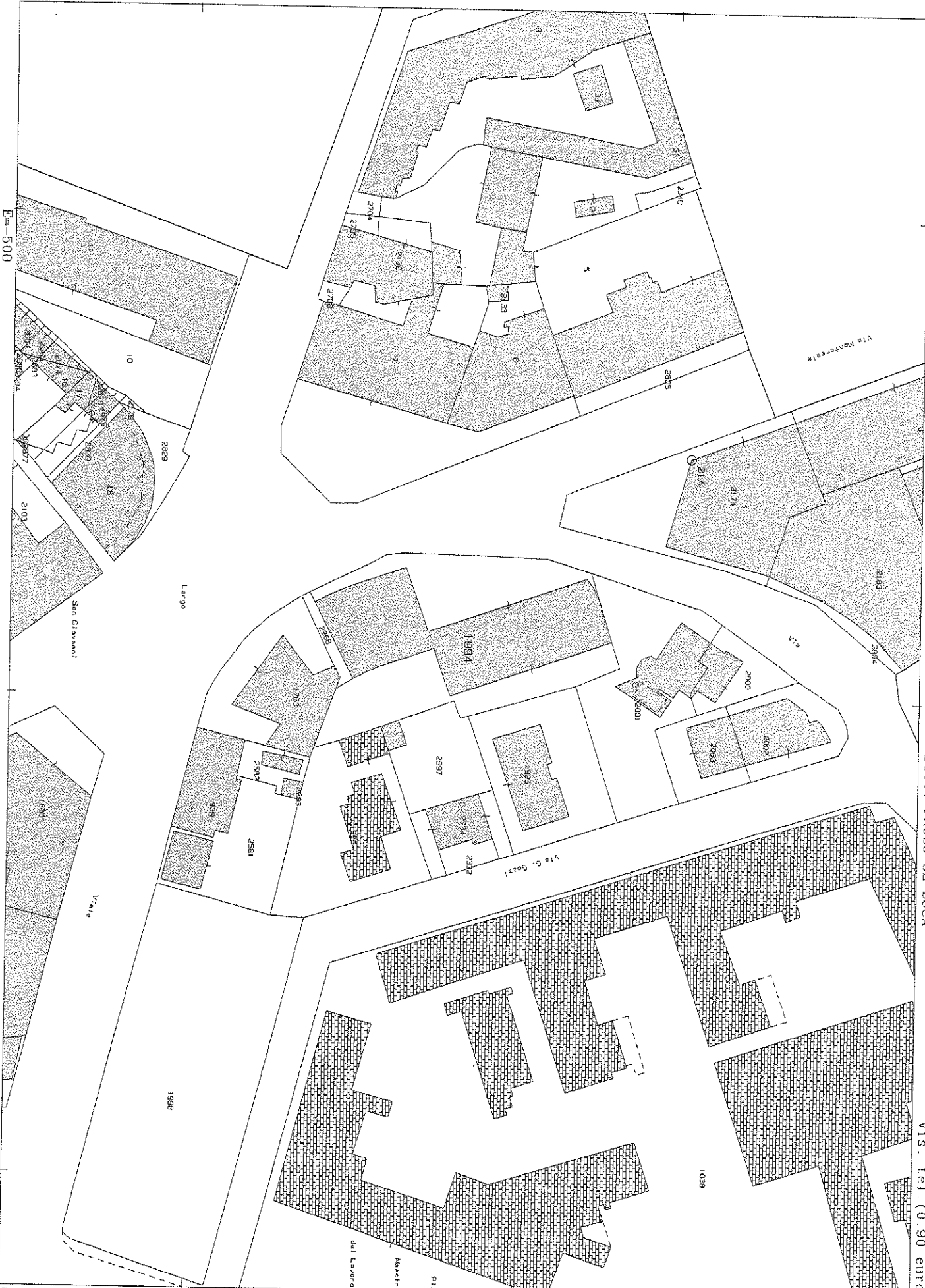
Data generazione:
18-10-2017 09:10:29

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin

N=900

Direzione Provinciale di Fordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel. (0.90 euro)



