Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **104/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-03-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Cardillo
Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y
Partita IVA: 01406230936
Studio in: Via XX Settembre 2 – 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 0434.960249
Fax: 0434.960249
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pradat 4/D - San Giovanni di Polcenigo - Polcenigo (Pordenone) - 33070
Descrizione zona: residenziale periferica

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:

fg	Part.	Sub.	Cat.	classe	Cons.	Sup.	rendita
24	853	2	A/2	4	4 vani	Tot. 95 mq Tot. escluse aree scoperte 88 mq	382,18
24	853	19	C/6	2	27 mq	31 mq	41,83
[redacted]							
DAT DERIVANTI DA: rettifica di intestazione all'attualità del 26.07.2004 prot. N. PN0083187 in atti dal 5.9.2014 registrazione Sede 13113232 RETT. QUOTE							

2. Possesso

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Appartamento si trova al piano terra, quindi è consentito l'accesso ai diversamente abili

4. Creditori Iscritti

Unicredit spa

5. Comproprietari

nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Vi è continuità tra le trascrizioni

7. Prezzo

Prezzo da libero: € 88.900,00

Beni in **Polcenigo (Pordenone)**
Località/Frazione **San Giovanni di Polcenigo**
via Pradat 4/D

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 civile [A2] sito in frazione: San Giovanni di Polcenigo, via Pantan 4/D
Note: L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si trova presso il condominio denominato "residenza al Borgo" catastalmente censito alla via Pantan n. 4/D a Polcenigo

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

fg	Part.	Sub.	Cat.	classe	Cons.	Sup.	rendita
24	853	2	A/2	4	4 vani	Tot. 95 mq Tot. escluse aree scoperte 88 mq	382,18
24	853	19	C/6	2	27 mq	31 mq	41,83
[redacted]							
DAT DERIVANTI DA: rettifica di intestazione all'attualità del 26.07.2004 prot. N. PN0083187 in atti dal 5.9.2014 registrazione Sede 13113232 RETT. QUOTE							

Confini:
l'Appartamento confina con vano scale ed unità immobiliari sub 1-3; il garage con spazio di manovra ed autorimesse sub 18-20

Conformità catastale:
Non sono state riscontrate irregolarità, fatta salva per l'indicazione dell'altezza interna che per l'appartamento è indicata in 2,55 m, contro i 2,60 m effettivi e in garage è indicata in 2,50 m

contro i 2,40 m effettivi. Si precisa che le altezze effettive sono conformi a quelle indicate in progetto, quindi si tratta di fare una rettifica catastale, per un costo che si stima in complessive 300,00 €.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova presso il condominio denominato residenza "al Borgo" blocco A, ubicato in zona residenziale periferica
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone, Fontanafredda.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca convenzionale annotata
a favore di: Unicredit spa
contro: [redacted]
Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito di [redacted] data 26/07/2004 ai nn. 7682/1782; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/08/2004 ai nn. 13811/2901
Importo ipoteca: € 270.000,00
Importo capitale: € 135.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento
a favore della massa dei creditori
contro [redacted]
Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2017 ai nn. 5766/3957.

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale annotata
a favore di Unicredit spa
contro [redacted]
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2016 ai nn. 16125/2852;
Importo ipoteca: € 35.900,00;
Importo capitale: € 35.941,11.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 650,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Alla data del 10.1.2018 risulta una pendenza nei confronti del condominio per l'unità immobiliare pignorata pari ad € 432,41 di competenza dell'esercizio 01.04.2017 - 31-03-2018
Millesimi di proprietà: Appartamento 77,95; autorimessa 16,04
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: presente
Indice di prestazione energetica: 98,32 kWh/mq anno (si cfr. all. 20)

Note Indice di prestazione energetica: lo scrivente ha fatto redigere da tecnico abilitato la certificazione energetica che si allega (all.20)

