# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **201/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2020 ore 14:15

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - interno 6 SECONDO PIANO**

**Esperto alla stima:** Ing. Fedela Cipriani
**Codice fiscale:** CPRFDL73E47E155T
**Partita IVA:** 01562460939
**Studio in:** Via Monte Nero 8 – Casarsa della Delizia (PN)
**Telefono:** 0434869377
**Fax:** 0434869377
**Email:** cipriani.studio@alice.it
**Pec:** fedela.cipriani@ingpec.eu

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA Santa Caterina n. 21 - Pordenone (PN) - 33170
**Descrizione zona:** ZONA CENTRALE DI PORDENONE ADIACENTE IL CENTRO STORICO DI PORDENONE

**Lotto:** 001 - interno 6 secondo piano
**Corpo:** Condominio Colonna
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]
**Dati Catastali:** foglio 20, particella 341, subalterno 10, indirizzo VIA SANTA CATERINA 21, interno 6, piano SECONDO, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 67mq, rendita € 361,52

## 2. Possesso

**Bene:** VIA Santa Caterina n. 21 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - interno 6 secondo piano
**Corpo:** Condominio Colonna
**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA Santa Caterina n. 21 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - interno 6 secondo piano
**Corpo:** Condominio Colonna
**Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA Santa Caterina n. 21 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - interno 6 secondo piano
**Corpo:** Condominio Colonna
**Creditori Iscritti:** Condominio Colonna, BANCA DI ROMA S.P.A.

## 5. Comproprietari

**Beni:** VIA Santa Caterina n. 21 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - interno 6 secondo piano

**Corpo:** Condominio Colonna

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA Santa Caterina n. 21 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - interno 6 secondo piano
**Corpo:** Condominio Colonna
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA Santa Caterina n. 21 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - interno 6 secondo piano
**Corpo:** Condominio Colonna
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA Santa Caterina n. 21 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - interno 6 secondo piano
**Prezzo da libero: € 30.513,88**
**Prezzo da occupato:**

## Premessa

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al secondo piano, interno 6, appartenente allo stabile Condominio Colonna, via Santa Caterina 21, nel centro del comune di Pordenone.

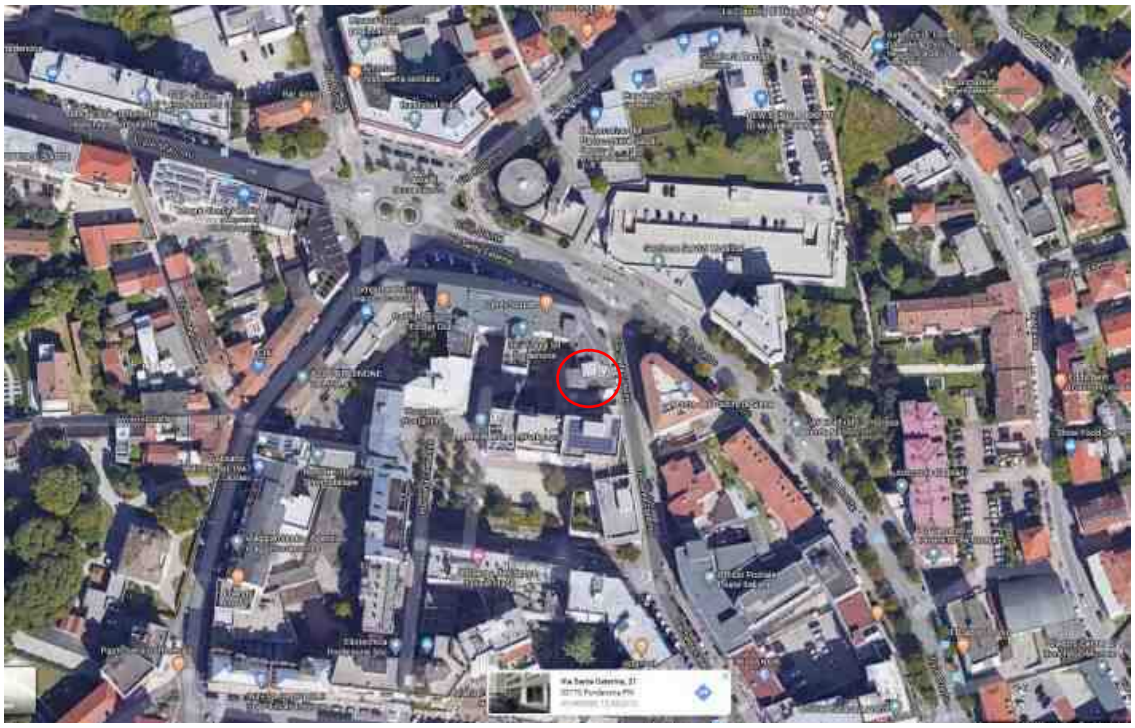
Il giudice dott.ssa Roberta Bolzoni, Tribunale di Pordenone, il 04/03/2020 ha nominato la scrivente, ing. Fedela Cipriani, C.F. CPRFDL73E47E155T, p.iva 01562460939, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone n.1112, esperto perito di stima della esecuzione immobiliare E.I. 201/2019.
in data 09/03/2020 ore 11:30 compariva innanzi al Funzionario amministrativo per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.