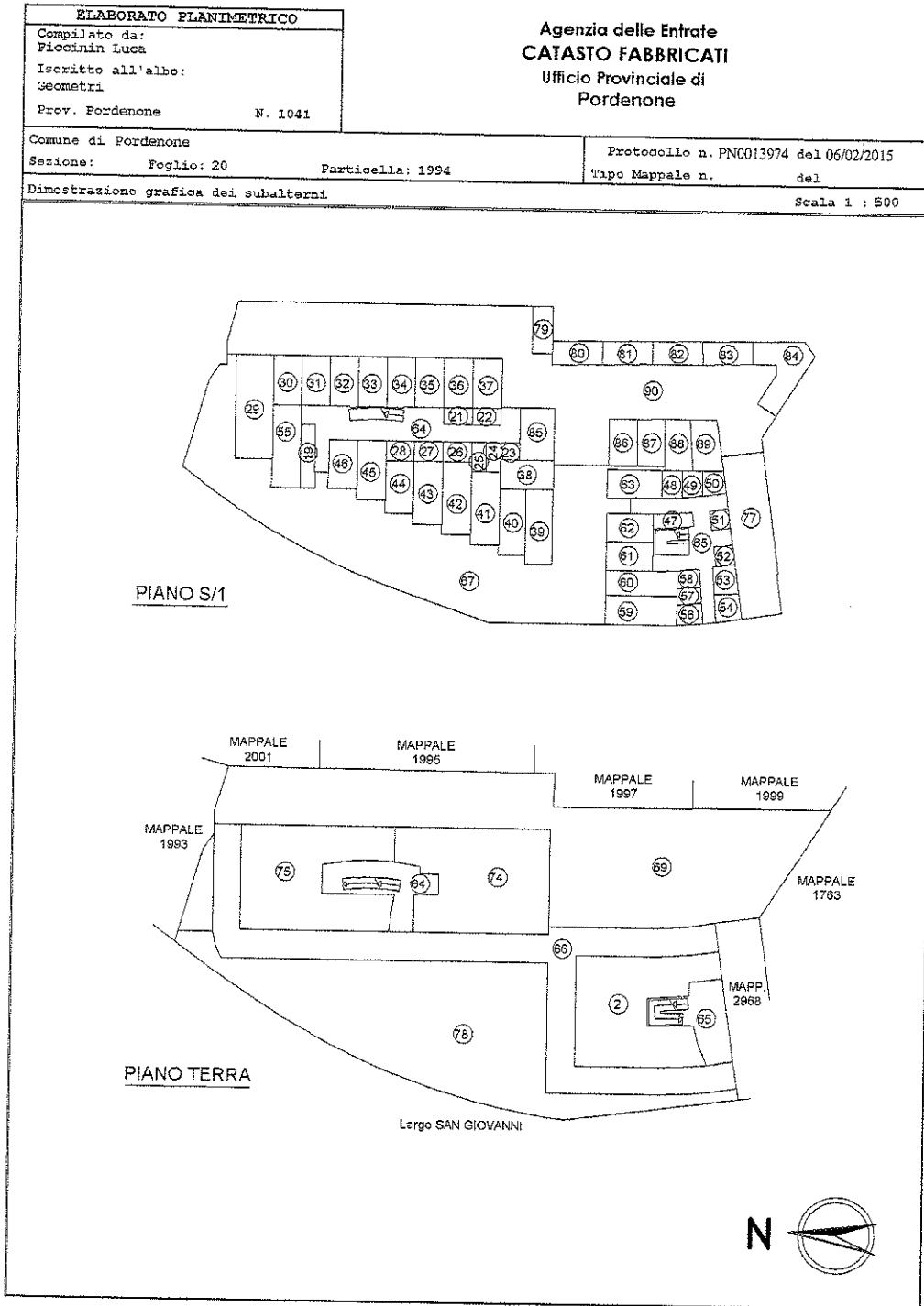
E=500

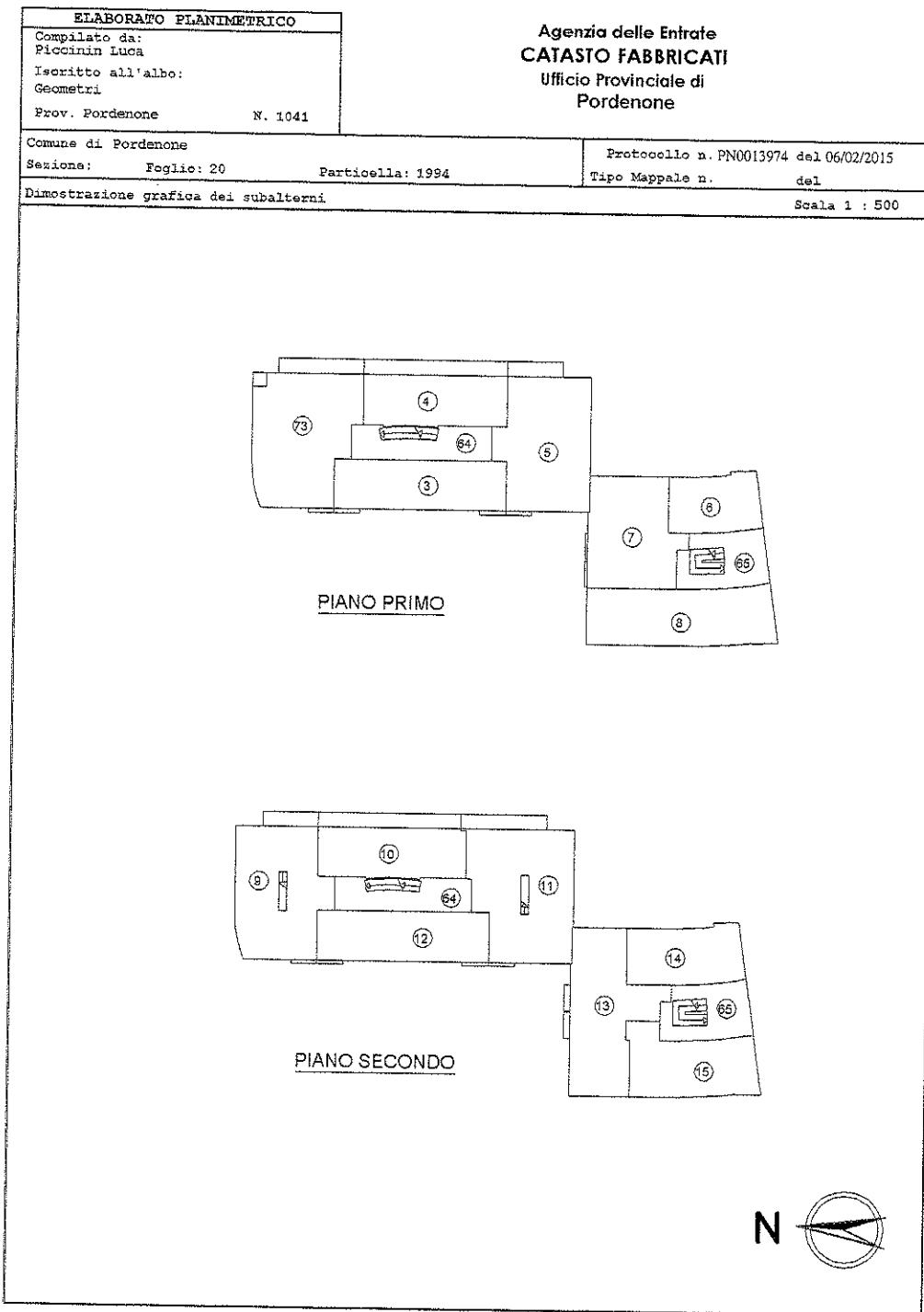
1 Particella: 1994

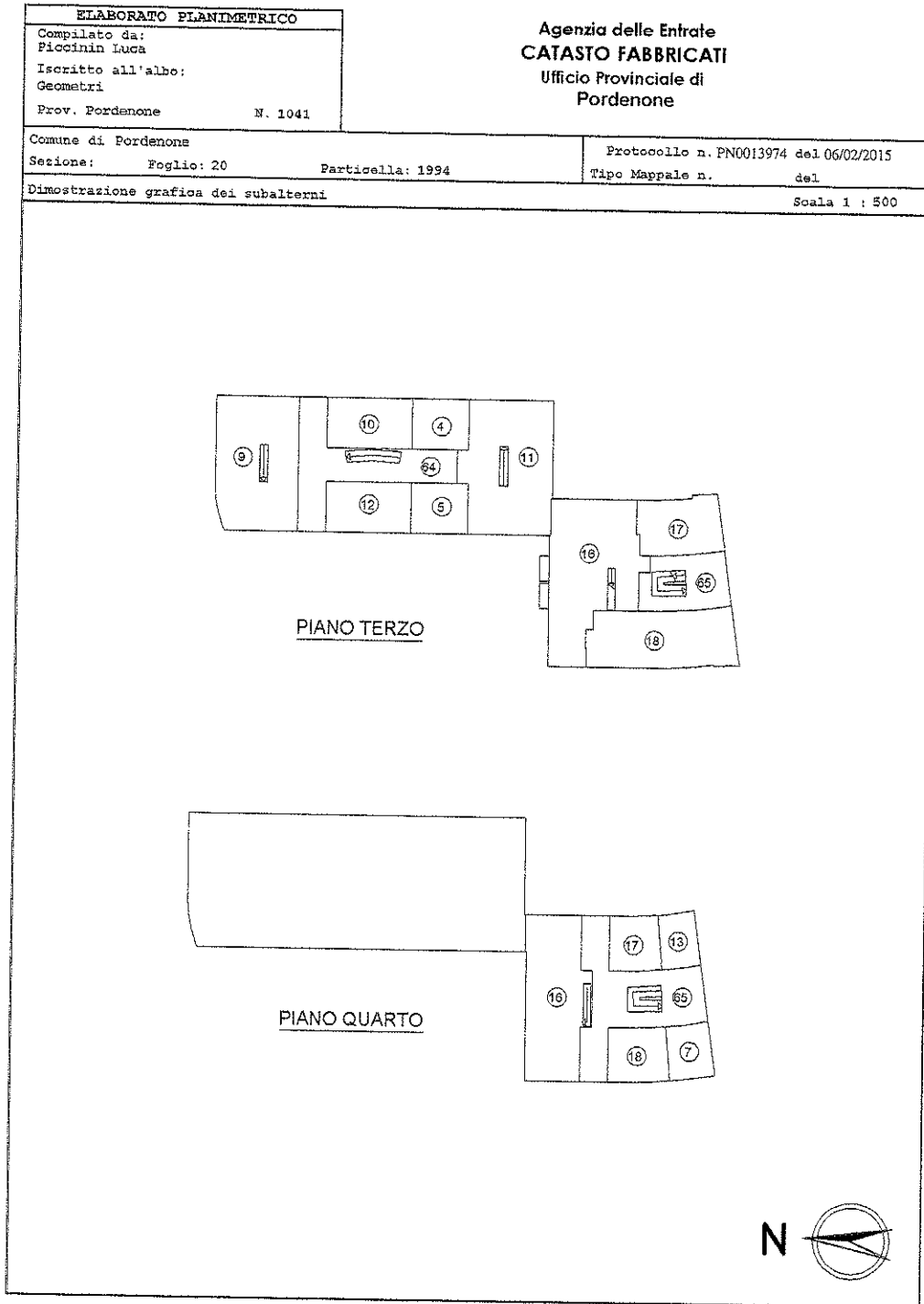
Comune: PORDENONE
Foglio: 20 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

10-Lug-2017 15:11:33
Prot. n. T212377/2017







**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0066532 del 30/05/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Largo San Giovanni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 1994

Subalterno: 3

Compilata da:

Canevese Erminio

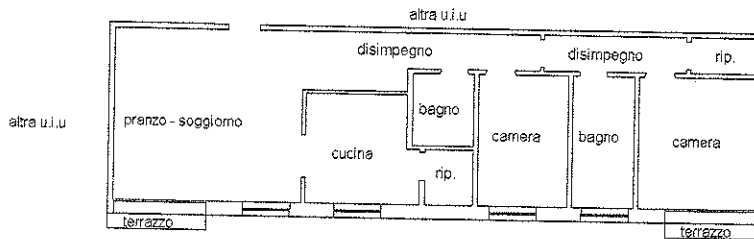
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 808

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO H = 2.60 m.



Ultima planimetria in atti

Data: 10/07/2017 - n. T285941 - Richiedente: [REDACTED]

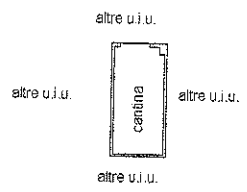
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2017 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 1994 - Subalterno: 3 >
LARGO SAN GIOVANNI BOSCO n. 27 piano: 1 interno: 2;

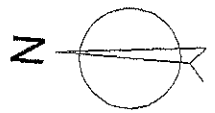
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. 000180284 del 25/11/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone	
Largo S. Giovanni civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Canevese Erminio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 20	Prov. Pordenone
Particella: 1994	N. 808
Subalterno: 24	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO H = 2.40 m.

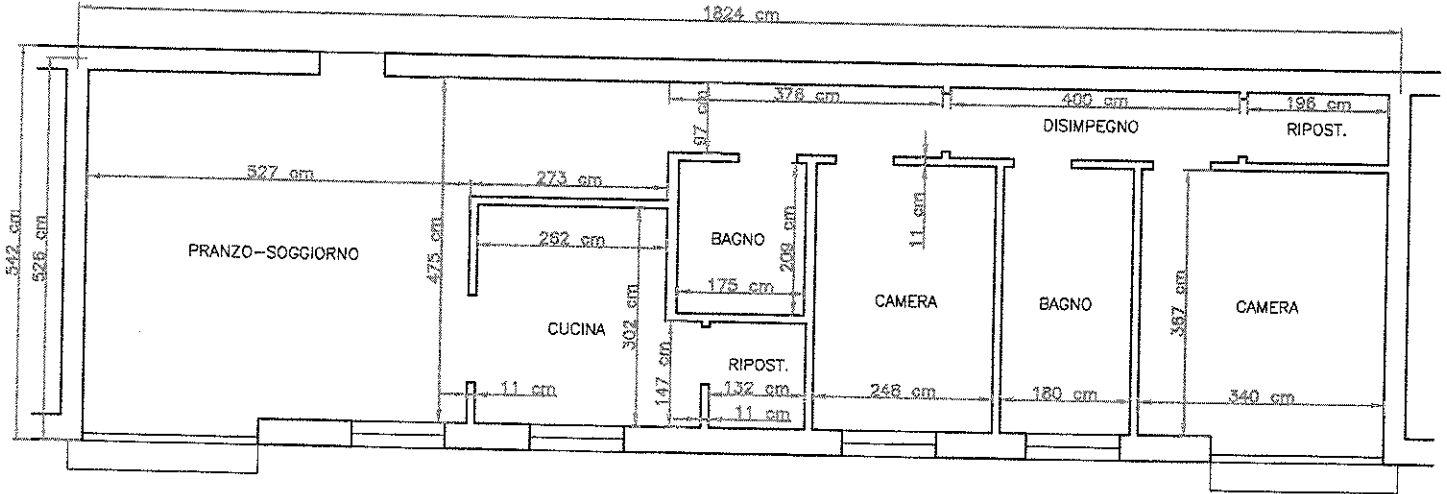


Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2017 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 1994 - Subalterno: 24 >
LARGO SAN GIOVANNI BOSCO n. 27 piano: S1;

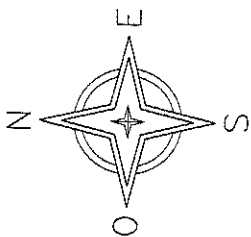
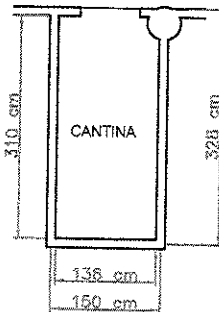
RILIEVO IMMOBILI

PIANO PRIMO – Appartamento (foglio 20 mappale 1994 sub 3)



PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100

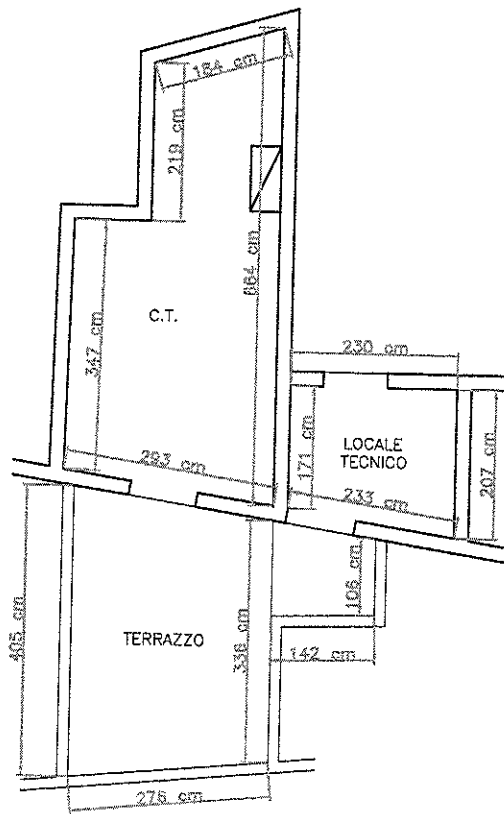
PIANO INTERRATO – Cantina (foglio 20 mappale 1994 sub 24)



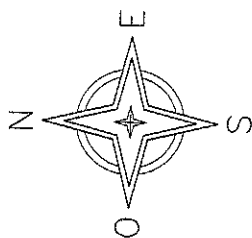
PIANTA PIANO INTERRATO
Scala 1:100

II C.T.U.
Santin p.i. Graziano

PIANO TERZO VANI TECNICI BCNC



PIANTA PIANO TERZO
Scala 1:100



Il C.T.U.
Santin p.i. Graziano