Tribunale di Pordenone PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UNICREDIT SPA

contro:

N° Gen. Rep. 51/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ROBERTA BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Appartamento con cantina e posto auto

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin **Codice fiscale:** SNTGZN59M20E889U

Partita IVA: 00270440936

Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago

Telefono: 0427842253 **Fax:** 0427842253

Email: santin.graziano@libero.it **Pec:** graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Rive Fontane n.17 - Zona San Valentino - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e posto auto

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Foglio 22, particella 491, subalterno 22, scheda catastale T277859, indirizzo Via Rive Fontane n.17, scala B, interno 6, piano S1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie mg.107, escluse aree scoperte mg.104, rendita € 1.030,33

Foglio 22, particella 491, subalterno 65, scheda catastale T277862, indirizzo Via Rive Fontane n-17, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.12, superficie mq.12, rendita € 58,26

2. Possesso

Bene: Via Rive Fontane n.17 - Zona San Valentino - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e posto auto

Corpo: A

Possesso: Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 17/06/2019 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è

considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Pordenone il 05/07/2019 ai nn.004978 serie 3T

Tipologia contratto: transitorio, scadenza 30/04/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rive Fontane n.17 - Zona San Valentino - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e posto auto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rive Fontane n.17 - Zona San Valentino - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e posto auto

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA, Condominio Rive Fontane

5. Comproprietari

Beni: Via Rive Fontane n.17 - Zona San Valentino - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e posto auto

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Rive Fontane n.17 - Zona San Valentino - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e posto auto

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rive Fontane n.17 - Zona San Valentino - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e posto auto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Rive Fontane n.17 - Zona San Valentino - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e posto auto

Prezzo: € 98.100,00

Premessa

Il sottoscritto Santin per.ind.Graziano, libero professionista con studio in Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9/C, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della provincia di Pordenone al n.171, è stato nominato Perito Estimatore nella presente Esecuzione immobiliare in data 10.06.2019 dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni.

Beni in **Pordenone (PN)**Località/Frazione **Zona San Valentino**Via Rive Fontane n.17

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e posto auto

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: Zona San Valentino, Via Rive Fontane n.17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 22, particella 491, subalterno 22, scheda catastale T277859, indirizzo Via Rive Fontane n-17, scala B, interno 6, piano S1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie mq.107, escluse aree scoperte mq.104, rendita € 1.030,33

<u>Derivante da:</u> Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Unità immobiliare denunciata al catasto fabbricati con scheda 17.12.1973 n.1052

Millesimi di proprietà di parti comuni: 25,55

Confini: Nord vano scala e altra u.i., Est ed Ovest distacchi condominiali, Sud altra u.i.

<u>Identificato al catasto Fabbricati:</u>

Intestazione:

Foglio 22, particella 491, subalterno 65, scheda catastale T277862, indirizzo Via Rive Fontane n-17, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.12, superficie mq.12, rendita € 58,26 Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Unità immobiliare denunciata al catasto fabbricati con scheda 17.12.1973 n.1049

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,10

<u>Confini:</u> Nord altra u.i., Est muro perimetrale, sud altra u.i., Ovest parti comuni (vano di manovra)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si evidenzia l'inesistenza dell'elaborato planimetrico dell'intero condominio.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano con annessa cantina e posto auto nello scantinato, facenti parte dell'edificio denominato "Condominio Rive Fontana" sito in Località San Valentino a Pordenone.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 17/06/2019 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 05/07/2019 ai nn.004978 serie 3T

Tipologia contratto: transitorio, scadenza 30/04/2020

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT SPA contro

; Derivante da: mutuo; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 19/01/2005 ai nn. 233301; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/01/2005 ai nn. 1579/319; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 30/07/2010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/10/2010 ai nn. 14914/2986; Importo ipoteca: 9.600,00; Importo capitale: 4.759,53.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 24/02/2019 ai nn. iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2019 ai nn. 3510/2580.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di

contro

contro

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2019 ai nn. 3783/587; Importo ipoteca: € 27.104,00; Importo capitale: € 13.552,10.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 16.962,92.

Da dichiarazione dell'Amminsitratore, il saldo della gestione in corso e quella precedente è pari ad € 5.222,42 (di cui € 2.570,37 consuntivo es.2017/2018 ed € 2.652,05 preventivo es.2018/2019).

Millesimi di proprietà: 25,55 appartamento, 1,10 posto auto Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato, redatto in data 09.09.2019 dal per.ind. Mario De Biasio, è stato depositato presso il Catasto Energetico della Regione FVG codice 54436-2019-

PN-APE-DEF

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Prato Giansilvio proprietario ante ventennio al 19.01.2005

Proprietario: dal 19/01/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 19/01/2005, ai nn. 233297; trascritto a Pordenone, in data 27/01/2005, ai nn. 1578/1059.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4914/IV

Intestazione: -

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione Rilascio in data 06/11/1970

Numero pratica: 63257/72/IV

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Modifica del progetto di costruzione del condominio "Fontane"

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/01/1973

Numero pratica: 15186/IV

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Variante al condominio

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/06/1973

Abitabilità in data 29/10/1973 al n. di prot. 15186

Numero pratica: 53005/A

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di volumi tecnici Presentazione in data 11/09/2006

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
Zona omogenea:	B.2 - residenziale a media intensità
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 residenziale posto al secondo piano con cantina e garage al piano interrato, facenti parte del "Condominio Rive Fontane" sito a Pordenone (PN) con accesso da Via Rive Fontane n.17, scala B interno 6.

