
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

N° Gen. Rep. **223/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Angelo Mirolo
Codice fiscale: MRLNGL75P20I904O
Partita IVA: 01590030936
Studio in: Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042750413
Fax: 042750413
Email: angelo.mirolo@gmail.com
Pec: angelo.mirolo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Della Libertà, n.21 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 21, part. 430, sub. 1;

Indirizzo Viale Della Libertà n.21, piano T;

Comune G888, cat. C/1, classe 8, consistenza Mq 29, sup. Mq 36, rendita € 1.103,82.

2. Possesso

Bene: Viale Della Libertà, n.21 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Della Libertà, n.21 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Della Libertà, n.21 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit spa- Banca di Roma s.p.a.;

5. Comproprietari

Beni: Viale Della Libertà, n.21 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Viale Della Libertà, n.21 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Della Libertà, n.21 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Della Libertà, n.21 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 38.900,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Il bene sopraccitato è costituito anche dalla quota proporzionale di proprietà degli enti e spazi comuni come da Regolamento di Condominio in Allegato n.11.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, destinata ad attività commerciale, si trova in Viale della Libertà n. 21 a Pordenone, in zona semi-centrale del capoluogo comunale, ed è situata tra la Piazza Risorgimento, da cui passa l'importante strada urbana denominata "Ring" (che delimita la parte centrale della città) e la Strada Statale n. 13 che collega la città a Udine e a Treviso. La zona urbana, di vocazione commerciale e residenziale, presenta nuclei abitativi densamente popolati. Il Comune ha un'estensione di 38,23 kmq, è abitato da circa 51.630 residenti. Il centro amministrativo, raggiungibile per mezzo di viabilità locale, si trova a una distanza di 1 km.

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali-commerciali-servizi.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Pordenone 1 km, Autostazione di Pordenone 1 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Nella disponibilità del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Roma s.p.a. contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Giorgio Pertegato Pordenone in data 11/12/2007, ai nn. 271384/15709;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/12/2007 ai nn. 23436/5699;

Importo ipoteca: € 214.500,00; Importo capitale: € 107.250,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit spa contrc

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/08/2015 ai nn. 11267/7973;

Pignoramento immobiliare in forza di Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 10.08.2015, al n.1628/2015 di Repertorio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: circa 1.300,00 €/anno (vedasi Allegato 12).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese straordinarie per l'installazione di contabilizzatori di calore, circa € 250,00/unità.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gli esecutati hanno delle pendenze con il Condominio "San Donato", di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, riconducibili a spese condominiali non saldate riferite alle gestioni 2014/2015 e 2015/2016.

Di seguito la situazione debitoria (vedasi Allegato 12):

- Spese condominiali saldo gestione 2014/2015 (01.07.2014 – 30.06.2015):	€ 2.048,66
di cui spese personali € 1.083,94.	
- Spese condominiali saldo gestione 2015/2016 (01.07.2015 – 30.06.2016):	€ 2.356,36
di cui spese personali € 1.297,95.	
-Totale spese:	€ 4.405,02

Si specifica che le "spese personali" riguardano i costi sostenuti per il decreto ingiuntivo promosso dal Condominio (ora sospeso). La quota riferita a tale spesa (di complessivi € 2.381,89) non rientrerà nel deprezzamento applicato al valore del fabbricato.

Quota considerata nel deprezzamento (€ 4.405,02-€ 2.381,89)= € 2.023,13

Millesimi di proprietà: 56,35/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

SI - Il servizio Igienico non è utilizzabile da persone portatrici di disabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

I proprietari dei negozi e delle botteghe non concorrono al pagamento delle spese di illuminazione dell'atrio e delle scale.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica:

Redatto dal P.I. Koufalis Benjamin, con studio in Pordenone Via C. Goldoni, n.21.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

Avvertenze ulteriori:

Il Condominio ha avviato un procedimento ingiuntivo contro gli esecutati, per poi sospenderlo in un secondo momento, cioè quando è intervenuta la Banca a promuovere un nuovo decreto ingiuntivo nei confronti degli stessi. Il Condominio ha la facoltà di riprendere il procedimento entro i 10 anni dalla data di avvio del primo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Per il DIRITTO di NUDA PROPRIETA' in ragione di 1/3 ciascuna;
proprietarie ante ventennio al 09/04/2001 . In forza di atto di assegnazione .

Note: Al ventennio l'immobile risultava di proprietà di _____ in data
per il DIRITTO di USUFRUTTO. Diritto estinto per decesso della Sig.ra _____
13.12.1999.

Titolare/Proprietario:

dal 09/04/2001 al 11/12/2007 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gea Arcella di Pordenone in data 09/04/2001 ai nn. 1123 - registrato a Pordenone in data 19/04/2001 ai nn. - trascritto a Pordenone in data 19/04/2001 ai nn. 6049/4343.

Titolare/Proprietario:

-Debitori esecutati;

dal 11/12/2007 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pertegato di Pordenone in data 11/12/2007 ai nn. 271383/15708 - registrato a Pordenone in data 20/12/2007 ai nn. 14373 - trascritto a Pordenone in data _____ ai nn. 23435/14004.

Note: In parti uguali pro indiviso.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione Fabbricato ad uso abitazioni e negozi.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/02/1960 al n. di prot. 122

Abitabilità/agibilità in data 19/04/1961 al n. di prot. 5724.

