
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **143/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-04-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Filippetto
Codice fiscale: FLPMRZ72A21G888Q
Partita IVA: 01447310937
Studio in: Via Colombera 1/E - 33080 Porcia
Telefono: 0434 - 923023
Fax: 0434 - 923023
Email: filipettomaurizio@gmail.com
Pec: maurizio.filippetto@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Volt de Querini n.4, int. 7 – 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: appartamento al piano secondo, cantina e posto auto coperto al piano interrato

Categoria: abitazione di tipo civile con cantina [A2] e posto auto coperto [C6]

Dati Catastali:

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Pordenone (PN), foglio 34, particella 8
qualità ente urbano
superficie catastale 4.020 mq

Catasto Fabbricati:

- sezione censuaria Pordenone (PN), foglio 34, particella 8, subalterno 7
indirizzo: via Volt de Querini n.4, int. 7, piano S1-2, comune Pordenone
categoria A/2
classe 3
consistenza 4,5 vani
superficie catastale 90 mq
rendita € 662,36
proprietario:

Proprietario per 1/1

- sezione censuaria Pordenone (PN), foglio 34, particella 8, subalterno 45
indirizzo: via Volt de Querini snc, piano S1, comune Pordenone
categoria C/6
classe 4
consistenza 14 mq
superficie catastale 14 mq
rendita € 57,84
proprietario:

Proprietario per 1/1



2. Possesso

Bene: via Volt de Querini n.4, int. 7 – 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: appartamento al piano secondo, cantina e posto auto coperto al piano interrato

Possesso: occupato da _____ ed altre due persone senza alcun titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Volt de Querini n.4, int. 7 – 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: appartamento al piano secondo, cantina e posto auto coperto al piano interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Volt de Querini n.4, int. 7 – 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: appartamento al piano secondo, cantina e posto auto coperto al piano interrato

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: via Volt de Querini n.4, int. 7 – 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: appartamento al piano secondo, cantina e posto auto coperto al piano interrato

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Volt de Querini n.4, int. 7 – 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: appartamento al piano secondo, cantina e posto auto coperto al piano interrato

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Volt de Querini n.4, int. 7 – 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: appartamento al piano secondo, cantina e posto auto coperto al piano interrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Volt de Querini n.4, int. 7 – 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Prezzo base d'asta del lotto: € 65.762,80



Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
via Volt de Querini n.4, int. 7

Lotto: UNICO

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: appartamento al piano secondo, cantina e posto auto coperto al piano interrato.

Abitazione di tipo civile con cantina [A2] e posto auto coperto [C6] sito in via Volt de Querini n.4, int. 7 a Pordenone (PN).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Sezione censuaria: Pordenone, foglio 34, particella 8

qualità ente urbano

superficie catastale 4.020 mq

Derivante da: tipo mappale del 17/12/1973 protocollo n. 129675 in atti dal 16/07/2001 (n. 606.1/1973)

Confini:

- a nord con mapp. 1945, 1946, 1947;

- a est con strada comunale via Volt de Querini;

- a sud con mapp. 223 e 402;

- a ovest con mapp. 223.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietario per 1/1

Sezione censuaria: comune Pordenone, foglio 34, particella 8, subalterno 7

Indirizzo: via Volt de Querini n.4, interno 7, piano S1-2

categoria A/2

classe 3

consistenza 4,5 vani

superficie 90 mq – escluse le aree scoperte 87 mq

rendita € 662,36

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Confini: l'appartamento confina a est e sud con scoperto condominiale, a nord con vano scala/corridoio comune condominiale, a ovest con altra unità abitativa. La cantina confina a sud con vano scale, a est con disimpegno comune, a nord con altra unità e ad ovest con stacco condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietario per 1/1

Sezione censuaria: comune Pordenone, foglio 34, particella 8, subalterno 45

Indirizzo: via Volt de Querini snc, piano S1

categoria C/6

classe 4

consistenza 14 mq

superficie 14 mq

rendita € 57,84

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: confina a nord con spazio di manovra comune, a est con altra unità, a sud con stacco condominiale e ad ovest con altra unità

Note: costituita dalla soppressione della particella CEU f. 34 mapp. 121 sub 9 per allineamento mappe

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le ispezioni ipocatastali depositate dal _____ risultano complete per il lotto in oggetto (si riporta copia in allegato 1). Le ispezioni ipocatastali eseguite dal sottoscritto, a scopo di controllo - verifica in data 10/02/2020 (vedi allegato 1 bis) confermano i dati delle suddette ispezioni.

Caratteristiche zona: Zona Omogenea B3 normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: alimentari (ottimo), tabacchi (ottimo), bar - ristoranti (ottimo), scuole primarie e secondarie (ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 150 m in linea d'aria, stazione treni 1800 m in linea d'aria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ ed altre due persone senza alcun titolo.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Ipoteca volontaria cancellata**

- a favore di Cassa di Risparmio di Trieste - Banca SPA
- contro e
- derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- a rogito di Notaio Guarino Aldo in data 01/02/2001 ai nn. 111541;
- trascritto a Pordenone in data 09/02/2001 ai nn. 2140/350;
- importo capitale: L. 200.000.000,00
- importo ipoteca: L. 400.000.000,00

Ipoteca volontaria attiva

- a favore di Veneto Banca S.C.A.R.L.;
- contro
- derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- a rogito di Notaio Guarino Aldo in data 29/10/2004 ai nn. 140213/23607
- trascritto a Pordenone in data 19/11/2004 ai nn. 18885/4002;
- importo ipoteca: € 162.000,00;
- importo capitale: € 90.000,00;

Note: annotazione presentata il 27.11.2015 con R.G./R.P. 2004 / 15012 per surrogazione ai sensi dell'art. 120-QUATER del D.Lgs. 385/1993.

Pignoramento immobili

- a favore di
- contro
- a rogito di U.N.E.P. Tribunale di Pordenone in data 17/05/2019 ai nn. 1066;
- trascritto a Pordenone in data 14/06/2019 ai nn. 8787/6354;

Note: il pignoramento viene trascritto per il complessivo importo di €. 7.579,65 oltre agli ulteriori interessi, spese e competenze successive occorrente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €. 550,00

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

- 9 rate per spese risanamento facciata comprensive di finanziamento: €. 5.599,28

- ultime 3 rate spese per nuova centrale termica: €. 798,74

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:€. 15.777,55

Mediamente le spese annue che son state fin qui sostenute sono pari circa a :

- riscaldamento €. 970
- acqua calda sanitaria €. 360
- impianto idrico e fognatura €. 105



Avendo il condominio eseguito opere di riqualificazione energetica le spese per riscaldamento potrebbero essere anche significativamente inferiori per gli anni a venire.

Millesimi di proprietà:

millesimi relativi al sub.7 = 279 / 10.000

millesimi relativi al sub.45 (ex sub.9) = 21 / 10.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

E' presente un ascensore ma non il montascale.

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: Classe A3 - EPgl,nren 33,59 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: l'APE è stato fornito direttamente in originale dall'amministratore di condominio

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Proprietaria per la quota di 1/1 **da ante ventennio al 29/10/2004** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 22/11/1991, ai nn. 42019; trascritto a Pordenone, in data 03/12/1991, ai nn. 13403/10365.

Titolare/Proprietario:

Proprietario per la quota di 1/1 **dal 29/10/2004 ad oggi** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 29/10/2004, ai nn. 140212/23606; trascritto a Pordenone, in data 18/11/2004, ai nn. 18757/12438.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 161/71

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione complesso residenziale denominato "

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/1971 al n. di prot. 16888

Rilascio in data 15/07/1971 al n. di prot. 16888/IV

Numero pratica: 161/71 - variante 1973

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili



Per lavori: modifica del progetto di costruzione del complesso "

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/02/1973 al n. di prot. 9419

Rilascio in data 17/04/1973 al n. di prot. 9419/IV

Abitabilità in data 14/12/1973 al n. di prot. 48614

Numero pratica: 161/71 - variante 1975

Intestazione: ing. Pietro Cescutti e p.c.

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: variante al progetto dei costruendi fabbricati n. 1 - 3 e corpo autorimesse esterne interrate facenti parte della

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/03/1975 al n. di prot. 12548

Rilascio in data 07/07/1975 al n. di prot. 4882/12548/IV

Abitabilità in data 23/12/1975 al n. di prot. 18667-26548/V

Numero pratica: EDILIB 172/2017

Intestazione: amministratore del condominio

Tipo pratica: Attività Edilizia Libera

Per lavori: sostituzione manto e isolamento copertura

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/05/2017 al n. di prot. 0036024/A

Note: Comunicazione Fine Lavori presentata in data 25.08.2017 con prot. n. 0059869/A; Dichiarazione di Conformità delle opere presentata in data 25.08.2017 contestualmente alla Fine Lavori

Numero pratica: 0047416/A

Intestazione: amministratore del condominio

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata

Per lavori: esecuzione cappotto spessore 12 cm e finiture esterne

Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/06/2019 al n. di prot. 0047416/A; Comunicazione di fine lavori avvenuta in data 05.12.2019 assieme all'asseverazione delle opere eseguite.

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 Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B3 "residenziale ad alta densità"
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
---	----

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**
Appartamento al piano secondo, cantina e posto auto coperto al piano interrato

Il bene oggetto dell'E.I. è parte di un condominio sito a Pordenone (PN), in via Volt de Querini n.4 denominato "

Il condominio, costituito da una palazzina di sette piani fuori terra che comprende 24 appartamenti, è stato realizzato e reso abitabile tra il 1971 ed il 1975.

E' situato in una zona residenziale appena limitrofa al centro di Pordenone.

Il bene oggetto dell'E.I. è costituito da:

- un alloggio posto al piano secondo individuato al foglio 34 mapp. 8 e sub.7, con altezza utile pari a cm. 280, e così composto: ingresso, soggiorno - cucina - pranzo, disimpegno zona notte, due camere, un bagno. Sono presenti due terrazzi orientati a sud. E' presente una cantina al piano interrato con altezza pari a cm. 217.
- posto auto coperto censito al foglio 34, mapp. 8 e sub.45 con altezza cm. 220.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **120,46**

Condizioni generali dell'immobile: la palazzina si trova in ottimo stato di manutenzione generale sia internamente che esternamente.

L'appartamento ed i relativi accessori si trovano in stato di manutenzione appena sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** .
materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**
Note: l'assenza di fessurazioni sulle pareti portanti del fabbricato porta facilmente a supporre la buona conservazione delle fondazioni che non dovrebbero aver subito cedimenti importanti.

Scale tipologia: **doppia rampa**
materiale: **c.a.**
ubicazione: **interna**



servoscala: **assente**
 condizioni: **buone**
 Note: è presente un ascensore.

Solai
 tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**
 condizioni: **buone**
 Note: per quanto si è potuto osservare all'interno dell'abitazione e degli spazi comuni, grazie anche alle ridotte luci di carico, non risultano segni di sofferenza strutturale.

Strutture verticali
 materiale: **c.a.**
 condizioni: **buone**
 Note: come già accennato le strutture verticali sono in buono stato di conservazione e non riportano danni riconducibili a problemi di tipo strutturale.

Balconi
 materiale: **c.a.**
 condizioni: **buone**
 Note: sui terrazzi a sud non sono presenti lesioni significative.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
 tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **legno**
 protezione: **tapparelle**
 materiale protezione: **plastica**
 condizioni: **da normalizzare**
 Note: i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo.

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

Pavim. Interna
 materiale: **pavimento alla palladiana**
 condizioni: **sufficienti**
 Note: nella zona giorno è presente pavimento alla palladiana in più qualità di breccia tra cui dominante l'aurora. Nelle camere la pavimentazione è in parchetti lamellari in rovere che necessitano di manutenzione.

Portone di ingresso
 tipologia: **anta singola a battente**
 materiale: **legno tamburato**
 accessori: **senza maniglione antipanico**
 condizioni: **sufficienti**



Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non presente
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: non presente Note: l'impianto non è utilizzato in quanto vi è l'utilizzo di una bomba portatile.
Termico	tipologia: centralizzato con contabilizzazione del calore alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: buone conformità: senza certificato di conformità

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	1,00	83,41	€ 800,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	0,50	5,07	€ 800,00
cantina	sup lorda di pavimento	0,25	2,98	€ 800,00
posto auto coperto	sup lorda di pavimento	0,35	5,25	€ 800,00

96,71 mq



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

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il bene viene valutato in base alla situazione riscontrata nel sopralluogo.

Si è consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativo al primo semestre 2019 e si è fatto particolare riferimento alle ricerche di mercato relative a fabbricati similari, agibili e costruiti all'incirca nello stesso periodo e presenti nella stessa zona.

E' stato quindi applicato quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 15% al valore così determinato, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Pordenone (PN)

O.M.I. - primo semestre 2019:

- min. 700 €/mq

- max. 900 €/mq

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento al piano secondo, cantina e posto auto coperto al piano interrato.

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.368,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano secondo	83,41	€ 800,00	€ 66.728,00
terrazzi	5,07	€ 800,00	€ 4.056,00
cantina	2,98	€ 800,00	€ 2.384,00
posto auto coperto	5,25	€ 800,00	€ 4.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 77.368,00

Valore corpo € 77.368,00

Valore complessivo intero € 77.368,00

Valore complessivo diritto e quota € 77.368,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano secondo, cantina e posto auto coperto al piano interrato	Abitazione di tipo civile [A2]	96,70	€ 77.368,00	€ 77.368,00



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%)	€ 11.605,20
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:	€ 65.762,80
---	--------------------



Allegati

1. Copia documentazione ipocatastale in atti.
- 1 bis. Ispezione ipocatastale di verifica - controllo, estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali, estratto del P.R.G.C.
2. Rilievo del fabbricato e calcolo della superficie lorda.
3. Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori.
Principali pratiche edilizie presenti in Comune di Pordenone (PN).
4. Copia dell'atto di provenienza - compravendita attestante la legittimità del possesso.
Risposta dell'Agenzia delle Entrate circa la presenza di contratti di locazione.
Ripartizione spese ordinarie e straordinarie fornite dall'amm. ripartite
in funzione dei millesimi tra i vari condomini.
5. Certificato di Residenza e Stato Famiglia di
Estratto per riassunto degli atti di matrimonio di
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE).
7. Documentazione fotografica.
8. Verbali dei sopralluoghi.

Porcia, li 10.03.2020

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Filippetto