L'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti viene fissata il 08.07.2020 ore 9:30.

LE OPERAZIONI PERITALI
Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a:
PRESTARE giuramento in cancelleria;
VERIFICARE la completezza della documentazione;
DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato;
ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;
INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
INDICARE la conformità o meno della costruzione;
DIRE se è possibile vendere il bene pignorato;
ACCERTARE se l'immobile è libero o occupato;
INDICARE l'esistenza sui beni Pignorati di eventuali Vincoli Artistici, Storici, o di natura condominiale;
STIMA determinare il valore dell'immobile;
INVIARE, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la recezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato;
DEPOSITARE, gli elaborati prima dell'udienza fissata al 08-07-2020 ore 9:30;
ALLEGARE alla relazione documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato;
ALLEGARE scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita;

INIZIO OPERAZIONI PERITALI
Sopralluogo del bene di cui trattasi a Pordenone, appartamento di un Condominio denominato Condominio Colonna, concordato con il custode Il 22-06-2020, ore 14.30; per verificare in loco il bene ed accertare le caratteristiche reali e la consistenza.
Erano presenti: l'amministratore condominiale l'avv. Annarosa Martel, custode del bene pignorato.
La sottoscritta ha provveduto ad eseguire il rilievo oltre alla documentazione fotografica di cui in allegato.
Successivamente ho provveduto anche alle seguenti verifiche e ispezioni:
- ispezione c/o UFFICIO TECNICO DI Pordenone, per verificare le pratiche depositate (permessi, varianti, agibilità, comunicazioni) e ritirare gli estratti urbanistici, scheda vincoli, normativa ecc.

Richiesta all'archivio notarile di Pordenone la copia dell'atto di compravendita dell'immobile a firma del notaio Severino Pirozzi, in allegato.



Ingresso principale portico/galleria

vista sul retro

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
VIA Santa Caterina n. 21

## Lotto: 001 - interno 6 secondo piano

**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: Condominio Colonna.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN) CAP: 33072, VIA SANTA CATERINA N. 21**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 20, particella 341, subalterno 10, indirizzo VIA SANTA CATERINA 21, interno 6, piano SECONDO, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 67 mq, rendita € 361,52

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

A Pordenone centro, zona residenziale a ridosso del centro storico, zona molto tranquilla e ben servita da attività commerciali, al secondo piano in Condominio signorile di 6 piani, un appartamento di modeste caratteristiche. L'immobile è stato edificato negli anni 60.
L'unità immobiliare è costituita da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina abitabile, 2 camere (1 matrimoniale e una singola), un bagno finestrato, una terrazza. Non è presente il garage ma vi è presenza di parcheggi. Le spese condominiali hanno una quota media annua più una quota variabile relativa al riscaldamento centralizzato.
**Caratteristiche zona:** centrale, normale
**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** scuole, poste, ospedale, negozi, trasporti autobus o treno, cinema, teatro, tribunale, questura.
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** pulman, treno e taxi