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note: Confrontando la documentazione del progetto originario con l'effettivo stato di fatto dei locali è stata riscontrata la realizzazione di servizio igienico non rappresentato graficamente (nella documentazione di progetto reperita presso gli archivi comunali tale vano viene rappresentato con segno grafico di "correzione"). Si ritiene comunque che tale vano sia conforme in quanto computato nello stato di "consistenza" di cui all'allegato del Certificato di Agibilità. Si precisa che le planimetrie catastali rappresentano correttamente la situazione odierna.

7.2 Conformità urbanistica**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.15/2016 del 22.03.2016
Zona omogenea:	B.3-Residenziale ad Alta Intensità-
Norme tecniche di attuazione:	Dati desunti dalle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale VIGENTE dal 29.07.2016.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	18 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Previa verifica in base a specifico caso.

Altro:	Presente vincolo di carattere idraulico e geologico, in base al piano l'area interessata viene identificata quale "Zona Ambito di sofferenza idraulica bassa";
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Qualora si intenda effettuare un cambio destinazione d'uso dell'unità immobiliare (es: in direzionale, servizi, artigianale, ecc..) si effettueranno le dovute verifiche preventive in base agli art.5,6,21,27 delle Norme Tecniche Attuative (Allegato 10).

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A

L'unità immobiliare, destinata ad attività commerciale, si trova a Pordenone, in Viale della Libertà, n. 21, ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale. La zona è situata al centro del territorio comunale. Il contesto residenziale è caratterizzato da edifici a blocco isolato e in linea e presenta unità abitative della tipologia condominiale, con presenza di giardini.

Attualmente l'area ricade in Zona Omogenea B3 del vigente Piano Regolatore Generale, denominata "Zona Residenziale di Alta Intensità" (meglio descritta all'All.10), costituita dalle parti di territorio limitrofe all'area urbana centrale, con tipologia prevalente in linea o a blocco, che, in relazione alla vicinanza al centro urbano, hanno assunto un notevole carico urbanistico. L'unità fa parte del complesso residenziale, denominato "Condominio S. Donato", (vedasi Foto n. 1, 2, 3), costruito nel 1961 e costituito da un fabbricato sviluppato su 5 piani fuori terra, che al piano terra ospita n.4 attività commerciali, mentre ai piani superiori sono state ricavate unità residenziali.

Il lotto (area di sedime fabbricato condominiale) è di forma irregolare di circa mq 880 con accesso carrabile da Viale della Libertà e pedonale da Via Ippolito Nievo. L'attuale distribuzione dei locali è rappresentata dall'elaborato grafico planimetrico (Allegato 9) e dal rilievo fotografico (Allegato 8). L'unità immobiliare, con altezza utile dei locali di cm 364, affacciata con vetrina sul fronte strada Viale della Libertà, consta di un vano destinato all'attività commerciale, di superficie pari a mq 23,50 (vedasi Foto n. 4-5-6-7-8-9-10), di un ripostiglio di mq 10,70 (vedasi Foto n. 13-14-15) e di un servizio igienico di mq 2,00 (vedasi Foto n. 11-12).

Tipologie costruttive (dati desunti dal progetto depositato): fondazioni in calcestruzzo, muratura in blocchi d'isolazione da cm 32, ossatura interna in calcestruzzo armato, solai in laterizio armato, copertura piana non praticabile a doppio solaio, con impermeabilizzazione superiore a base di prodotti bituminosi a freddo, facciate in muratura intonacate e dipinte con pitture lavabili, serramenti di finestre in legno abete con vetri semidoppi e persiane, serramenti negozi in metallo e vetro semplice con serranda metallica, porte interne tamburate e colorate. L'impianto di riscaldamento, alimentato a gas metano, è di tipo centralizzato. Le acque reflue di scarico vengono avviate in pubblica fognatura. L'approvvigionamento idrico, del tipo condominiale, avviene per mezzo di allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale.

La centrale termica costituisce parte comune ed è situata sul lato posto a Nord-Ovest, accessibile dal cortile interno (vedasi Foto n. 22). Sono inoltre parti comuni il cortile (vedasi Foto n. 23-24), con divieto di parcheggio, e la terrazza di copertura. I parcheggi situati fronte-strada sono pubblici.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	sup lorda di pavimento	1,00	42,00	€ 1.300,00
			42,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: C/1

Tipologia: Negozio

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.700

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

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo". Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e la viabilità della zona.

Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

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 (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2015.

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Semicentrale/CAPOLUOGO ZONA SEMICENTRALE NORD: V. CIVIDALE, INTERNA, MONTEREALE, S. VALENTINO, V.LE DELLA LIBERTA`.

Zona C1 Microzona Cat.n.2 Destinazione Commerciale;

Valore €/mq min. € 1.300,00 / max € 1.700,00 (STATO CONSERVATIVO NORMALE);

Tenuto conto dello stato manutentivo degli immobili oggetto di stima e di quanto sopra, si stima un valore di vendita pari ad €/mq 1.300,00;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare. .

8.2 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	42,00	€ 1.300,00	€ 54.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 54.600,00
Valore corpo	€ 54.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	42,00	€ 54.600,00	€ 54.600,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.650,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.023,00
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:	€ 38.927,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 38.900,00

Allegati

- All.1 : visure catastali;
- All.2 : atto di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie;
- All.4 : certificazioni anagrafiche;
- All.5 : documentazione edilizia;
- All.6 : certificato provvedimenti sanzionatori;
- All.7 : attestato prestazione energetica;
- All.8 : doc. fotografica;
- All.9 : elaborati grafici;
- All.10: norme urbanistiche;
- All.11: regolamento di condominio;
- All.12: prospetto spese condominiali;

Data generazione:
10.08.2016

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Mirolo