
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC - CATTLEYA MORTGAGE FINANCE**
S.R.L. -

contro:

N° Gen. Rep. **101/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Appartamento con
posto auto e cantina

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 04341820111
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Giovanni, 59 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Descrizione zona: periferia

Lotto: 1 - Appartamento con posto auto e cantina

Corpo: Appartamento con posto auto coperto e cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

cf

- Proprietà 1/2

- Proprietà 1/2, foglio 10, particella 883, subalterno 9, indirizzo Via San Giovanni, 59 , comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, superficie 72, rendita € 441,57,

cf

- Proprietà 1/2

- Proprietà 1/2, foglio 10, particella 883, subalterno 14, indirizzo Via San Giovanni, 59 , comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 33, superficie 34, rendita € 64,76

2. Possesso

Bene: Via San Giovanni, 59 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 1 - Appartamento con posto auto e cantina

Corpo: Appartamento con posto auto coperto e cantina

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Giovanni, 59 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 1 - Appartamento con posto auto e cantina

Corpo: Appartamento con posto auto coperto e cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Giovanni, 59 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 1 - Appartamento con posto auto e cantina

Corpo: Appartamento con posto auto coperto e cantina

Creditori Iscritti: CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA MARCA SOC. COOP. A R.L., BARCLAYS BANK IRELAND PLC,

5. Comproprietari

Beni: Via San Giovanni, 59 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 1 - Appartamento con posto auto e cantina

Corpo: Appartamento con posto auto coperto e cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Giovanni, 59 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 1 - Appartamento con posto auto e cantina

Corpo: Appartamento con posto auto coperto e cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Giovanni, 59 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 1 - Appartamento con posto auto e cantina

Corpo: Appartamento con posto auto coperto e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Giovanni, 59 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 1 - Appartamento con posto auto e cantina

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.sa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 8-6-2022, nell'Esecuzione Immobiliare n. 101/2021, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U. in data 30-9-2022 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili con accesso forzoso con custode.

In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**Località/Frazione
Via San Giovanni, 59**Lotto: 1 - Appartamento con posto auto 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 posto auto coperto e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Giovanni, 59

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

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

<u>Intestazione:</u>	cf	-
Proprietà 1/2		- Pro-
pria' 1/2, foglio 10, particella 883, subalterno 9, indirizzo Via San Giovanni, 59 , comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, superficie 72, rendita € 441,57		

Identificato al catasto Fabbricati:

<u>Intestazione:</u>	cf	-
Proprietà 1/2		- Pro-
pria' 1/2, foglio 10, particella 883, subalterno 14, indirizzo Via San Giovanni, 59 , comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 33, superficie 34, rendita € 64,76		

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona residenziale periferica

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è in completo stato di abbandono

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 07/02/2012, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA MARCA SOC. COOP. A R.L. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA MARCA SOC. COOP. A R.L. contro , ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO SPERANDEO in data 07/04/2003 ai nn. 44582; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/04/2003 ai nn. 5833/1116; Importo ipoteca: € 150.000; Importo capitale: € 92.000; Note: Comunicazione n. 284 del 06/02/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2011. Cancellazione totale eseguita in data 07/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro , ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO GRECO in data 22/12/2011 ai nn. 5051/3729; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/12/2011 ai nn. 18818/3315; Importo ipoteca: € 165.000; Importo capitale: € 110.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro , ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di GIUDICE DI PACE PORDENONE in data 03/10/2017 ai nn. 1140; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 20/10/2017 ai nn. 13733/2582; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 2.721.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. contro , ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PORDENONE in data 13/07/2021 ai nn. 1243 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 15/09/2021 ai nn. 14838/10944.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con posto auto coperto e cantina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.200.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.038,03

Millesimi di proprietà: Si allega tabella millesimale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto non è disponibile il libretto di impianto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

cf -

- Proprieta' 1/2

cf -

- Proprieta' 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di ante 20ennio

come da atti catastali - a rogito di NOTAIO SPERANDEO, in data 07/04/2003, ai nn. 44581; trascritto a PORDENONE, in data 10/04/2003, ai nn. 5831/3995.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO CONDOMINIALE PER N. 10 UNITA ABITATIVE E RECINZIONES

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/2001 al n. di prot. 2519

Rilascio in data 23/06/2002 al n. di prot. 39/01

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 2

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MODIFICHE INTERNE VARIANTE ALLA C.E. N. 39/01

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/11/2002 al n. di prot. 18492

NOTE: pratica edilizia n. 254/02

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 3

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO CONDOMINIALE PER N. 10 UNITA ABITATIVE E RECINZIONES

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 05/02/2003 al n. di prot. 2460

Abitabilità/agibilità in data 19/02/2003 al n. di prot. 25/01

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si rimanda la PRGC del comune di Prata allegato alla presente. Per le informazioni in possesso non è possibile procedere con una verifica complessiva della conformità edilizia del condominio.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con posto auto coperto e cantina**

Le unità immobiliari oggetto della presente sono situate in un fabbricato condominiale sito a circa 1km a sud est rispetto al centro del capoluogo in una zona residenziale periferica. Il condominio è costituito da un piano terra con vani accessori, piano primo e secondo ad uso abitativo. Al piano terra si trova il posto auto coperto e la cantina. Dal vano scala comune si accede al secondo piano dove è situato l'appartamento. L'accesso avviene, attraverso un portoncino blindato, su un vano destinato a soggiorno e angolo cottura su cui si ha accesso al terrazzo in loggia e vano caldaia. Dalla zona giorno si sviluppa un lungo corridoio su cui si affacciano i vani della zona notte, ovvero studio/camera, bagno, ripostiglio e camera matrimoniale. Dal punto di vista delle finiture la pavimentazione è in piastrelle maiolicate su tutta la superficie ad esclusione delle camere che presentano un rivestimento in parquet in rovere, il bagno presenta un rivestimento perimetrale a muro. Quest'ultimo è dotato di lavandino, wc, bidet, vasca e attacco per lavatrice. Gli infissi esterni sono dotati di scuretti in legno laccato ed infissi in legno con vetrocamera, le porte interne in legno tamburato in noce tanganika (una porta è danneggiata). Dal punto di vista impiantistico il riscaldamento e ACS sono prodotte da un generatore di calore a gas metano, l'emissione è con radiatori lamellari in acciaio e da un climatizzatore posto nella zona notte, l'impianto elettrico è completamente sottotraccia ed è dotato di quadro generale nel ripostiglio. I gruppi di misura per gas ed elettricità sono esterni ed indipendenti, il sistema di fognatura, comune, è costituito da sistema di depurazione statico a svuotamento periodico. Non sono state reperite informazioni circa l'adduzione dell'acqua potabile (sembrerebbe separata ed autonoma). La cantina ed il posto auto coperto sono completamente pavimentati. Le finiture sono compatibili con interventi di edilizia residenziale realizzati nella medesima epoca di costruzione ed hanno caratteristiche di ordinarietà. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è in completo stato di abbandono con mobilio all'interno. Si ritengono necessarie, oltre che delle attività di smaltimento e pulizia, una verifica della funzionalità degli impianti e la sistemazione di alcune finiture deteriorate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda comprensiva di muri

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	73,00	€ 1.000,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	0,50	2,50	€ 1.000,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	0,50	2,50	€ 1.000,00
POSTO AUTO COPERTO	sup lorda di pavimento	0,50	17,50	€ 1.000,00

95,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima comparativa con immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di POrdenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia locali, tecnici locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600 - 1000 €/mq;

Altre fonti di informazione: borsino immobiliare, valori omi, comparabili.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento con posto auto coperto e cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.500,00.

Si adotta il massimo parametro di valorizzazione al mq (€1000/mq) in quanto il mercato immobiliare non è molto attivo e caratterizzato da compravendite di immobili con maggiore vetustà. Le unità immobiliari stimate sono di recente costruzione e si ritiene che il valore complessivo sia corretto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	73,00	€ 1.000,00	€ 73.000,00
TERRAZZO	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
CANTINA	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
POSTO AUTO COPERTO	17,50	€ 1.000,00	€ 17.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.500,00
Valore corpo			€ 95.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.500,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 95.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con posto auto coperto e cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	95,50	€ 95.500,00	€ 95.500,00

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%)

€ 14.325,00

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:

€ **81.000,00**

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di PRATA DI PORDENONE seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Allegati

- 1 - ESTRATTO ORTOFOTO REG_FVG
 - 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
 - 3 - ESTRATTO PRGC
 - 4 - PLANIMETRIE CATASTALI ED EP
 - 5 - TITOLI DI PROPRIETA
 - 6 - VISURE CATASTALI
 - 7 - TITOLI EDILIZI
 - 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 9 - DOCUMENTI FABBRICATO
 - 10 - REGOLAMENTO CONDOMINIO
 - 11 - BILANCIO E SPESE CONDOMINIO
- SRS – SINTESI RAPPORTO DI STIMA

Data generazione:

21-10-2022 10:10:00

L'Esperto alla stima

Ing. Andrea Pizzioli