Il "Condomino Rive Fontane" si compone di cinque piani fuori terra ed uno interrato, divisi su tre vani scale ciascuno dotato di impianto ascensore (foto 1, 2 3 e 4); comprende inoltre un'ampia area scoperta adibita a giardino inerbito.

L'esterno del fabbricato è rivestito in piastrelle e parzialmente intonacato.

Il fabbricato è stato collaudato staticamente come da autorizzazione della Prefettura di Pordenone del 26.06.1971 n.5193202/51060/AAEE, pertanto non risponde alle norme antisismiche.

L'appartamento oggetto d'esecuzione si compone di: ingresso, cucina con terrazza (foto 6 e 7), soggiorno

con terrazza (foto 8, 9 e 10), un disimpegno (foto 11), tre camere da letto (foto 12, 13 e 14), un wc ed un bagno dotato di vasca da bagno (foto 11) e normale dotazione sanitaria.

Le finiture dell'appartamento sono quelle risalenti all'epoca di costruzione; per la zona giorno ed i bagni i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle, i pavimenti della zona notte sono in parchetti verniciati.

I serramenti esterni sono in legno verniciato, vetri semplici e avvolgibili in PVC.

La cantina ha pavimento in cemento lisciato, pareti e soffitti intonacati, serramenti in metallo.

Il posto auto coperto (foto 17) è ubicato internamente al piano interrato, sotto il giardino condominiale, e risulta facilmente accessibile tramite la rampa carrabile con cancello scorrevole elettro-telecomandato; è il secondo contando da destra.

Gli impianti risalgono all'epoca della costruzione (1973) con impianto di riscaldamento condominiale a gas di rete.

All'appartamento ed all'autorimessa competono rispettivamente 25,55 e 1,10 millesimi di proprietà delle parti comuni, che non sono però state descritte né individuate nell'atto di acquisto, né in alcun altro atto precedente.

Lo scoperto di pertinenza del condominio circonda l'intero edificio ed è composto da un vasta zona verde piantumata, completa di comodi marciapiedi e vialetti pedonali.

Dalle risultanze catastali però, l'ampia parte posta a Sud-Ovest del Condominio identificata dai mappali 983 e 1262 è di fatto intestata ad altra ditta, nonostante sia recintata ed accorpata in un unico lotto alla pertinenza catastale del condominio mappale 491.

La presente perizia è riferita dunque all'area condominiale derivante dalle risultanze catastali: vengono quindi esclusi i mappali 983 e 1262 che apparentemente e secondo quanto riferito dall'Amministratore condominiale fanno parte dell'area scoperta del condominio, ma sono di fatto catastalmente intestati ad altri.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 128,00

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:

Solai condizioni: **non rilevabili**

Note: sin laterocemento e in piastre di c.a.; solaio di copertura in latero cemento, solaio di copertura del piano interrato, ad uso

posti auto, el elementi prefabbricati in c.a.

Travi materiale: c.a. condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:

tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni:

sufficienti

Pavim. Interna materiale: piastrelle in gres e listoni di legno nelle camere

condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: non

dimostrata

Riferito limitatamente a: Benché richiesta, non è stato fornita

alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	102,00	€ 1.100,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,20	1,80	€ 1.100,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,30	1,50	€ 1.100,00
Posto auto	sup lorda di pavimento	0,40	5,20	€ 1.100,00
	I		I	

110,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Torre

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700 Valore di mercato max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene estimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda cioè vendibile, compreso spessore delle interne ed lo murature esterne. Le misure sono state rilevate in loco.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A..

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.220,00.

uperficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
102,00	€ 1.100,00	€ 112.200,00
1,80	€ 1.100,00	€ 1.980,00
1,50	€ 1.100,00	€ 1.65,00
5,20	€ 1.100,00	€ 5.720,00
parametrica del corpo		€ 121.550,00
		€ 121.550,00 € 0,00
		€ 121.550,00
quota		€ 121.550,00
	1,80 1,50	102,00 € 1.100,00 1,80 € 1.100,00 1,50 € 1.100,00 5,20 € 1.100,00 parametrica del corpo

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	110,50	€ 121.550,00	€ 121.550,00

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%) € 18.232,00 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 5.222,00

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: € 98.095,50

Arr. € 98.100,00

Data generazione: 29.09.2019

L'Esperto alla stima P.E. Graziano Santin