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di contro critto/trascritto a TRIBUNALE DI PORDENONE in data 23/10/2019 ai nn. 15027/10820, giusto verbale in data 7/10/2019 del tribunale di Pordenone, per un importo complessivo di 12.639,06€.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., UNICREDIT S.P.A .contro ; A rogito di NOTAIO SEVERINO PIROZZI in data 12/10/2007 ai nn. 68.806/25.580; Iscritto/trascritto a UFFICIO DI AGENZIA DELLE ENTRATE DI PORDENONE in data 18/10/2007 ai nn. 19229/4756; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 82.500,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Condominio Colonna

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.300€ escluso il riscaldamento
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese pregresse del biennio precedente 2019-2020 sono di € 19.074,00
**Millesimi di proprietà:** 22/1000
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente
**Indice di prestazione energetica: G**
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PRATICA N. 255/59
Intestazione:
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO A SEI PIANI AD USO NEGOZI ED APPARTAMENTI
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/01/1959 al n. di prot.
Rilascio in data 30/06/1959 al n. di prot. 2638
Abitabilità/agibilità in data 07/12/1960 al n. di prot. 18403

## 7.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 *Conformità urbanistica*

**Abitazione di tipo economico [A3]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | Bve - Residenziale con mantenimento della volumetria esistente B6 |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 6,00 $m^3/m^2$; |
| Altezza massima ammessa: | 20 m |
| Volume massimo ammesso: | 10611,23 $m^3$ |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Unità immobiliare posta al secondo piano di un edificio degli anni sessanta con ascensore, posto in posizione centrale a Pordenone ben servito da attività commerciali e servizi.
E' costituito da ingresso, cucina abitabile con annesso terrazzino sul lato sud, una cameretta, una camera matrimoniale, un soggiorno pranzo e un bagno.
Nelle camere i pavimenti sono in parquet deteriorato, da ristrutturare, specie nella camera matrimoniale parte del parquet è sollevato, mentre la cucina, corridoio-ingresso e soggiorno pranzo hanno il pavimento in marmo in buono stato.
Il bagno è rivestito da piastrelle in ceramica e necessita un intervento di ristrutturazione per evidente perdita di acqua lato doccia con ammaloramento della parete nel corridoio.
La cucina versa in pessime condizioni igieniche sanitarie, la porta finestra è bloccata e ha il vetro rotto nella parte inferiore, necessita di sostituzione.
L'immobile necessità di manutenzione straordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 66,41
E' posto al piano: SECONDO, INTERNO 6
L'edificio è stato costruito nel: 1959
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa 2.88 m
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile trovasi in condizioni sufficienti, è manutenuto con regolarità, gli impianti condominiali hanno la dichiarazione di conformità ed è ben amministrato dallo studio

**Caratteristiche descrittive:**
**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Balconi | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Copertura | tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Fondazioni | tipologia: **plinti isolati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |
| Solai | tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone** |
| Strutture verticali | materiale: **c.a.** condizioni: **buone** |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **da ristrutturare** |

| | |
|---|---|
| Infissi interni | tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti** |
| Manto di copertura | materiale: **fibrocemento** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni: **sufficienti** |
| Pareti esterne | materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **CAMERA D'ARIA** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti** |
| Pavim. Esterna | materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **sufficienti** |
| Pavim. Interna | materiale: **marmo** condizioni: **buone** |
| Portone di ingresso | tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti** |
| Rivestimento | ubicazione: **bagno** materiale: **PIASTRELLE** condizioni: **da ristrutturare** |
| Rivestimento | ubicazione: **cucina** materiale: **PIASTRELLE** condizioni: **da ristrutturare** |
| Scale | posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone** |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Citofonico | tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: dichiarazione conformità condominio |
| Elettrico | tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare** |
| Fognatura | tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale**<br>ispezionabilità: **sufficiente**<br>condizioni: **sufficienti**<br>conformità: **rispettoso delle vigenti normative** |
| Gas | tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**<br>condizioni: **da ristrutturare**<br>conformità: dichiarazione conformità condominio |

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
diffusori: **NON CI SONO CORPI SCALDANTI PERCHè RIMOSSI**
condizioni: **da ristrutturare**
conformità: **da collaudare**

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---|---|---|---|---|
| residenziale | sup lorda di pavimento | 1,00 | 63,00 mq | € 850,00 |
| | | | | |
| terrazzo | sup lorda di pavimento | 0,350 | 1,19 mq | € 850,00 |
| | | | | |
| | | | **64,71 mq** | |

**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: 2-2019

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

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:**
I valori medi di mercato sono stati rilevati presso operatori del mercato immobiliare di beni analoghi, nel comune di Pordenone (PN).
La media deriva dall'analisi delle recenti compravendite, unitamente ai valori reali di aggiudicazione di beni similari per tipologia e/o ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali.
La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata mediando i valori della stima con il criterio di stima comparativa, stima finanziaria.
Si tiene conto anche dell'ubicazione, della comodità di accesso, dello stato manutentivo esterno e interno dell'immobile, della presenza di impiantistica conforme alla norma, della vetustà, del grado di finitura, dello scoperto di pertinenza, dell'occupazione dell' immobile, della situazione energetica e del valore paesaggistico ambientale.

**Elenco fonti:**
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone 850 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): da 850 a 1000 €/mq.

## 8.2 Valutazione corpi:

**Condominio Colonna. Abitazione di tipo economico [A3]**
Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 55.000,00,
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.561,50,
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 65.454,55

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| residenziale | 63,00 mq | € 850,00 | € 53.550,00 |
| terrazzo | 1,19 mq | € 850,00 | € 1.011,50 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | € 55.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 54.561,50 |
| Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo | € 65.454,55 |
| Valore corpo | € 58.338,68 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 58.338,68 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 58.338,68 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| Condominio Colonna | Abitazione di tipo economico [A3] | 64,19 mq | € 58.338,68 | € 58.338,68 |

**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%) | € 8.750,80 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 19.074,00 |
| 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: € **30.513,88**

CASARSA DELLA DELIZIA
24-06-2020

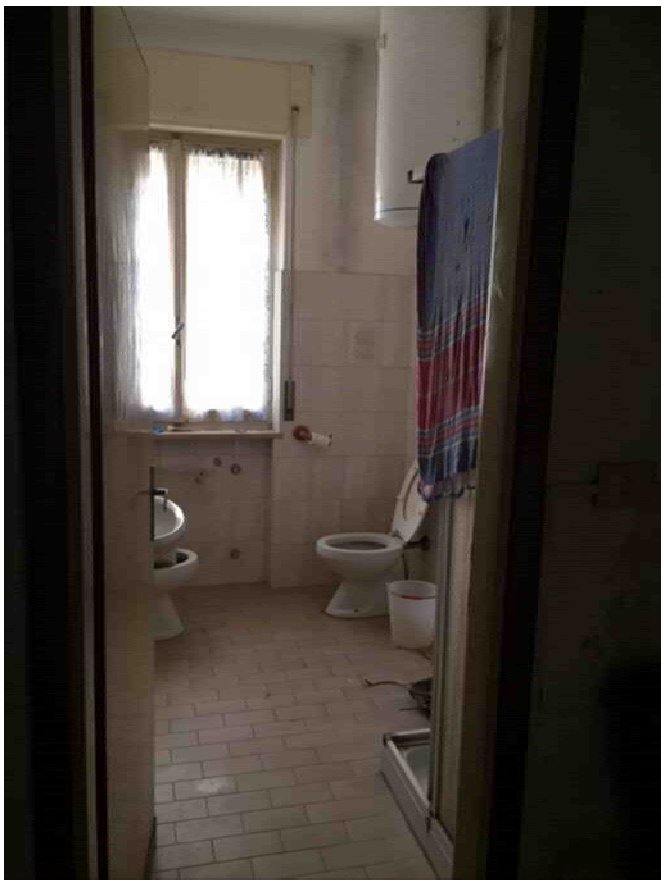
L'Esperto alla stima
**Ing. Fedela Cipriani**

**ALLEGATI**

**EI201_19_SOPRALLUOGO**
**EI201_19_PLANIMETRIA_CATASTALE**
**EI201_19_PLANIMETRIA_RILIEVO**
**EI201_19_NULLA_OSTA_ESECUZIONE_OPERE**
**EI201_19_AGIBILITà**
**EI201_19_APE**
**EI201_19_VISURA**
**EI201_19_ATTO_COMPRAVENDITA**
**EI201_19_CERTIFICATO_RESIDENZA_ BASHAR ABUL**
**EI201_DICHIARAZIONE_DI_CONFORMITà_IMPIANTI_CONDOMINIALI**
**EI201_FOTO**

cucina

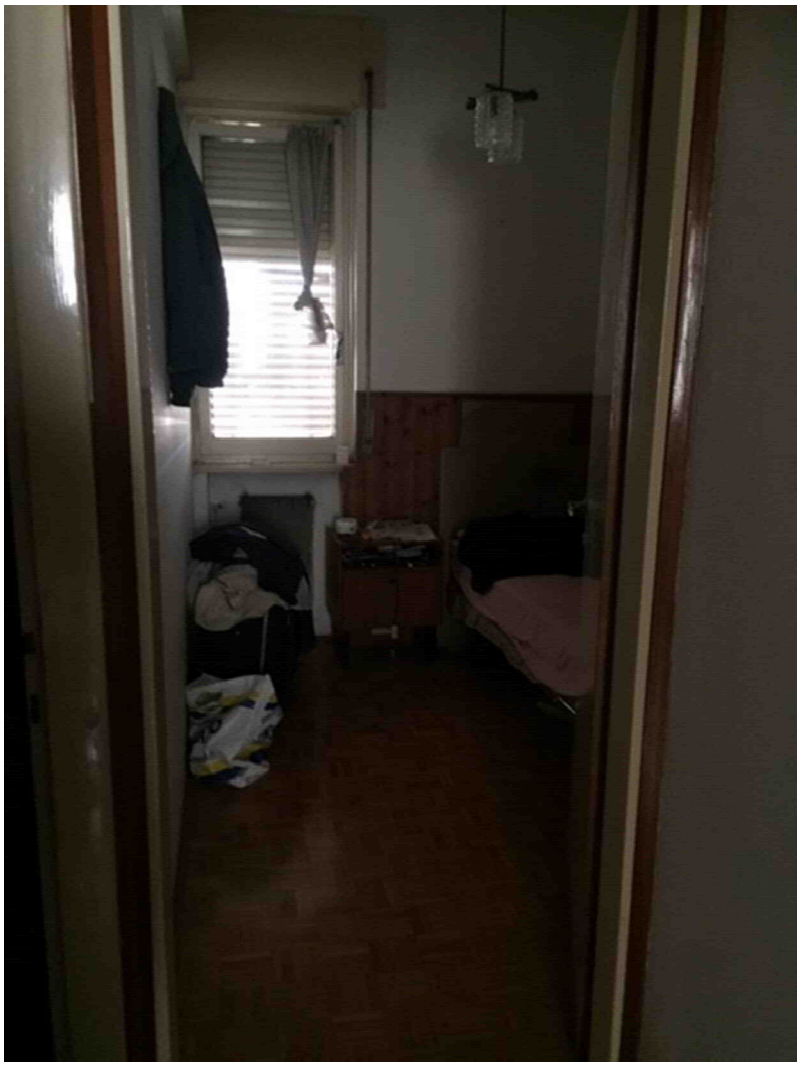
corridoio



bagno

soggiorno

camera matrimoniale



camera singola