Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **71/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con corte esclusiva, deposito ed autorimessa

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Monte Grappa n.39/B - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva, deposito ed autorimessa
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:
foglio 32, particella 1391, subalterno 2, scheda catastale T129758, indirizzo Via Monte Grappa n.39/B, interno 2, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie totale mq.59, escluse aree scoperte mq.50, rendita € 294,38
foglio 32, particella 1391, subalterno 9, scheda catastale T129765, indirizzo Via Monte Grappa n.39/B, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.16, superficie mq.21, rendita € 30,57
foglio 32, particella 1391, subalterno 12, scheda catastale T129762, indirizzo Via Monte Grappa n.39/B, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.31, superficie mq.31, rendita € 88,06

2. Possesso

Bene: Via Monte Grappa n.39/B - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva, deposito ed autorimessa
Corpo: A
Possesso: Occupato da e senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monte Grappa n.39/B - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva, deposito ed autorimessa
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monte Grappa n.39/B - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva, deposito ed autorimessa
Corpo: A
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, Unicredit Banca per la casa S.P.A.,

5. Comproprietari

Beni: Via Monte Grappa n.39/B - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva, deposito ed autorimessa

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Monte Grappa n.39/B - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva, deposito ed autorimessa
Corpo: A
Misure Penali: Nessuna nota allo scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monte Grappa n.39/B - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva, deposito ed autorimessa
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Monte Grappa n.39/B - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva, deposito ed autorimessa
Prezzo base d'asta del lotto: € 82.271,00

Beni in **San Quirino (PN)**
Via Monte Grappa n.39/B

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva, deposito ed 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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Monte Grappa n.39/B

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza:
-
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
foglio 32, particella 1391, subalterno 2, scheda catastale T129758, indirizzo Via Monte Grappa n.39/B, interno 2, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie totale mq.59, escluse aree scoperte mq.50, rendita € 294,38
Derivante da: - Costituzione del 30.12.2002 protocollo n.225565; - Ultimazione di fabbricato urbano del 17.10.2003 protocollo n.161199 - Variazione nel classamento del 18.10.2004 protocollo PN0132197 – Variazione del 09.11.2015 Inserimento dati di superficie
Confini: Nord mapp.1377 e mapp.1469, Est mapp.822, Sud mapp.1391 sub.18, Ovest mapp.1391 sub.1

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
foglio 32, particella 1391, subalterno 9, scheda catastale T129765, indirizzo Via Monte Grappa n.39/B, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.16, superficie mq.21, rendita € 30,57
Derivante da: - Costituzione del 30.12.2002 protocollo n.225565; - Ultimazione di fabbricato urbano del 17.10.2003 protocollo n.161199 - Variazione nel classamento del 18.10.2004 protocollo PN0132197 - Variazione del 09.11.2015 Inserimento dati di superficie
Confini: Nord mapp.1391 sub.1, Sud sub.3 e 15, Ovest sub.18

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
foglio 32, particella 1391, subalterno 12, scheda catastale T129762, indirizzo Via Monte Grappa n.39/B, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.31, sup. mq.31, rendita € 88,06

Derivante da: - Costituzione del 30.12.2002 protocollo n.225565; - Ultimazione di fabbricato urbano del 17.10.2003 protocollo n.161199 - Variazione nel classamento del 18.10.2004 protocollo PN0132197 - Variazione del 09.11.2015 Inserimento dati di superficie
Confini: Nord mapp.1391 sub.11, 21 e 22, Est sub.1, Sud sub.1 e 13, Ovest sub.19

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'elaborato planimetrico relativo al piano terra porta l'indicazione errata del Nord. Note generali: L'area su cui sorgono gli immobili oggetto di stima è catastalmente identificata al Catasto terreni Fg.32 mapp.1391 ente urbano di are 11.53

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale normale
Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale
Importanti centri limitrofi: Pordenone
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da e senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ispezione ipotecaria All.24)
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Banca per la casa S.P.A. contro
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 31/05/2004 ai nn. 216493/10794; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2004 ai nn. 9749/2006; Importo ipoteca: € 153.000,00; Importo capitale: € 76.500,00; Note: Limitatamente al Fg.32 mapp.1391 sub.2 (appartamento) e sub.12 (autorimessa) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Annotazione del 01.04.2011 R.G.4897 R.P.591 per surrogazione ex art.120 quater comma 3 D.Lgs.385/93 a favore BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA contro
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Atto notarile a rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 05/10/2004 ai nn. 225251/11234 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2004 ai nn. 17800/11816; Relativamente a: regolamento di condominio, tabelle millesimali e servitù di transito.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Cividale Spa contro Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/09/2017 ai nn. 11915/2204; Importo ipoteca: € 36.288,00; Importo capitale: € 18.143,97.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/11/2017 ai nn. 15042/2789; Importo ipoteca: € 5.925,95; Importo capitale: € 4.753,82.
- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/04/2018 ai nn. 5392/4055.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Mail dell'Amministratore condominiale All.23)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 350,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 740,56
Millesimi di proprietà: 103,87 (102,42 complessivi per l'appartamento e l'autorimessa, 1,45 per il deposito)
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: quelli derivanti dal Regolamento di condominio e dagli Atti di provenienza
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: E
Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica del 12.05.2015 a firma del geom. Rigo Stefano (All.22)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: Notifica decreto di espropriazione per lavori di allargamento e sistemazione della S.P. "della Roiata" (All.25)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 26/01/2000 al 31/05/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Jus, in data 26/01/2000, ai nn. 70320; registrato a Pordenone, in data 15/02/2000, ai nn. 704/Mod. I V. **per l'appartamento (sub.2), l'autorimessa (sub.9) e la cantina (sub.12)**

Titolare/Proprietario: dal 31/05/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 31/05/2004, ai nn. 216491/10793; registrato a Pordenone, in data 10/06/2004, ai nn. 4106/1 T; trascritto a Pordenone, in data 11/06/2004, ai nn. 9748/6503 **per l'appartamento (sub.2) e l'autorimessa (sub.9)**

Titolare/Proprietario: dal 21/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 21/03/2005, ai nn. 238232 fasc.11967; registrato a Pordenone, in data 30/03/2005, al nn.2457; trascritto a Pordenone, in data 30/03/2005, ai nn. 5439/3606 **per la cantina (sub.12)**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.79/2001 e n.01/085 del 06.11.2001
Intestazione:
Per lavori: Costruzione di complesso residenziale

Numero pratica: Concessione Edilizia in Variante n.64/2002 e n.01/085VAR1 del 02.10.2002
Intestazione:
Per lavori: Variante alla C.E. 79/2001

Numero pratica: Concessione Edilizia n.99/2003 e n.01/085VAR2
Intestazione:
Note tipo pratica: Agibilità alla Concessione Edilizia n.79/2001 del 06.11.2001 e successive varianti n.64/2002 del 02.10.2002 e n.99/2003 del 29.10.2003
Per lavori: Variante alla C.E. 64/2002
Abitabilità/agibilità in data 12/12/2003 al n. di prot. 13139

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
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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 con cantina, garage e scoperto esclusivo, facenti parte del "Condominio La Roggia" sito a San Quirino (PN) con accesso da Via Monte Grappa n.39/B.
Il "Condomino La Roggia" si compone di quattro corpi di fabbrica di pianta irregolare comprendente altre unità immobiliari e relative autorimesse e depositi; tre sono i piani fuori terra, privi di ascensore. Sul mappale 1391, è stato eretto il corpo B, composto da sette abitazioni, un ufficio e sette autorimesse.
L'appartamento oggetto d'esecuzione è ubicato al piano terra ad Est.
Dal portico condominiale (foto 4), si raggiunge l'appartamento (foto 5 e 6) che si compone di un vano cucina-soggiorno (foto 7 e 8) con accesso allo scoperto esclusivo a giardino orientato ad Est (foto 17 e 18), un piccolo disimpegno con condizionatore (foto 9), la camera da letto (foto 12) ed il bagno (foto 10) dotato di vasca da bagno (foto 11) e normale dotazione sanitaria.
Le dimensioni nette dei vani rilevate in sopralluogo sono: zona giorno m.4,15x4,50=mq.18,67; disimpegno m.2,00x1,10=mq.2,20; bagno m.2,80x2,00=mq.5,60 e camera m.4,25x3,00=mq.12,75; l'altezza interna è di mt.2,60. La superficie dello scoperto esclusivo è di circa mq.166,00.
La produzione dell'acqua calda ed il riscaldamento dei vani è garantito da impianto autonomo con radiatori lamellari alimentato a gas metano con caldaietta installata all'esterno e protetta (foto 13 e 14).
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 (All.18 e 19).
I pavimenti interni sono piastrelle ceramiche nella zona giorno, nel bagno e nel disimpegno, in parquet nella camera; i serramenti sono in legno con vetro termico e scuretto esterno.
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.2,60x2,17 per la prima parte, e mt.2,60x4,00 per la seconda.
Anche l'autorimessa è ubicata al piano interrato, è la terza da sinistra (foto 20 e 21); è dotata di portone basculante in acciaio e le dimensioni nette sono mt.10,40x3,00= mq.31,20.

All'immobile competono anche, in quota indivisa millesimale, le aree scoperte pertinenziali destinate a viabilità e percorsi pedonali citate negli atti di provenienza Notaio Pertegato del 31.05.2004 rep.216491 (All.20) e Notaio Pertegato del 21.03.2005 rep.238232 (All.21).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - (-

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **277,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 2003
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

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **continue** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **non rilevabili**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

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**
Pareti esterne	materiale: **cemento armato** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle ceramiche e parquet** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **blindato** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **non rilevate** conformità: **non dimostrata**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento mq.50,00	1,00	50,00	€ 950,00
Portico	sup lorda di pavimento mq.6,00	0,30	1,80	€ 950,00
Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento mq.170,00	0,10	17,00	€ 950,00
Cantina	sup lorda di pavimento mq.17,00	0,50	8,50	€ 950,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento mq.34,00	0,75	25,50	€ 950,00
			102,80	

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 vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne ed opportunamente rapportata ove necessario. 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; Ufficio tecnico di San Quirino; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI (€ 800,00-€ 1.000,00), Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A. (€ 800,00-€ 1.200,00)

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.660,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	50,00	€ 950,00	€ 46.550,00
Portico	1,80	€ 950,00	€ 5.700,00
Giardino esclusivo	17,00	€ 950,00	€ 15.770,00
Cantina	8,50	€ 950,00	€ 8.075,00
Autorimessa	25,50	€ 950,00	€ 16.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 97.660,00
Valore corpo	€ 97.660,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 97.660,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 97.660,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	102,80	€ 97.660,00	€ 97.660,00

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%) € 14.649,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 740,00

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: **€ 82.271,00**

Data generazione:
19-12-2018

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni