Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa San Paolo Spa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **185/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-04-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con autorimessa e cantina

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434.247496
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: appartamento con cantina e autorimessa, sito in via Cimitero Vecchio 9, interno 5 - Pordenone (PN) - 33170
Descrizione zona: residenziale periferica

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e autorimessa
Corpo: Appartamento con cantina e autorimessa
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:

fg	Part.	sub	Cat.	Classe	consi-stenza	Sup. cat.	rendita	indirizzo
28	755	6	A/2	3	5,5 vani	Tot. 91 m2 Tot. escluso aree scoperte 88 m2	€ 809,55	Via Cimitero Vecchio 9, piano S1-1, int. 5
28	755	17	C/6	5	13 mq	Totale 13 mq	€ 63,11	Via Cimitero Vecchio 9, piano S1
Dati anagrafici:								
1) [redacted] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]) 2) [redacted] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted])								

2. Possesso
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
NO: l'appartamento si trova al piano primo. All'abitazione si accede attraverso una rampa di scale attualmente priva di servo scala o ascensore; ma non vi sono ostacoli all'installazione di un servo scala ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.
I garage e le cantine tuttavia sono raggiungibili, oltre che attraverso una rampa carrabile esterna, anche attraverso una rampa di scale priva di servo scala. Bisogna inoltre varcare una porta di dimensioni ridotte perché inferiori a 75 cm, quindi non è conforme agli standard minimi previsti dalle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

4. Creditori Iscritti
Intesa San Paolo Spa

5. Comproprietari
Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni
SI

7. Prezzo
Prezzo da libero: € 64.500,00

Beni in **Pordenone (PN)**
via Cimitero Vecchio 9

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e cantina

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 con cantina e autorimessa.

   Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN) CAP 33170, via Cimitero Vecchio 9, int. 5

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
(si cfr. all. 17)

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

fg	Part.	sub	Cat.	Classe	consi-stenza	Sup. cat.	rendita	indirizzo
28	755	6	A/2	3	5,5 vani	Tot. 91 m2 Tot. escluso aree scoperte 88 m2	€ 809,55	Via Cimitero Vecchio 9, piano S1-1, int. 5
28	755	17	C/6	5	13 mq	Totale 13 mq	€ 63,11	Via Cimitero Vecchio 9, piano S1
Dati anagrafici:								
1) [redacted] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]-gina 2) [redacted] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted])								

Derivante da: ATTO PUBBLICO (COMPRAVENDITA) del 20-10-2005 in atti dal 31-10-2005, rep. n. 99899, Rogante: Bevilacqua Giorgio, sede Pordenone; registrato a Pordenone il 26.10.2005 al n. 8870 (si cfr. all. 1 e 8).

Confini:
l'appartamento confina: a nord con corridoio comune e proprietà di terzi; ad est e sud con muri perimetrali e maestri, ad ovest con corridoio comune e proprietà di terzi;
il Garage e la cantina formano un unico corpo e confinano: a nord con spazio di manovra comune, a sud con muro perimetrale e maestro, ad ovest con proprietà di terzi, ad est con centrale termica, corridoio comune e proprietà di terzi.

Millesimi di proprietà di parti comuni:
La quota millesimale di proprietà, sulla base della quale viene conteggiata la quota di proprietà delle aree comuni ed avviene la ripartizione delle spese generali è pari a 99,79;
mentre la quota millesimale sulla base della quale avviene la ripartizione delle spese di riscaldamento è pari a 96,95.
(si cfr. all.ti 11 e 12)

Conformità catastale:
Esaminato lo stato di fatto e confrontato lo stesso con la planimetria catastale (di cui agli all.ti 4 e 5), emerge una diversa posizione della tramezza fra disimpegno notte e cameretta. Si evidenzia che trattasi di difformità lieve e non essenziale, quindi non è tale da richiedere la modifica della planimetria catastale. Per quanto sopra si dichiara la sostanziale conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in area residenziale periferica, quartiere di Borgomeduna non troppo distante dal centro di Pordenone. Trattasi di zona tranquilla con traffico limitato agli immobili residenziali che prospettano sulla via.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, direzionali, sportive, scolastiche

3. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: L'immobile risulta libero da persone e cose. Solamente l'autorimessa risulta occupata da oggetti vari, che andranno rimossi a cura dell'aggiudicatario.
A seguito di formale richiesta formulata all'Agenzia delle Entrate, questa ha dichiarato che l'immobile non è oggetto di contratti di locazione e comodato (si cfr. all. 9)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria
a favore di Intesa San Paolo Spa
contro [redacted], [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Bevilacqua Giorgio del 20/10/2005 ai nn. 99900/22123;
Iscritta a Pordenone in data 31/10/2005 ai nn. 18383/4416
Importo ipoteca: € 219.000,00

Importo capitale: € 146.000,00.
(si cfr. all. 19)

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori
contro [redacted], [redacted]
derivante da: pignoramento immobiliare
trascritto a Pordenone in data 25/09/2019 ai nn. 13705/9873.
(si cfr. all. 20)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.370,00 (ai quali vanno ad aggiungersi i costi dell'acqua che ora sono pari a zero essendo disabitato (si cfr. all. 14 e 13)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.691,24 (si cfr. all. 14). Tuttavia tenuto conto che le spese condominiali annue ammontano a circa 1.370,00 annui e tenuto conto che l'aggiudicatario dovrà corrispondere al condominio le spese condominiali del biennio antecedente la vendita, lo scrivente ritiene di poter stimare in € 2.740,00 le spese condominiali da dedurre dal prezzo di stima.
Alla data attuale non sono state deliberate spese straordinarie.
Millesimi di proprietà: 99,79 (si cfr. all. 12)
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
l'appartamento si trova al piano primo. All'abitazione si accede attraverso una rampa di scale attualmente priva di servo scala o ascensore; ma non vi sono ostacoli all'installazione di un servo scala ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.
I garage e le cantine tuttavia sono raggiungibili, oltre che attraverso una rampa carrabile esterna, anche attraverso una rampa di scale priva di servo scala. Bisogna inoltre varcare una porta di dimensioni ridotte perché inferiori a 75 cm, quindi non è conforme agli standard minimi previsti dalle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
Attestazione Prestazione Energetica: lo scrivente ha fatto eseguire l'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto l'unità ne era sprovvista
Indice di prestazione energetica: l'immobile rientra in classe energetica E, con prestazione energetica pari a EP gl, nren 85,43 kWh/m2anno (all. 18)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [redacted], [redacted] [redacted], cod. fisc. [redacted] dal 20-10-2005 ad oggi (attuali proprietari)**; i**n forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Giorgio, del 20/10/2005, ai nn. 99899/22122; trascritto a Pordenone, in data 31/10/2005, ai nn. 18382/11705.
(si cfr. all. 8)

Proprietario: [redacted] **proprietari dal 15-12-1986** e fino al **20/10/2005**. In forza di atto di compravendita rogito di Bevilacqua Giorgio, del 15/12/1986, ai nn. 69609; trascritto a Pordenone, in data 14/01/1987, ai nn. 549/475.

Proprietario: [redacted] **proprietari ante ventennio** e fino al **15-12-1986**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili
Per lavori: fabbricato uso abitazioni civili di tre piani
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/06/1970 al n. di prot. 30694
Rilascio in data 04/12/1970 al n. di prot. 30694/IV
Abitabilità/agibilità in data 11/01/1972 al n. di prot. 40467/71
(si cfr. all. 7)

Numero pratica: 2
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 06/08/1971 al n. di prot.
Rilascio in data 13/08/1971 al n. di prot. 35333/IV
(si cfr. all. 7)

Numero pratica: 3
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Comunicazione attività edilizia libera
Per lavori: interventi per risparmio energetico
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/11/2012 al n. di prot. 0075804
(si cfr. all. 7)

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal raffronto dello stato di fatto con le planimetrie oggetto di concessione edilizia (si cfr. all. 7), si evincono alcune difformità e precisamente:
- un'apertura nel tramezzo fra soggiorno e cucina non presente nel progetto;
- una diversa posizione della tramezza fra disimpegno e cameretta.

Trattasi tuttavia di opere rientranti in attività libera, con ogni probabilità realizzate dopo l'ultimazione delle opere di costruzione del condominio. Lo scrivente quindi ritiene che le difformità rilevate non possano qualificarsi come abusi edilizi.
Il Comune di Pordenone ha rilasciato inoltre il certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori (all. 6)

7.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	PR 31-PIANO DI RECUPERO
Zona omogenea:	Zone allagabili per un evento con TR=100 anni
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 6

Note sulla conformità:
Nessuna.

Descrizione: **Appartamento con autorimessa e cantina**

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento posto al piano primo di un condominio denominato Condominio Meduna di 9 unità abitative, con autorimessa e cantina posti al piano interrato.
L'appartamento è composto da ingresso, dal quale si accede ad un ripostiglio, al soggiorno, alla cucina e al disimpegno della zona notte. Dal disimpegno della zona notte si accede poi alle due camere da letto, di cui una matrimoniale e l'altra singola e al bagno.
Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un ampio terrazzo di 6 m x 1,11 m ca.
Al piano interrato attraverso una rampa carrabile si accede al posto auto chiuso con basculante, collegato alla cantina.
Dal punto di vista strutturale, per quanto evincibile dai progetti, il condominio è costituito da:
- fondazioni continue in c.a.
- muratura scantinato in getto di calcestruzzo;
- murature fuori terra in blocchi Leca
- struttura portanti in pilastri e travi in c.a.
- solai e balconi in latero-cemento
- scale in getto di c.a. a sbalzo;
- soletta centrale termica monolitica.

Per quanto riguarda l'appartamento esso è interamente intonacato e tinteggiato.
Esso è dotato di porte e finestre in legno ed avvolgibili in plastica.
I pavimenti delle camere sono in parchetti, mentre i pavimenti degli altri vani sono in ceramica. La pavimentazione dello scantinato è in cemento.
L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è dotato di ordinario libretto di manutenzione; l'impianto elettrico è posto sotto traccia. Impianto idrico sanitario.
Per quanto riguarda l'impianto idrico ed elettrico, essi sono datati, e quindi ne va verificato lo stato di funzionamento e rispondenza alla normativa vigente di sicurezza e di settore.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
(si cfr. all. 17)

E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: 1970
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80, l'appartamento;

2,18 la cantina e 2,19 il garage
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile:
Il condominio si trova in condizioni generali buone, l'ingresso, i pianerottoli e le scale sono in marmo. La scala inoltre è dotata di corrimano in ferro battuto. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo. Il condominio risulta recintato solamente su tre lati; mentre sul fronte strada esso non risulta recintato. Da un lato si trova la rampa che scende verso i garage, mentre sugli altri lati, l'area scoperta risulta mantenuta a giardino, ben curato.

Per una migliore descrizione dell'appartamento oggetto di stima e per le relative superfici, si rimanda alle rappresentazioni fotografiche allegate (si cfr. all. 16) e al rilievo di cui all'all. 15.

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo monoparametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dai Borsini Immobiliari ove esistenti

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: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2019 - 1° semestre: per la zona D1 in cui ricade l'immobile de quo: € 700,00/900,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo;
Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare FIMAA 2018/2019 per la zona 8 (Borgomeduna) in cui ricade l'immobile de quo: € 500,00/1.100,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per appartamenti usati.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m2): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m2): € 850,00 al m2

8.2 Valutazione corpi:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie esterna lorda	Prezzo unitario
appartamento	sup esterna lorda	1,00	85,40	€ 850,00
terrazza	sup esterna lorda	0,25	7,40	€ 850,00
cantina	sup esterna lorda	0,25	8,70	€ 850,00
garage	sup esterna lorda	0,25	14,60	€ 850,00

Tot. 116,10 m2

Destinazione	*Superficie commerciale*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento	85,40	€ 850,00	€ 72.590,00
terrazza	1,85	€ 850,00	€ 1.572,50
cantina	2,18	€ 850,00	€ 1.848,75
garage	3,65	€ 850,00	€ 3.102,50
	Tot. 93,08 m2		**€ 79.113,75**

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per spese condominiali	€ 2.740,00
Detrazione per la procedura del 15%	€ 11.867,06

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero:	€ 64.506,69
Valore immobile arrotondato:	**€ 64.500,00**

Data: 26-03-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Paolo Savoia

1. Visura-storica
2. Estr-mappa
3. Elab-planim
4. Planim 1
5. Planim 2
6. CDU e cert. inesistenza provvedimenti sanzionatori
7. Pratica edilizia
8. Contratto di compravendita
9. Risposta Agenzia Entrate
10. Libretto impianto di riscaldamento
11. Tabella millesimi spese di riscaldamento
12. Tabella millesimi spese generali
13. Bilancio preventivo 2019-2020
14. Email Amministratore di condominio
15. rilievo
16. rappresentazioni fotografiche
17. estratto per riassunto atto di matrimonio + cert. di residenza e stato famiglia
18. APE
19. iscrizione ipoteca
20. trascrizione pignoramento