
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **14/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
Appartamento**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 43 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434424654

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazzetta C.Costantini n.1 int.14 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

-foglio 20, particella 322, subalterno 17, indirizzo piazzetta C.Costantini n. 1, interno 14, piano 6, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 95, rendita € 809.55

-foglio 20, particella 322, subalterno 95, indirizzo piazzetta C.Costantini n. 1, piano S1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 5, superficie 5,00 mq, rendita € 12,14

2. Possesso

Bene: Piazzetta C.Costantini n.1 int.14 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazzetta C.Costantini n.1 int.14 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazzetta C.Costantini n.1 int.14 - Pordenone (PN) - 33170



Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Piazzetta C.Costantini n.1 int.14 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazzetta C.Costantini n.1 int.14 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazzetta C.Costantini n.1 int.14 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazzetta C.Costantini n.1 int.14 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 – Appartamento con cantina

Prezzo da libero: € 97.000,00



Beni in **Pordenone (PN)**

Piazzetta C.Costantini n.1 int.14

Lotto: 001 - Appartamento

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 Piazzetta C.Costantini n.1 int.14

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 20, particella 322, subalterno 17, indirizzo piazzetta C.Costantini n. 1, interno 14, piano 6, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5, superficie 95, rendita € 809.55

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: E' stata demolita una paretina in cucina presente negli elaborati depositati presso l'agenzia del territorio

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona centrale della città di Pordenone

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone

Principali collegamenti pubblici: autobus, ferrovia

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento risulta disabitato, è stato necessario l'accesso forzoso per poter eseguire il sopralluogo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Orazio Greco in data 10/08/2011 ai nn. 4823/3522; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/09/2011 ai nn. 13042/2303; Importo ipoteca: € 175.000; Importo capitale: € 100.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di atto giudiziario in data 28/01/2020 ai nn. 88; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/02/2020 ai nn. 2621/449; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 7.647,34.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di atto giudiziario in data 21/01/2021 ai nn. 1645 iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/02/2021 ai nn. 1426/1027.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.420,00 + costo riscaldamento

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Le spese dell'ultimo biennio ammontano a € 3.779,06 oltre agli arretrati degli anni precedenti € 8.514,27 (per i quali il condominio VT1 è intervenuto dell'esecuzione in oggetto)

Millesimi di proprietà: 1644 centomillesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica:

il certificato è stato redatto il 01/03/2022, codice identificativo 9303300023422 con validità fino sino al 01/03/2032, è stato depositato nel portale della Regione Friuli Venezia Giulia. (All.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria ante ventennio al 11/08/2003.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/08/2003 al 22/12/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 17/12/2003, ai nn. 42/996.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Divisione ereditaria - a rogito di notaio Severino Pirozzi, in data 22/12/2009, ai nn. 70694/26948; registrato a Pordenone, in data 30/12/2009, ai nn. 9112/1T; trascritto a Pordenone, in data 30/12/2009, ai nn. 19734/12908.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31389/62

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie



Per lavori: Costruzione fabbricato uso uffici e abitazioni
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data al n. di prot. 31389/62
 Abitabilità/agibilità in data 09/12/1965 al n. di prot. 32839
 NOTE: Variante, nulla osta n. 11161 del 30/11/1965

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: E' stata demolita una paretina in cucina presente negli elaborati depositati presso il comune.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Zona omogenea:	Bve
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al sesto piano di una palazzina destinata a appartamenti, uffici, negozi, posti auto e cantine. L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte prospiciente di piazzetta C.Costantini e via Santa Caterina è accessibile tramite l'androne del condominio dotato di ascensore oltre che al vano scala. Il fabbricato è situato in posizione centrale di Pordenone.

L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte del condominio "V.T.1" (foto 1-2) eretto nel mappale 322, che confina a Nord e a est con la via pubblica, a Ovest con il mappale 366 e a sud con la via Trento (ALL. 1).

L'appartamento oggetto di stima risulta disabitato, è stato necessario l'accesso forzoso per poter eseguire il sopralluogo.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il disimpegno condominiale, al sesto piano si accede direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 104,00 circa e altezza utile di mt 2.76, con una superficie destinata a terrazzo di mq. 7,70. L'appartamento è composto da un ingresso (foto 3-10), una cucina (foto 5-6), da un soggiorno (foto 7-8) con prospiciente



un terrazzo (foto 9), la zona notte, servita da un disimpegno (foto 4-11) è costituita da due camere (foto 12-13-15-16-17) di cui una con terrazzo (foto 18), da un bagno (foto 14) e da un piccolo ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,70**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente disabitata, presenta condizioni di normale stato di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Le finiture, impianti e dotazioni sono di bassa serie.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato:

STRUTTURE

- Telaio strutturale in pilastri di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in calcestruzzo;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati e piastrelle;
- Serramenti in legno e tapparelle in pvc.
- Portoncino d'ingresso principale del tipo blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate di bianco. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle, tranne che per le camere che sono in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale lorda	1,00	104,00	€ 1.050,00
Terrazzi	sup reale lorda	0,30	2,31	€ 1.050,00

106,31

Accessori:



A1. Cantina Identificato al catasto fabbricati:
 intestazione:



-foglio 20, particella 322, subalterno 95, indirizzo piazzetta C.Costantini n. 1, piano S1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 5, superficie 5,00 mq, rendita € 12,14

- Posto al piano interrato
 - Sviluppa una superficie complessiva di 5 mq -
Valore a corpo: € 2.700,00

Descrizione:

Al piano interrato si accede alla cantina dal vano scale interno. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 5,00 circa . Le caratteristiche sono con pavimento in cemento liscio, murature dipinte di bianco e porta in lamiera zincata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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:
 Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
 Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 min. € 900,00 / max € 1.250,00 (O.I.A.T.) abitazioni civili in normale stato conservativo.
 min. € 700,00 / max € 1.600,00 (F.I.M.A.A.)

8.2 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.625,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	104,00	€ 1.050,00	€ 109.200,00
Terrazzo	2,31	€ 1.050,00	€ 2.425,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 111.625,50
Valore Corpo	€ 111.625,50
Valore Accessori	€ 2.700,00
Valore complessivo intero	€ 114.325,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.325,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	106,31	€ 114.325,50	€ 114.325,50

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%)	€ 17.148,83
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:	€ 97.176,67
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 97.000,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale;
- ALL. 2 – Estratto degli atti di matrimonio e insussistenza di contratti d'affitto in corso;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza;
- ALL. 6 – Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 7 – Situazione spese condominiali e regolamento di condominio;

Azzano Decimo il 02-03-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo

