Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **112/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con 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

Firmato Da: SAVOIA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2559afc4179066234d6ed4e7658f52f7

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: appartamento con soffitta non abitabile, sito in via Lino Zanussi 10 a Porcia (PN) - 33080
Descrizione zona: periferica

Lotto: 001 – Appartamento al piano primo, con soffitta non abitabile al piano terzo
Corpo: A - appartamento con soffitta
Categoria:
Dati Catastali:

fg	Part.	sub	Cat.	Classe	consi-stenza	Sup. cat.	rendita	indirizzo
4	205	5	A/2	2	5,5 vani	Tot. 132 m2 Tot. escluso aree scoperte 128 m2	€ 624,91	Corso Zanussi 10, piano 1-3
Dati anagrafici:								
1) [redacted] proprietà per 1/2 2) [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni								

2. Possesso

Occupato dall'esecutato in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO: l'appartamento si trova al piano primo con soffitta al piano terzo; all'abitazione, così come alla soffitta, si accede attraverso una rampa di scale attualmente priva di servo scala o ascensore; ma non vi sono ostacoli all'installazione di tale dispositivo o altri, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

4. Creditori Iscritti

[redacted]

5. Comproprietari

Oltre ai due soggetti pignorati, proprietari ciascuno per 1/2, non vi sono altri comproprietari o titolari di diritti reali

6. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 72.000,00

Firmato Da: SAVOIA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2559afc4179066234d6ed4e7658f52f7

Beni
Appartamento con soffitta, sito in Porcia (PN)
via Lino Zanussi 10, P. 1 e 3

Lotto: 001 - Appartamento con soffitta

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 - appartamento con soffitta sito in Porcia (PN)
CAP 33080, via Lino Zanussi 10.

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

Stato Civile: il debitore ha dichiarato di essersi sposato in [redacted] con matrimonio non trascritto in Italia; regime patrimoniale: non conosciuto, tuttavia dalla visura catastale risulta che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni
Data Matrimonio: 01-06-1970 (si cfr. all. 12)

1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

Regime Patrimoniale: non conosciuto
Data Matrimonio: 30.12.2016 (all. 16)

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

fg	Part.	sub	Cat.	Classe	consi-stenza	Sup. cat.	rendita	indirizzo
4	205	5	A/2	2	5,5 vani	Tot. 132 m2 Tot. escluso aree scoperte 128 m2	€ 624,91	Corso Zanussi 10, piano 1-3
Dati anagrafici:								
3) [redacted] - proprietà per 1/2 4) [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni								

Derivante da: ATTO PUBBLICO (compravendita) del 28.09.2007 in atti dal 16.10.2007; repertorio n. 2622 rogante Vuolo Paolo con sede a Cordenons

Confini:
l'appartamento confina con sub. 2, con vano scale, e con area esterna

Firmato Da: SAVOIA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2559afc4179066234d6ed4e7658f52f7

la soffitta confina con vano scale, sub 6, sub 2 e con aree esterne

Conformità catastale:
Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali (all. 4) non emergono difformità rilevanti. Si evidenzia che trattasi di difformità lievi e non essenziali, quindi non sono tali da richiedere la modifica della planimetria catastale.
Per quanto sopra si dichiara la sostanziale conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Porcia, caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi, anche di notevoli dimensioni, classificata come zona mista. L'appartamento fa parte di un condominio che si affaccia sulla Strada Statale 13, caratterizzata da traffico sostenuto. I parcheggi sono scarsi, essendo quelli antistanti la palazzina destinati agli avventori degli esercizi commerciali posti al piano terra.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato in qualità di proprietario dell'immobile
Note: L'esecutato ha riferito di essere l'unico occupante l'immobile; saltuariamente vi abita la moglie [redacted] e il figlio [redacted] (proprietario per 1/2) ivi non residente e saltuariamente ospita gratuitamente due persone (all. 13).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata
a favore di [redacted]
contro [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone il 15-10-2007 reg. gen. 18958, reg. part. 4664
Importo ipoteca: € 270.000,00;
Importo capitale: € 135.000,00.
(all. 18)

- **Trascrizione pregiudizievole:**
a favore della [redacted]
contro [redacted]
Derivante da: pignoramento immobiliare
trascritto a PORDENONE in data 10/05/2019 ai nn. 6869/5009.
(all. 17)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
L'immobile fa parte di un condominio di 6 unità, che non è gestito da un Amministratore condominiale, nè risulta esistente una tabella millesimale ed un regolamento condominiale. Da informazioni acquisite presso l'esecutato ed il proprietario di altra unità si è appreso che:

Firmato Da: SAVOIA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2559afc4179066234d6ed4e7658f52f7

- le spese condominiali consistono unicamente nello spurgo della cisterna degli scarichi fognari e nelle spese di acquedotto;
- la ripartizione delle spese viene elaborata dal proprietario di una delle altre unità;
- per l'unità oggetto di pignoramento le spese ammontano annualmente a circa 150,00 euro;
- non esistono pendenze condominiali;
- non sono state deliberate spese straordinarie.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO: l'appartamento si trova al piano primo con soffitta al piano terzo; all'abitazione, così come alla soffitta, si accede attraverso una rampa di scale attualmente priva di servo scala o ascensore; ma non vi sono ostacoli all'installazione di tale dispositivo o altri atti all'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 G, con prestazione energetica pari a EP gl, nren 135,40 kWh/m2anno (all. 11)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [redacted] cod. fisc. [redacted] **proprietario ante ventennio** fino al **28/09/1989**.

Proprietario: [redacted] cod. fisc. [redacted] **proprietario** dal 28/09/1989 fino al **28/09/2007,** in forza di donazione - a rogito di PIROZZI SEVERINO, in data 28/09/1989, ai nn. 35528; registrato a PORDENONE, in data 17/10/1989, ai nn. 2977/1/V.

Proprietario: [redacted] cod. fisc. [redacted] cod. fisc. [redacted] **dal 28/09/2007 ad oggi** (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita - a rogito di VUOLO PAOLO, del 28-09-2007, rep. 2622/1860, registrato a PORDENONE, in data 16/10/2007, ai nn. 11233.1/1. E trascritto a Pordenone il 15-10-2007 ai nn. 18957/11233 (all. 6 e 17)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: licenza di costruzione
Per lavori: costruzione di abitazione e negozio
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 13/07/1956 iscritta al n. 26
Rilascio: anno 1956 al n. di prot. 3658 con provvedimento n. 23
Abitabilità del 04/10/1957 al n. 55.
(si cfr. all. 7 e 9)

7.1 *Conformità edilizia:*

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Lo scrivente ha formulato domanda di accesso alle pratiche edilizie relative all'immobile in questione, fornendo i riferimenti anagrafici degli attuali proprietari e dei precedenti. Tuttavia l'ufficio tecnico del Comune di Porcia non ha rinvenuto la documentazione, ma solo informazioni a monitor, come emerge dalla certificazione rilasciata su esplicita richiesta (all. 7). In particolare dalla citata certificazione emerge che "*nel registro delle*

Firmato Da: SAVOIA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2559afc4179066234d6ed4e7658f52f7

pratiche edilizie risulta iscritta la pratica edilizia n. 26 con data di presentazione 13.07.1956, relativa alla costruzione di abitazione e negozio da parte di [redacted]
Con provvedimento n. 23 anno 1956 prot. 3658 è stata quindi rilasciata licenza di costruzione di abitazione e negozio in via Zuccolo statale, intestata al sig. [redacted]
Con provvedimento n. 55 del 4-10-1956 risulta autorizzata l'abitabilità relativa a casa urbana e negozio ubicata in via Zuccolo statale e identificata al fg. 4 mappali 33 e 205" (si cfr. all.to 7).
Dei documenti sopra citati è stato reperito e consegnato allo scrivente solamente il certificato di abitabilità (all. 9).
Dall'atto di compravendita (all. 6) risulta che l'immobile è stato realizzato ante 1967 e che da allora esso conserva la sua originaria configurazione, non essendo state eseguite modifiche alla sua planivolumetria complessiva.
Alla luce delle informazioni sopra descritte, indubbiamente parziali, non essendo lo scrivente nella disponibilità dei progetti oggetto della concessione edilizia originaria, non è possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia.
Allo stato il comune ha rilasciato il certificato di inesistenza dei provvedimenti sanzionatori (all. 10).
Tuttavia, vista la sussistenza del certificato di abitabilità, di quanto dichiarato dal precedente proprietario in sede di vendita e visto l'accatastamento del fabbricato con la sua configurazione attuale non si hanno elementi per poter affermare la sussistenza di abusi edilizi.

7.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico approvato:	
In forza della delibera:	variante n. 14 al PRGC approvata con D.P.G.R. 0309/Pres. dell'11.11.2008 ed avente contenuto di nuovo PRGC
Zona omogenea:	zona "O" mista di trasformazione della SS n. 13
Norme tecniche di attuazione:	per la identificazione dei parametri urbanistici di veda il certificato di destinazione urbanistica di cui all'all. 8

Note sulla conformità:
Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **A - appartamento con soffitta**

Il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è costituito da 6 unità di cui 2 commerciali poste al piano terra.
L'appartamento posto al primo piano è costituito da 5,5 vani e precisamente: ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina abitabile con accesso a veranda finestrata; zona notte con corridoio, 2 camere e bagno. Al piano terzo vi è la soffitta non abitabile. Il condominio è privo di ascensore.
L'unità abitativa oggetto di pignoramento non è dotata di garage, ma nel contratto di compravendita risulta che nella vendita era altresì "*compreso il diritto di uso esclusivo e perpetuo su di un posto auto scoperto individuato nella maggior consistenza del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porcia al fg. 4, p.lla 205, sub 16*" (area meglio identificata nell'elaborato planimetrico di cui all'3).
Al piano terzo si trova soffitta non abitabile.

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

Firmato Da: SAVOIA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2559afc4179066234d6ed4e7658f52f7

Cod. Fiscale:[redacted]

Stato Civile: il debitore ha dichiarato di essersi con matrimonio non trascritto in Italia; regime patrimoniale: non conosciuto, tuttavia dalla visura catastale risulta che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni
Data Matrimonio: 01-06-1970 (si cfr. all. …)

1/2 di[redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:[redacted]

(all. 16)

Comproprietari:
Nessuno.

E' posto al piano: 1 e 3
L'edificio è stato costruito nel: 1956
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 circa
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile:
L'appartamento è dotato di portoncino non blindato a doppia anta. Si accede nell'atrio di ingresso sul quale si affacciano il soggiorno, la cucina e un ripostiglio; dall'ingresso proseguendo si accede alla corridoio della zona notte, sul quale si affacciano le due camere ed un bagno.
Dalla cucina si accede ad una veranda chiusa con serramenti in alluminio e ad un piccolo vano ove è collocato un lavatoio.
I serramenti interni sono in legno, alcuni con porzione vetrata e tutti ad anta unica battente. I serramenti esterni sono in legno senza vetrocamera. Gli elementi oscuranti avvolgibili sono in plastica.
I pavimenti della zona giorno sono in seminato, così come il corridoio della zona notte ed il bagno; il pavimento del soggiorno è in piastrelle di ceramica, così come quello di una delle due camere e della veranda; il pavimento della seconda camera invece è in parquette; infine il pavimento della terrazza è in cemento lisciato.
Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno sono piastrellate.
A soffitto della veranda sono presenti segni di umidità da condensa, ma non si escludono infiltrazioni.
L'intero appartamento necessità di un generale intervento di manutenzione ordinaria.
La dotazione impiantistica dell'appartamento è costituita da:

- Impianto elettrico sotto traccia;
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nella veranda e corpi radianti lamellari;
- Impianto idrico servito da acquedotto
- Impianto sanitario con scarichi non collegati alla fognatura comunale
- Impianto citofonico non funzionante

Per quanto riguarda gli impianti, essi sono datati, e quindi ne va verificato lo stato di funzionamento e rispondenza alla normativa vigente di sicurezza e di settore.
Per una migliore descrizione dell'appartamento oggetto di stima e per le relative superfici, si rimanda alle rappresentazioni fotografiche allegate (si cfr. all. 15) e al rilievo di cui all'all. 14.

Firmato Da: SAVOIA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2559afc4179066234d6ed4e7658f52f7

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 Porcia;

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: € 700,00/1.000,00 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 in cui ricade l'immobile de quo (periferica - S. Antonio): € 700,00/1.000,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per appartamenti usati.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): € 700,00 al m2;

8.2 Valutazione corpi:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie esterna lorda	Prezzo unitario
appartamento	sup esterna lorda	1,00	97,70	€ 700,00
veranda	sup esterna lorda	0,60	4,90	€ 700,00
terrazza	sup esterna lorda	0,25	13,72	€ 700,00
soffitta	sup esterna lorda	0,30	56,15	€ 700,00
			172,47	

Destinazione	*Superficie commerciale*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento	97,70	€ 700,00	€ 68.390,00
veranda	2,94	€ 700,00	€ 2.058,00
terrazza	3,43	€ 700,00	€ 2.401,00
soffitta	16,84	€ 700,00	€ 11.791,50
	120,91		

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 84.640,50

Firmato Da: SAVOIA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2559afc4179066234d6ed4e7658f52f7

Detrazione per la procedura del 15%	€ 12.696,07
Valore immobile a seguito delle decurtazioni sopra descritte	€ 71.944,42
Valore immobile arrotondato	**€ 72.000,00**

Data generazione:
07-02-2020

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia

[redacted]

Firmato Da: SAVOIA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2559afc4179066234d6ed4e7658f52f7