

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

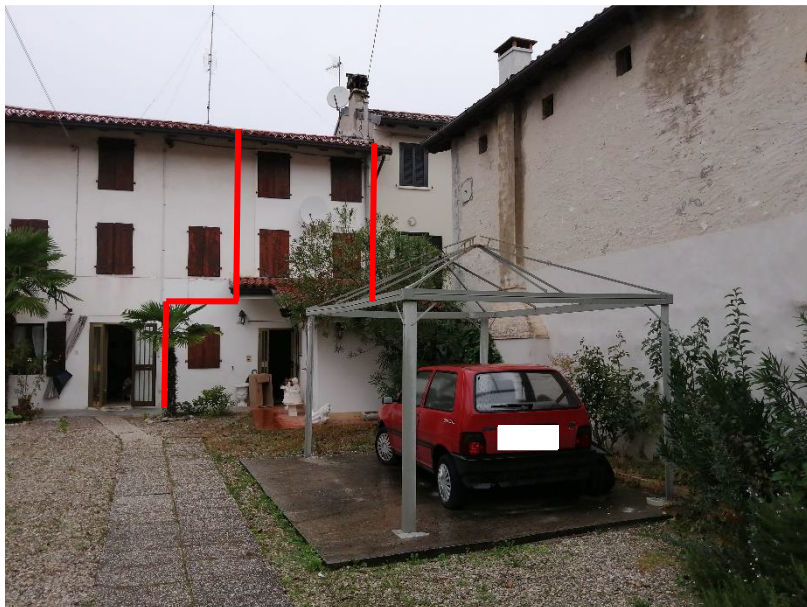
promossa da: **- Unione Banche italiane Società Cooperativa
per Azioni**

contro:

N° Gen. Rep. **74/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2020 ore 09:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità abitativa su
due livelli fuori terra con
area scoperta di pertinenza

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Cardillo
Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y
Partita IVA: 01406230936
Studio in: Via XX Settembre 2 – Roveredo in Piano (PN)
Telefono: 0434.960249
Fax: 0434.960249
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Unità abitativa a schiera sita in via Montello 34 - Cordenons (PN) - 33084

Descrizione zona: residenziale - centrale

Lotto: 001 - Unità abitativa a schiera su 3 livelli fuori terra con area scoperta di pertinenza

Corpo: Immobile ad uso di civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	classe	Cons.	Sup.	rendita
25	811		A/3	3	4 vani	totale: 123 m2 Totale escluso aree scoperte: 123 m2	€ 289,22
25	811			Ente urbano	120 m2		
INTESTATI:							
DATI DERIVANTI DA: Atto pubblico (compravendita), del 31-10-2007 in atti dal 14-11-2007 rep. n. 50739, rogante Gaspare Gerardi sede Pordenone							

2. Possesso

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO: attualmente l'unità abitativa è dislocata su tre livelli fuori terra, senza ascensore né servo scala; tali dispositivi risultano peraltro non installabili senza effettuare modifiche strutturali alla rampa di scale.

4. Creditori Iscritti

5. Comproprietari

Nessuno

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 65.700,00

Beni
Unità abitativa a schiera
in Cordenons (PN)
via Montello 34

Lotto: 001 - Unità abitativa su tre livelli fuori terra con area scoperta di pertinenza

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: Immobile ad uso di civile abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Montello 34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Da informazioni acquisite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cordenons risulta che l'esecutata è nubile, tuttavia essendo l'esecutata di nazionalità croata l'attestato di stato civile non costituisce garanzia della veridicità dei dati ivi riportati; per tale motivo lo scrivente non ha ritenuto necessario acquisirlo.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	classe	Cons.	Sup.	rendita
25	811		A/3	3	4 vani	totale: 123 m2 Totale escluso aree scoperte: 123 m2	€ 289,22
25	811			E.U	120 m2		
INTESTATI:							
DATI DERIVANTI DA:							
Atto pubblico (compravendita), del 31-10-2007 in atti dal 14-11-2007 rep. n. 50739, rogante Gaspare Gerardi sede Pordenone							

(si cfr. all. 2 e 3)

Confini:

L'unità abitativa confina partendo da nord con mappali 806, 2251, 2971, 810 dello stesso fg. 25 (si cfr. all. 1)

Conformità Catastale:

Dal raffronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali (all. 4) non sono emerse sostanziali difformità.

Sono stati rilevati, tuttavia, i seguenti aspetti:

- 1) al Piano Terra vi è una differenza dello spessore del muro interno (spessore ricavato per misurazione indiretta);
- 2) al piano Primo vi è una differenza nel posizionamento del muro tra camera e vano confinante;
- 3) al Piano Secondo vi è una differenza nel posizionamento del muro tra camera e vano confinante;
- 4) difformità rispetto alle altezze.

tali difformità tuttavia non sono sostanziali e non richiedono pertanto una regolarizzazione catastale.

Per quanto sopra si dichiara la sostanziale conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona centrale vicino alla piazza della Vittoria, ove si trova la chiesa e il municipio. Trattasi di zona residenziale caratterizzata dalla presenza di unità abitative fronte strada erette una di fianco all'altra. L'immobile oggetto di pignoramento peraltro prospetta su una corte interna e quindi non si affaccia sulla strada.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata
a favore di
contro

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Gaspare Gerardi del 31/10/2007
preg. 50740/17495; trascritta a Pordenone il 13.11.2007 ai nn. 20939/5163;

Importo ipoteca: € 127.500,00;

Importo capitale: € 85.000,00.

(si cfr. all. 19)

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore della massa dei creditori
contro

Derivante da: pignoramento immobiliare trascritto a Pordenone in data 19/03/2019 ai nn.
4289/3127 (si cfr. all. 20).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'immobile in esame è costituito da una unità abitativa autonoma, pertanto non vi sono spese condominiali

Altre informazioni: nell'area scoperta risulta presente un veicolo, parcheggiato sotto un gazebo, che dovrà essere rimosso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO: attualmente l'unità abitativa è dislocata su tre livelli fuori terra, senza ascensore né servo scala; tali dispositivi risultano peraltro non installabili senza effettuare modifiche strutturali alla rampa di scale.

Attestazione Prestazione Energetica: lo scrivente ha fatto redigere la prestazione energetica ad un professionista abilitato

Indice di prestazione energetica: 238,88 kWh/m² anno (si cfr. all. 15)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:) proprietario ante ventennio fino al **21/10/2006** .

Note: La sig.ra risulta proprietaria in forza di titoli ultraventennali e successivo ri-congiungimento di usufrutto in morte della sig.ra avvenuta il 19.12.1981 ed atto in autentica del Notaio Guido Bevilacqua del 24.12.1996 rep. 3812, trascritto a Pordenone il 21.1.1997 ai nr 1097/895

Proprietario:) dal 21/10/2006 al 31/10/2006. In forza di testamento olografo del 21.10.2006 in atti dal 27.11.2006, rep. n. 29283, rogante Guido Bevilacqua, sede di Pordenone; registrato a Pordenone al n. 3903/I del 18.12.2006 in morte di (si cfr. all. 21).

Proprietario:) dal 31/10/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita, a rogito del notaio Gaspare Gerardi del 31/10/2007, ai nn. 50739/17494; trascritto a Pordenone, in data 13/11/2007, ai nn. 20938/12432 (si cfr. all.ti 14 e 18).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: realizzazione servizi igienici

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 03/06/1987

Rilascio in data 10/09/1987 al n. di prot. 8727

(si cfr. all.ti 8 e 9)

7.1 Conformità edilizia:

lo scrivente ha richiesto al Comune di Cordenons copia di tutti i provvedimenti autorizzatori relativi all'immobile in esame indicando i dati catastali dello stesso, nonché il nominativo dell'attuale proprietario e dei precedenti (si cfr. all.ti 5, 6 e 7); l'ufficio tecnico Comunale di Cordenons, tuttavia, ha rinvenuto solamente la pratica edilizia sopra citata, relativa alla realizzazione in ampliamento dei servizi igienici risalente al 1987.

Dall'atto di compravendita emerge che l'immobile è stato realizzato ante 1967; inoltre, da una verifica presso l'archivio storico lo scrivente ha potuto riscontrare che l'immobile era presente sin dal 1830 (si cfr. all.ti 11 e 12).

Orbene, in assenza del provvedimento autorizzatorio originario dell'immobile in questione lo scrivente non è in grado di dare risposta al quesito relativo alla conformità edilizia dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica

Non sono state riscontrate irregolarità.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**
Immobile ad uso di civile abitazione

Trattasi di unità abitativa disposta sui tre piani fuori terra, sita in Comune di Cordenons, via Montello 34, edificata sull'area rilevata nel Catasto Terreni del comune suddetto al Fg. 25 mapp. 811 Ente Urbano di mq 120.

Al piano terra si trova la cucina, il bagno con antibagno, un ripostiglio e un disimpegno con la rampa di scale che conduce al piano primo, ove si trova una camera; la rampa di scale prosegue poi fino al secondo piano ove si trova la seconda camera (si veda il rilievo di cui all'all.to 13).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: da informazioni acquisite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cordenons risulta che l'esecutata allo stato attuale è nubile, tuttavia essendo l'esecutata di nazionalità croata l'attestato di stato civile non è garanzia di veridicità dei dati ivi riportati. Per tale motivo lo scrivente non ha ritenuto di dover acquisire il certificato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987 (ampliamento per realizzazione servizi igienici)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34;

ha un'altezza utile interna di al piano terra di 2,19 m; al Piano Primo di 2,32 m; al Piano Secondo ha una altezza variabile da 1,79 a 2,37 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

L'immobile si trova in condizioni generali scarse.

Internamente tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti al piano terra sono in marmette, mentre il pavimento del bagno e dell'antibagno è piastrellato, così come le pareti; il pavimento del piano primo è in tavolato di legno così come la prima rampa di scale; il pavimento del secondo piano è presumibilmente in tavolato di legno, ma è ricoperto con moquette, così come la seconda rampa di scale.

Il bagno è dotato di lavandino, bidet, wc e doccia.

Gli infissi interni sono in legno; inoltre tutte le porte sono ad una anta battente. L'ingresso è dotato di due porte in alluminio con porzioni vetrate.

Gli infissi esterni sono in alluminio e sono dotati di scurettili.

Per quanto riguarda gli impianti, lo scrivente non ha rinvenuto nel fascicolo del Comune i certificati di conformità.

Si tratta in ogni caso di impianti datati, di cui va verificato lo stato di funzionamento e rispondenza alla normativa vigente di sicurezza e di settore.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori lamellari e la caldaia si trova nel bagno. L'impianto elettrico è sotto traccia, fatto salvo l'impianto TV che a vista.

Per una migliore comprensione dello stato di fatto si veda il rilievo di cui all'allegato 13 e le rappresentazioni fotografiche di cui all'allegato 17.

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 Cordenons;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2019 - 1° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 800,00/1.000 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2018/2019 F.I.M.A.A., con riferimento al comune di Cordenons (PN), zona centro: € 650,00/900,00 a m2 rispettivamente quali valori minimo e massimo per appartamenti usati.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 650,00 al m2.;

8.2 Valutazione corpi:

destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie lorda	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda	1,00	106	€ 700,00
Area scoperta	Sup. lorda		120	€ 700,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	106	€ 700,00	€ 74.200,00
Area scoperta	4,4	€ 700,00	€ 3.080,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 77.280,00
Detrazione per la procedura del 15%	€ 11.592,00
Valore immobile	€ 65.688,00
Valore immobile arrotondato	€ 65.700,00

Data generazione:
08-02-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

ALLEGATI:

1. Estratto di mappa
2. Visura catastale fg. 25 mappale 811
3. Visura catastale fg 25 mappale 811 EU
4. Elaborato planimetrico
5. richiesta di accesso agli atti del 18.11.2019
6. richiesta certificato inesistenza provv. sanz. del 18.11.2019
7. richiesta di accesso agli atti del 22.1.2020
8. Richiesta autorizzazione realizzazione servizi igienici
9. Autorizzazione per servizi igienici e progetti
10. Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
11. catasto lombardo veneto (1830-1850)
12. catasto austro-italiano (1851-1943)
13. Rilievo
14. Compravendita
15. APE
16. Info Agenzia Entarte
17. Rappresentazioni fotografiche
18. Trascrizione compravendita
19. iscrizione ipoteca
20. trascrizione pignoramento
21. trascrizione successione