Avvertenze ulteriori: Dalla dichiarazione dell'Amministratore di condominio (all. 15), emerge che risultano presenti alcuni problemi alle tubazioni di scarico fognario che attraversano i giardini di alcune abitazioni ed è stato eseguito recentemente un intervento di bypass di alcuni pozzetti, la cui spesa verrà addebitata nel prossimo consuntivo. Al momento l'Amministratore non è a conoscenza dei conteggi a consuntivo (si cfr. sempre all. 15). Dalla dichiarazione dell'Amministratore risulta inoltre che non vi sono cause pendenti che interessano il condominio; nè vi sono cause con domanda trascritta che interessano il bene pignorato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [redacted] dal 22/03/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di assegnazione - a rogito di [redacted] in data 22/03/2004, ai nn. 7160/1660; registrato a Pordenone, in data 29/03/2004, ai nn. 2174/1T; trascritto a Pordenone, in data 29/03/2004, ai nn. 5150/3376.
Note: con tale contratto l'esecutata ha acquistato solo la quota di ½ del bene pignorato (all. 12)

Proprietario: [redacted] dal 22/03/2004 al 26/07/2004. In forza di atto di assegnazione - a rogito di [redacted] data 22/03/2004, ai nn. 7160/1669; registrato a Pordenone, in data 29/03/2004, ai nn. 2174/1T; trascritto a Pordenone, in data 29/03/2004, ai nn. 5150/3376.

Note: con tale atto il [redacted] acquista la quota di 1/2 del bene pignorato (all. 12)

Proprietario: [redacted] dal 26/07/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] data 26/07/2004, ai nn. 7681/1781; registrato a Pordenone, in data 10/08/2004, ai nn. 6081/1T; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2004, ai nn. 13810/9232.

Note: trattasi di atto di cessione di quota, con il quale viene ceduta alla esecutata, già proprietaria di 1/2 del bene pignorato, la quota di 1/2 dello stesso bene di proprietà di terzi (si cfr. all. 13)

Proprietario: [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Simoncini di Pordenone del 29.1.2001, rep. n. 12474, regolarmente registrato, trascritto a Pordenone in data 22.2.2001 ai nn. 2916/2126.

Note: con tale atto la [redacted] ha acquistato il terreno sul quale è stato costruito il condominio, ove si trova il bene pignorato.

Proprietario: [redacted] per titoli anteriori al ventennio (provenienza atto di compravendita a rogito Notaio Pietro Buscio di Sacile del 29.11.1993, rep. n. 93158, trascritto a Pordenone in data 22.12.1993 ai nn. 13592/10465).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. n. 24/01
Intestazione: ditta [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di un complesso residenziale - fabbricato A, sull'area distinta al Catasto a fg. 24 pc. 509-510
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/02/2001 al n. di prot. 1780
Rilascio in data 28/06/2001 al n. di prot. 24/01
Abitabilità/agibilità in data 09/03/2004 al n. di prot. 18191 (all. 8)
NOTE: si cfr. all. 4

Numero pratica: n. 24/01 bis
Intestazione: ditta [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: cambio tipologia della copertura da piana con paretine in laterizio a tetto in legno faccia - vista, aumento delle unità immobiliari e parziale modifica della sagoma
Oggetto: variante
Rilascio in data 17/07/2002 al n. di prot. 3893
NOTE: si cfr. All. 5

Numero pratica: n. 24/01 ter
Intestazione: ditta [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: eliminazione di due colonne e realizzazione di un nuovo camino
Oggetto: variante
Presentazione in data 28/04/2003 al n. di prot. 6191
Rilascio in data 10/09/2003 al n. di prot. 6191
NOTE: si cfr. All. 6

Numero pratica: n. 24/01 quater
Intestazione: ditta [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: spostamento di paretine interne
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/10/2003 al n. di prot. 15505
NOTE: si cfr. All. 7

Il condominio è dotato del certificato di abitabilità rilasciato in data 9.3.2004 (si cfr. all. 8)

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto presenta una piccola difformità rispetto al progetto. Trattasi in particolare della eliminazione di una parete interna al vano wc. Si tratta di attività edilizia che rientra nell'ambito dell'attività libera e pertanto lo scrivente non ravvisa un abuso edilizio da regolarizzare.
Lo scrivente inoltre ha ravvisato una difformità sul muro di recinzione dello scoperto lungo il confine con l'area di pertinenza dell'unità abitativa adiacente. In particolare in progetto tale muro di recinzione risulta rettilineo, mentre nello stato di fatto esso segue una linea spezzata; tuttavia non

è possibile procedere alla regolarizzazione di tale difformità edilizia in quanto la procedura verrebbe a coinvolgere soggetti terzi estranei alla procedura. Lo scrivente stima un costo per la regolarizzazione, ossia per rendere lo stato di fatto coerente con gli elaborati architettonici, di circa 1.000,00 €.

7.2 *Conformità urbanistica*

Note sulla conformità:
Nessuna.

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

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare consiste in un appartamento con corte esclusiva al piano terra del condominio denominato "residenza al Borgo" sito in località San Giovanni di Polcenigo, catastalmente censito alla via Pantan 4/D. L'appartamento comprende cucina-soggiorno, corridoio, due camere, bagno, w.c., disimpegno e n. 2 balconi; nonché autorimessa pertinenziale al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **ena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 2001-2003
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento oggetto di esecuzione si trova in condizioni generali buone.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet**

	condizioni: **sufficienti** Note: la pavimentazione dei bagni e dei balconi è piastrellata
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato** accessori: **maniglia, serratura con mandate** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti** Note: le piastrelle ci sono solo in corrispondenza dei mobili della cucina

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** Note: In comune è stata reperita la dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** Note: in comune è stata reperita la certificazione di conformità
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** Note: in comune è stato reperito il certificato di conformità

Per una più dettagliata descrizione del bene, si vedano le rappresentazioni fotografiche di cui all'all. 18 e il rilievo di cui all'all. 19. Per la visione dei certificati di conformità degli impianti si veda l'all. 4.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Tenuto conto dei dati catastali (all. 1), dei dati emergenti dalla tabella millesimale (all. 16) e dal rilievo eseguito dallo scrivente (all. 19) l'appartamento risulta avere una superficie calpestabile di 90 mq, oltre al terrazzo su retro che ha una superficie calpestabile di mq 18; al terrazzo sul fronte che ha una superficie calpestabile di 7,70 mq, e al garage di mq 30. L'appartamento ha una corte esclusiva di pertinenza con una superficie calpestabile di mq 12,50 circa, a cui si accede dal bagno della camera matrimoniale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
sintetico comparativo

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Polcenigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): per immobili residenziali in stato di conservazione normale il valore di mercato varia da un minimo di 700,00 euro a un massimo di 900,00 euro.

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup commerciale	1,00	90,00	€ 900,00
Terrazzo sul retro	sup commerciale	0,50	18,00	€ 900,00
Terrazzo sul fronte	sup commerciale	0,50	7,70	€ 900,00
garage	sup commerciale	0,50	15,00	€ 900,00
			130,70	

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	90	€ 900,00	€ 81.000,00
terrazzo	9	€ 900,00	€ 8.100,00
terrazzo	3,85	€ 900,00	€ 3.465,00
garage	15	€ 900,00	€ 13.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 106.065,00
nella valutazione di stima il valore unitario tiene conto della presenza della piccola corte esclusiva.

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. (punto 16 dell'incarico)
€ 15.909,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.855,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato: € 88.900,00

Data:
20-01-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

ALLEGATI:
All. 1: visura catastale aggiornata
All. 2: estratto di mappa
All. 3: planimetria catastale
All. 4: pratica edilizia 24/01
All. 5: pratica edilizia 24/01 bis
All. 6: pratica edilizia 24/01 ter
All. 7: pratica edilizia 24/01 quater
All. 8: abitabilità
All. 9: iscrizione ipotecaria volontaria
All. 10: trascrizione pignoramento
All. 11: iscrizione ipoteca giudiziale
All. 12: titolo di provenienza
All. 13: atto di cessione quote
All. 14: richiesta info all'amministratore di condominio
All. 15: info all'amministratore di condominio
All. 16: regolamento condominiale
All. 17: dichiarazione esecutato
All. 18: rappresentazioni fotografiche
All. 19: rilievo
All. 20: APE + attestazione di deposito
All. 21: certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA Vis. tel.(0.90 euro)

19-Gen-2018 11:46:19
Prot. n. T126464/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: POLCENIGO
Foglio: 24

1 Particella: 853

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. 169682 del 06/11/2003

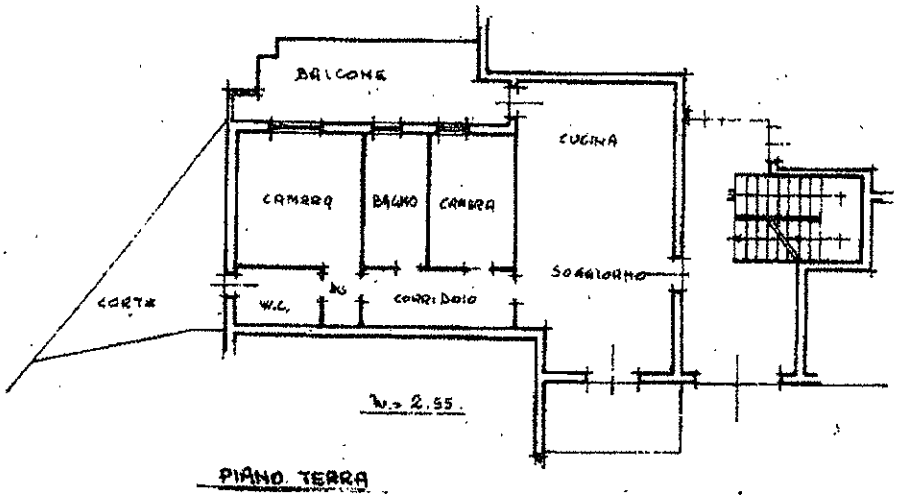
Planimetria di u.i.u. in Comune di Polcenigo

Via Pantan civ. 4/D

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 24
Particella: 853
Subalterno: 2

Compilata da:
Sfreddo Oscar
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Pordenone N. 51

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2018 - Comune di POLCENIGO(G780) - < Foglio: 24 Particella: 853 - Subalterno 2 >
VIA PANTAN n. 4/D piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

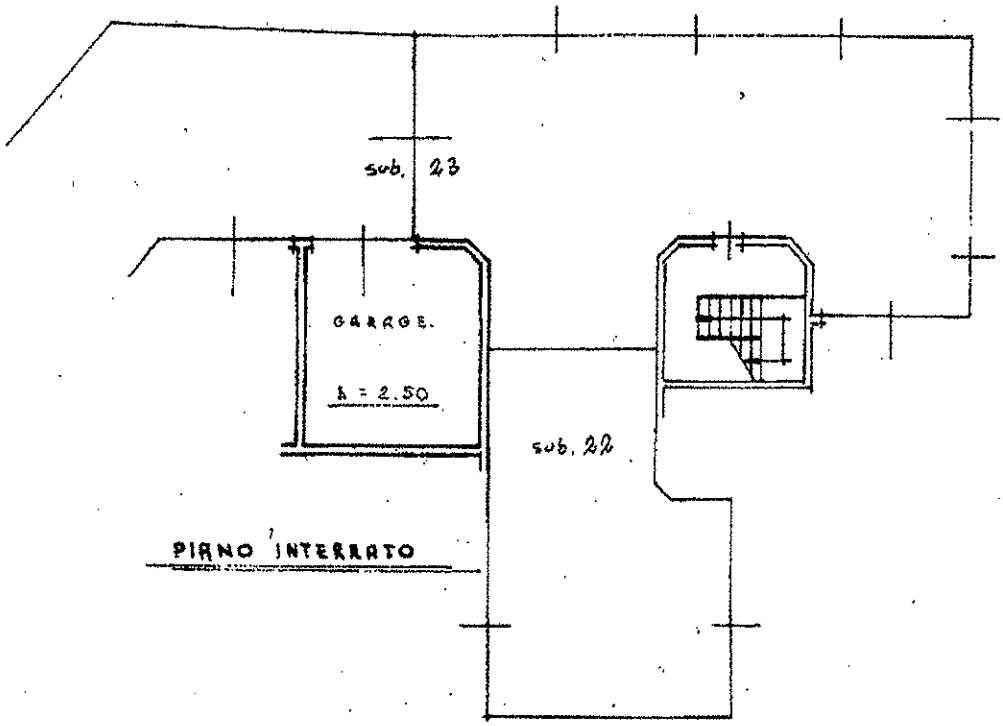
Dichiarazione protocollo n. 169682 del 06/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Polcenigo

Via Pantan civ. 4/D

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Sfreddo Oscar
Foglio: 24	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 853	
Subalterno: 19	Prov. Pordenone N. 51

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2018 - Comune di POLCENIGO(G780) - < Foglio: 24 Particella: 853 - Subalterno 19 >
VIA PANTAN n. 4/D piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Sfreddo Oscar

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Pordenone N. 51

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

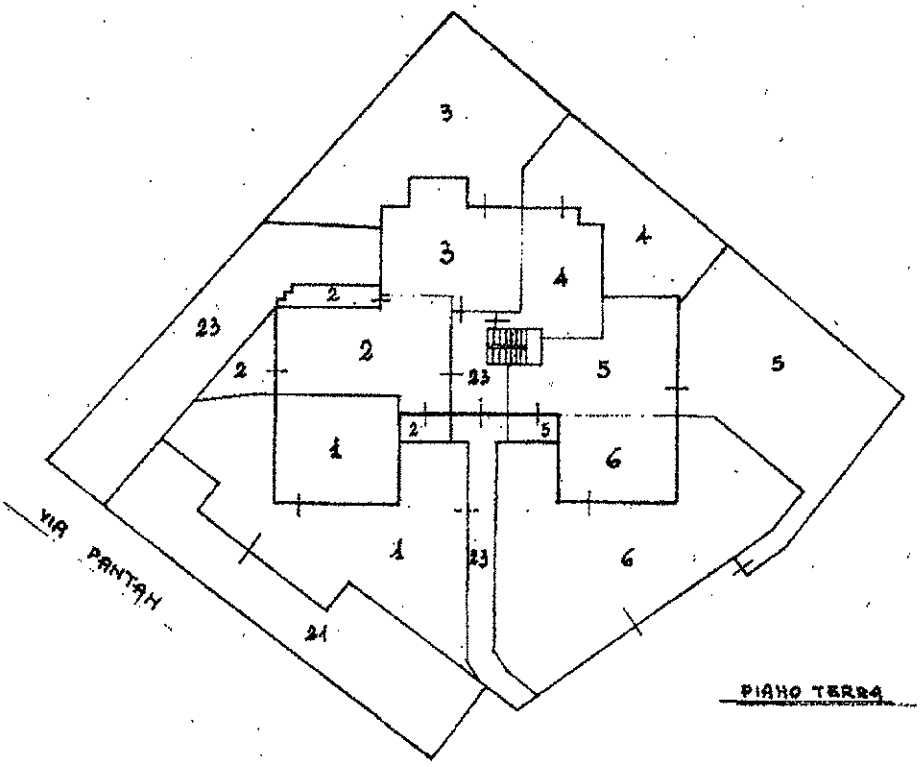
Comune di Polcenigo

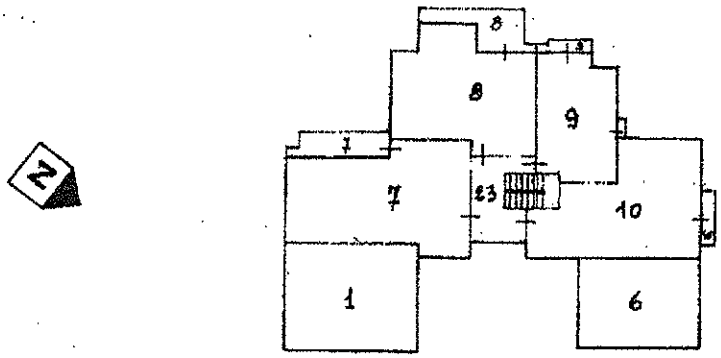
Sezione: Foglio: 24 Particella: 853

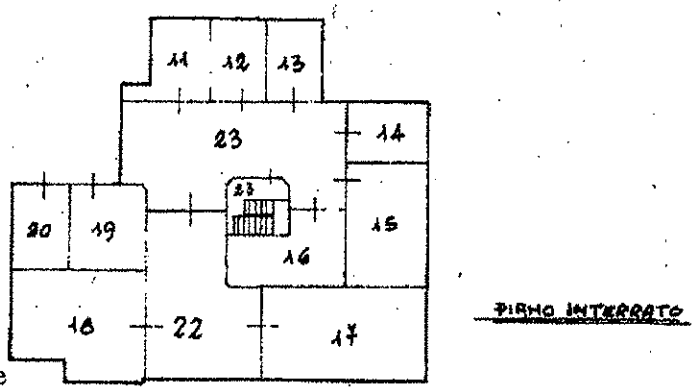
Protocollo n. 169682 del 06/11/2003
Tipo Mappale n. 184652 del 28/10/2002

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500







Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2018 - Comune di POLCENIGO(G780) - < Foglio: 24 Particella: 853 - ELABORATO PLANIMETRICO
Sub.: