

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Forzata

Creditore procedente :

[REDACTED]

Esecutato :

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 1/2019
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 16/10/2019

Giudice: Dott.ssa Roberta Bolzoni
Custode Giudiziario: Notaio Dott. Luca Sioni

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto: Unico

Tecnico incaricato: Arch. Denis Liva
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al N. 4616/A
C.F.: LVIDNS83L13E473Q p.iva: 04275000273
con studio in San Michele al Tagliamento (Ve), 30028 Via Nazionale, 92
telefono: 0431.517440
cellulare: 3396340308
e-mail: archi.denis@gmail.com
pec: denisliva@archiworldpec.it

Beni in Pordenone (PN) – Via Giacomo Leopardi, 10
Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di Pordenone (Pn) – Via [REDACTED] – Piano Primo

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) in regime di [REDACTED] dei beni.

Fabbricato sito nel comune di Pordenone (Pn) – Via [REDACTED] unità immobiliare al piano primo di un fabbricato edilizio residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da n°4 unità immobiliari aggregati in appartamenti su 2 piani complessivamente, con ingresso principale e vano scale comune (vedasi piante catastali e progetto di concessione edilizia), con spazio esterno comune, al piano seminterrato è presente 1 cantina di proprietà e 1 garage.

L'unità immobiliare confina con un'altra unità al secondo livello, diviso dal solaio interpiano e nel pianerottolo un'altra unità immobiliare dirimpettaia.

Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in discreto stato, non perfettamente tinteggiato e in condizioni di manutenzione non perfettamente attuate.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è servita completamente da strade asfaltate, in un centro abitativo insediato.

Lungo la strada sono previsti parcheggi per la sosta e la fermata.

Nelle vicinanze esistono centri culturali e sportivi ed attività commerciali quali supermarket, tabaccheria, pizzeria, etc.



Ortofoto

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone di: Ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno con vasca.

Sviluppa una superficie complessiva utile abitabile pari a circa **74 mq** ed un'altezza interna di circa 270 mt.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **34**, particella **261**, subalterno **10**, categoria **A/3**, classe **4**, consistenza **4,5 vani**, piano: **S1-T-interno 1**, rendita **€ 476,43**.

Dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 30/08/2007 con rep.n°:2747/1740 rogante:Orazio Greco in Pordenone

Registrazione: Compravendita

Intestato a: [REDACTED] [REDACTED] residente in Pordenone(Pn) Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
(C.F. [REDACTED] **proprietario in regime di [REDACTED] di beni.**

Derivante da: COMPRAVENDITA PER ATTO NOTARILE del 30/08/2007 con rep.n°:2747/1740 – Notaio Orazio Greco in Pordenone

***Nota: Presso il Comune di Pordenone è stato possibile reperire il progetto approvato con concessione edilizia ed allegati n°55/1973
Rispetto a questi progetti, lo stato attuale non presenta le difformità.***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona : Abitato in semicentro

Servizi offerti dalla zona: Chiesa, Giardini pubblici, negozi, centri ricreativi e culturali, scuole.

Caratteristiche zone limitrofe: Abitato

Attrazioni pubbliche: Pordenone Fiere, scuola primaria Rosmiri, centro giochi Perseo

Principali collegamenti pubblici: Bus

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (30/08/2019) risultava **occupato** dalla [REDACTED] da sua [REDACTED] e dai [REDACTED]

4. Ispezioni ipotecarie storiche:

1. TRASCRIZIONE del 01/08/2003 - Registro Particolare 8346 Registro Generale 12562
Pubblico ufficiale CORSI MAURIZIO Repertorio 39183 del 30/07/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 01/08/2003 - Registro Particolare 2653 Registro Generale 12563
Pubblico ufficiale CORSI MAURIZIO Repertorio 39184 del 30/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2861 del 11/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 07/09/2007 - Registro Particolare 9841 Registro Generale 16866
Pubblico ufficiale ORAZIO GRECO Repertorio 2747/1739 del 30/08/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 07/09/2007 - Registro Particolare 4225 Registro Generale 16867
Pubblico ufficiale ORAZIO GRECO Repertorio 2748/1740 del 30/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 18/01/2019 - Registro Particolare 682 Registro Generale 927
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3555 del 19/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizia e conforme catastalmente alla situazione reale.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di edificazione con il permesso di edificazione del 6/03/1973 n°64038/72 e abitabilità del 6/05/1976.

Successivamente, il 05/11/2004 n°1269 è stata protocollata una D.I.A. (denuncia inizio attività) per una ristrutturazione dell'impianto termico. L'impianto è stato realizzato nuovo secondo progetto depositato in comune (vedasi allegati).

Nota: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Lo scrivente C.T.U., come richiesto dal G.E., ha redatto il documento e registrato in regione il 07/09/2019 con codice identificativo: 54341-2019-PN-APE-DEF.

L'unità immobiliare ha una classe energetica G.

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che il fabbricato realizzato è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: catastale) dell'immobile di altezza 290cm e garage compresa cantina al piano S1 di altezze 220cm.

5. Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:	a falde , materiale: tegole , condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: non rilevabile , materiale: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
Scale :	tipologia: marmo comune
Solai	tipologia: non rilevabile , condizioni: non ispezionabili
Balconi	omiss
Strutture verticali	materiale: muratura (non rilevabile tipologia) , condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio e vetro singolo , condizioni: da sostituire
protezione:	persiane, materiale protezione: legno condizioni: da sostituire
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura , coibentazione: non rilevabile , rivestimento: intonaco , condizioni: sufficiente - privo di isolamento
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres , condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: singola anta battente , materiale: alluminio , condizioni: discrete
Rivestimento cucina	ubicazione: cucina , materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Rivestimento bagno	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres , condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	presente
Gas	tipologia: metano
Alimentazione	elettrica, gas metano condizioni: non rilevabile , conformità: dalla costruzione 1973

Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile, dalla costruzione 1973
Fognatura	tipologia: allaccio alla pubblica fognatura, rete di smaltimento: pubblica , recapito: non rilevabile , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: autonoma su condominio .
Telefonico	tipologia: non rilevabile , condizioni non rilevabile , conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: tubi in polietilene , condizioni impianto a vista-funzionante , conformità: 2004
Acqua calda sanitaria	tipologia: autonomo , alimentazione: tubi polietilene , rete di distribuzione: non rilevabile , diffusori: termosifoni , condizioni: mediocri , conformità: 2004 . tipologia: autonomo , alimentazione: non rilevabile
	rete di distribuzione: polietilene , condizioni: non rilevabile , conformità: 2004

Note: L'unità immobiliare è priva dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** ai sensi della vigente legislazione in materia. Lo scrivente CTU ha redatto il certificato e il risultato è in **classe G**.

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Pordenone dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di semicentro, poco lontana dal centro, ove sono presenti numerosi servizi. Complessivamente l'edificato si trova in condizioni sufficienti e la manutenzione delle parti comuni è sufficientemente curata.

La zona gode di una gradevole posizione. Lo stato di manutenzione del fabbricato non è ottimale, quella dell'unità immobiliare necessita di una ristrutturazione in particolare per le tinteggiature e gli infissi che necessiterebbero della sostituzione. Le finiture sono molto economiche e risalgono al periodo di edificazione del fabbricato.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2018 – Provincia: Pordenone; Comune:Pordenone che, relativamente alla Tipologia/ Abitazioni di tipo economico (appartamenti e appartamenti normali), propone prezzi di mercato compresi tra € 600,00/mq ed € 800/mq di superficie lorda (vedasi estratto sotto riportato).

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: PORDENONE

Comune: PORDENONE

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERI CONURBATI BORGO MEDUNA, COMINA, RORAI GRANDE, TORRE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	900	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,5	4	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,5	5	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	900	L	3	4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	800	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,5	6	L

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, lo scrivente ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari € 800,00 di superficie commerciale lorda sia per l'abitazione residenziale che per il garage assimilabile ad un box auto come da tabella.

La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%.

6.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Valore dell'unità immobiliare:

76,00 mq X 800,00 €/mq = **60.800,00 €**

Valore del garage al seminterrato compresa di cantina al seminterrato:

19,00 mq X 800,00 €/mq = **15.200,00 €**

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE 60.800,00 € + 15.200,00 € = 76.000,00 €

6.3 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Comune di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Pordenone, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	0,00 €
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (al netto delle spese legali per recupero crediti):	0,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Attestato Prestazione Energetica, Agibilità, SCIA in sanatoria, procedure di sanabilità o demolizione, regolarizzazione catastale, possibili sanzioni/oblazioni):	A.P.E. 250,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

[REDACTED]

Pordenone 16/09/2019

L'esperto della stima
arch. Denis Liva

Data: 28/08/2019 - n. PN0058945 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE - Ultima Planimetria in atti

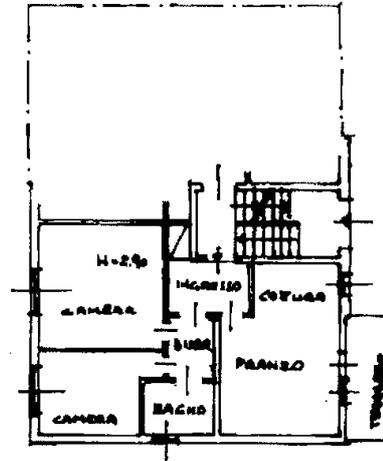
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

189766 05/11/2002
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Pordenone**
Via Leopardi civ.

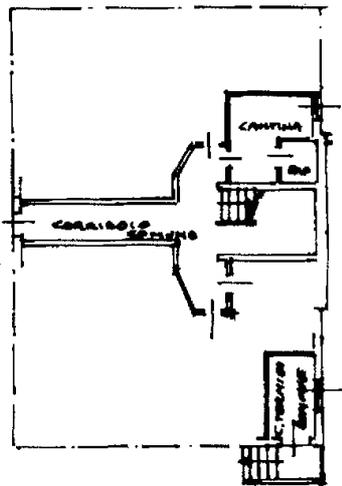
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: **34**
Particella: **261**
Subalterno: **10**

Completata da:
Guerra Giorgio
Iscritta all'albo:
Geometri
Prov. **Pordenone** N. **704**

Scheda n. **1** Scala **1:200**



PIANO TERRA H=2.90



PIANO S1 H=2.20



[Handwritten signature and initials]

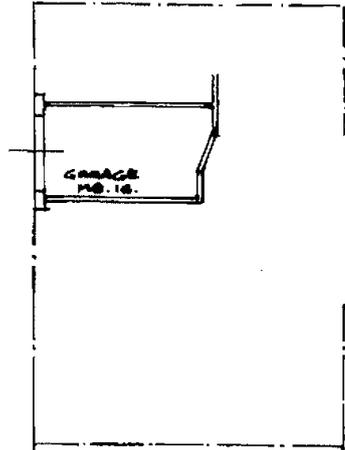
Catasto dei fabbricati - Dichiarazione al 28/08/2019 - Comune di PORDENONE(G888) - < Foglio: 34 Particella: 261 - Subalterno 10 >
VIA GIACOMO LEOPARDI n. 10 piano: S1-T interno: 1;

Data: 28/08/2019 - n. PN0058946 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

189766	05/11/2002
Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone	
Via Leopardi	
civ.	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Comitato di Guerra Giorgio
Foglio: 34	Particella all'albo: Geometri
Particella: 261	Prov. Pordenone
Subalterno: 14	N. 704

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SI H. 2.20



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/08/2019 - Comune di PORDENONE(G888) - < Foglio: 34 Particella: 261 - Subalterno 14 >
VIA GIACOMO LEOPARDI n. 10 piano: SI;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



da Via G. Leopardi





Garage





entrata



soggiorno



angolo cottura





camera



camera







cantina

