
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **134/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

002 -
Appartamento con
autorimessa

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED]

foglio 14, particella 454, subalterno 45, scheda catastale T7290, indirizzo Piazza Umberto I n.18, interno 3, piano S1-1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie mq.95, rendita € 490,63

[REDACTED]

foglio 14, particella 454, subalterno 35, scheda catastale T7289, indirizzo Via Panizzut n.6, interno 3, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.14, superficie mq.17, rendita € 23,14

2. Possesso

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2016. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: .Registrato a Pordenone il 02/08/2016 ai nn.004354 serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

[REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

[REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 83.000,00

Premessa

Il sottoscritto Santin per.ind.Graziano, libero professionista con studio in Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della provincia di Pordenone al n.171, è stato nominato Perito Estimatore nella presente Esecuzione immobiliare in data 20.03.2019 dal G.E. dott. Francesco Tonon.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

•

[Redacted text line]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

•

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text block]

[Redacted text line]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cial del Zuc n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 14, particella 454, subalterno 45, scheda catastale T7290, indirizzo Piazza Umberto I n.18, interno 3, piano S1-1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie mq.95, rendita € 490,63

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 04/03/2014 protocollo n. PN0019081
- Variazione della destinazione del 02/05/2013 protocollo n. PN0050324
- Variazione nel classamento del 09/12/2003 protocollo n. 188320
- Costituzione del 09/12/2002 protocollo n. 214771 in atti dal 09/12/2002

Millesimi di proprietà di parti comuni: 28,852

Confini: Nord vano scale e sub.9, Sud sub.40, Est ed Ovest distacchi condominiali

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 14, particella 454, subalterno 35, scheda catastale T7289, indirizzo Via Panizzut n.6, interno 3, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.14, superficie mq.17, rendita € 23,14

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 09/12/2003 protocollo n. 188320
- Costituzione del 09/12/2002 protocollo n. 214771 in atti dal 09/12/2002

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,899

Confini: Nord sub.34, Sud sub.36, Est vano di manovra

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aviano, Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale SP52 , Strada Provinciale SP31 , Autostrada A28 15Km

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2016.

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

Registrato a Pordenone il 02/08/2016 ai nn.004354 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto di locazione non comprende l'uso dell'autorimessa sub.35 anche se, di fatto, questa viene comunque tenuta in uso dal conduttore.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Garlatti Vera in data 15/07/2008 ai nn. 11820/3170; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/07/2008 ai nn. 12533/2399; Importo ipoteca: € 980.000,00; Importo capitale: € 490.000,00; Note: Sui seguenti beni: Fg.14 mapp.454 sub.10 (ora sub.45) e sub.35.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 19/12/2016 ai nn. 4430/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/01/2017 ai nn. 417/291.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ruolo; A rogito di [REDACTED] in data 24/06/2016 ai nn. 814/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/06/2016 ai nn. 8681/1577; Importo ipoteca: € 70.009,46; Importo capitale: € 35.004,73.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 02/08/2016 ai nn. 3135/2016; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2017 ai nn. 3526/595; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 106.930,38.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario U.N.E.P. in data 12/06/2018 ai nn. 1150 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/06/2018 ai nn. 9525/7101.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 900,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.529,78

Millesimi di proprietà: 28,851 per l'appartamento, 1,899 per l'autorimessa

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento condominiale

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Si precisa che l'importo spese condominiali scaduto, è oggetto di recupero da parte del "Condominio Nuova Budoia" mediante pignoramento del canone di affitto presso l'attuale locatore nella misura di € 300,00 al mese. Tale procedura si completerà nel mese di settembre dell'anno 2019.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 27/12/2002. In forza di Costituzione del 09-12-2002.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/12/2002 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Garlatti Vera, in data 27/12/2002, ai nn. 5266; trascritto a Pordenone, in data 17/01/2003, ai nn. 1023/760.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Garlatti Vera, in data 29/04/2011, ai nn. 13373/4156; registrato a Pordenone, in data 11/05/2011, ai nn. 5334/T; trascritto a Pordenone, in data 12/05/2011, ai nn. 7008/4839.

Note: Con il presente atto di compravendita vengono compravenduti, tra l'altro, i seguenti beni: Foglio 14 mapp.454 sub.10 A/10 ufficio (ora sub.45 A/2 appartamento) ed il sub.35 (C/6 autorimessa). Vengono altresì trasferite le corrispondenti quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio "Residenza Nuova Budoia".

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1353

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione complesso residenziale e commerciale

Rilascio in data 25/09/2000 al n. di prot. 5032

Numero pratica: 1470

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione complesso residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/12/2002 al n. di prot. 11359

Abitabilità/agibilità in data 06/02/2003 al n. di prot. 11693

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 - DI SATURAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	vedasi All.11
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia con il Comune di Budoia
Estremi delle convenzioni:	Notaio Pascatti Giovanni rep.94127 dell'11/07/2000
Obblighi derivanti:	Non specificato
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 abitazione con cantina ed autorimessa, facenti parte del "Condominio Nuova Budoia" sito a Budoia (PN) con accesso da Piazza Umberto I n.18.

Il Condominio si compone complessivamente di 16 unità immobiliari ad uso residenziale e commerciale, e 12 autorimesse; tre sono i piani fuori terra ed uno interrato, tra loro collegati da vani scala ed ascensori.

Dal portico condominiale (foto 1), si raggiunge l'appartamento (foto 2, 3 e 4) che si compone di vano giorno (foto 5, 6, e 7), un disimpegno (foto 8), il bagno (foto 9), due camere da letto (foto 10 e 11), un piccolo ripostiglio e la cantina (foto 13).

Le dimensioni nette rilevate sono: soggiorno mt.5,88x4,47=mq.18,67 e cucina mt.3,25x2,76= mq.8,97; disimpegno mt.3,49x1,20=mq.4,19; bagno mt.3,25x1,97=mq.6,40; camere mt.4,41x4,54=mq.20,02 e mt.4,03x3,25= mq.13,10; ripostiglio mt.0,8x1,2= mq.0,96. La superficie totale lorda dell'appartamento è di mq.96,00 circa. L'altezza interna è di mt.2,50.

La produzione dell'acqua calda ed il riscaldamento dei vani è garantito da impianto autonomo alimentato a gas metano con radiatori. 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 legno ad esclusione dell'angolo cucina e del bagno che sono in piastrelle ceramiche. I serramenti esterni sono in legno con vetro termico ed ante ad oscuro; i serramenti interni in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

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

La cantina è ubicata nel piano interrato; le dimensioni nette sono mt.2,32x3,33= mq.7,73. Anche l'autorimessa è ubicata al piano interrato (foto 14), ha pavimento in cemento liscio, tinteggiatura su pareti grezze ed è dotata di portone basculante manuale preverniciato; le dimensioni nette sono mt.5,30x2,91. Pur non essendo oggetto di locazione, di fatto viene utilizzata la conduttore.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

Solai

tipologia: **laterocemento** condizioni: **non rilevabili**

Riferito limitatamente a: I solai del piano interrato sono del tipo a piastra; il solaio di copertura è parte in legno con tra Note: Vedasi

Strutture verticali certificato di collaudo All.15
materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

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**

Manto di copertura materiale: **tegole laterizie** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle ceramiche e parquet** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **non rilevabili** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	96,00	€ 900,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	4,50	€ 900,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	8,00	€ 900,00

108,50

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: 2-2019

Zona: Budoia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando 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 vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Budoia;

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

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	96,00	€ 900,00	€ 86.400,00
Cantina	4,50	€ 900,00	€ 4.050,00
Autorimessa	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 97.650,00
Valore corpo	€ 97.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 97.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 97.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	108,50	€ 97.650,00	€ 97.650,00

16. 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%)	€ 14.647,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.002,50
---	--------------------

Data generazione:
12-08-2019

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin