

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 247/2012 PROMOSSA DA

UNICREDIT S.P.A.

CONTRO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILIARI

* * *

Il sottoscritto geometra Turchet Claudio, con studio in via Antonio Forniz n. 2
a Porcia, in esecuzione all'incarico conferitogli in data 05-06-2013
dall' Ill.mo signor Giudice dott. Francesco Petrucco Toffolo nella

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 247/2012

INOLTRA

La relazione tecnica estimativa al fine di stabilire il valore di mercato dei beni
immobili ubicati in comune di Pordenone, ed intestati ai signori

[REDACTED]

PREMESSA E CONSIDERAZIONI GENERALI

La perizia viene sviluppata tenendo in considerazione i seguenti punti:

1 INDIVIDUAZIONE

1.1 Descrizione catastale e provenienza

1.2 Vincoli pregiudizievoli

1.3 Aspetti inerenti la disciplina urbanistica

2 VALUTAZIONE

2.1 Caratteristiche

2.2 Criteri di valutazione

2.3 Stima

1 INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'

Al fine di accertare le proprietà intestate ai signori [REDACTED]

[REDACTED]
sottoscritto ha eseguito le verifiche ed ispezioni presso:

- l'agenzia delle entrate di Pordenone reparto servizi di pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II);
- l'Agenzia del Territorio di Pordenone (ex Ufficio Tecnico Erariale);
- visita dei beni oggetto di stima;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone per gli accertamenti inerenti l'aspetto urbanistico.

1.1 DESCRIZIONE CATASTALE E PROVENIENZA BENI

COMUNE DI PORDENONE

CATASTO TERRENI

F. 15 mapp. 203 Ente Urbano di mq. 1050,00 R.D. ---- R.A. ----

CATASTO FABBRICATI

F. 15 map. 203 sub. 3 A/2 2° vani 5 via P. Sartor n. 1 S1-T R.C. 735,95

F. 15 map. 203 sub.12 C/6 5° 13 mq. via P. Sartor n. 1 S1 R.C. 63,11

intestati ad [REDACTED]

12/18; [REDACTED] per 2/18;

per 2/18; [REDACTED]

[REDACTED] per 2/18.

Tutti i beni sono pervenuti agli attuali proprietari per atto di compravendita rep. n. 8373 del 09-08-2000 del notaio Gea Arcella di Pordenone e per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] (Den. n. 49 Vol. 1088 registrata a Pordenone il 23-04-2009 e trascritta il 29-04-2009 ai n. 3351 1/2009).

VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Da una ispezione presso la locale Agenzia del Territorio in data 17-06-2013, rispetto le risultanze già agli atti non sono emerse variazioni a carico di [REDACTED] e degli altri congiunti.

Gli immobili in oggetto risultano gravati dai seguenti vincoli pregiudizievoli:

1 ISCRIZIONE Reg. Part. 2299 Reg. Gen. 11925 DEL 25-08-2000

(Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per un importo totale di Lire 390.000.000 a garanzia della somma di Lire 195.000.000 rep. n. 8374 del 09-08-2000, notaio Gea Arcella di Pordenone)

A FAVORE: CREDITO ITALIANO S.p.A. con sede a Genova

CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED]

Sui seguenti beni:

COMUNE DI PORDENONE

CATASTO FABBRICATI

F. 15 map. 203 sub. 3 A/2 2° vani 5 via P. Sartor n. 1 S1-T R.C. 735,95

F. 15 map. 203 sub.12 C/6 5° 13 mq. via P. Sartor n. 1 S1 R.C. 63,11

2 TRASCRIZIONE Reg. Part. 5932 Reg. Gen. 8933 DEL 25-06-2009

(Atto per causa di morte certificato di denuncia di successione rep. n. 49/1088/9 del 23/04/2009, ufficio del registro di Pordenone)

A FAVORE: [REDACTED] per la quota di 3/18, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/18, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/18, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/18

CONTRO: [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà sugli stessi beni descritti al punto 1.

3 TRASCRIZIONE Reg. Part. 9001 Reg. Gen. 12224 DEL 10-10-2012

(Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento degli immobili del Tribunale di Pordenone rep. n. 1297/2012 del 27/09/2012)

A FAVORE: UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma per la quota di 1/1

CONTRO: [REDACTED] la quota di 12/18, [REDACTED]

il 28/05/1985 per la quota di 2/18, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/18, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/18

Sugli stessi beni descritti al punto 1.

1.3 ASPETTI INERENTI LA DISCIPLINA URBANISTICA

Per accertare l'esatta consistenza del bene ho provveduto a visionare direttamente gli immobili ed eseguire i successivi accertamenti presso gli uffici tecnici del comune di Pordenone.

Secondo il vigente PRGC i beni ricadono in zona omogenea ad attuazione diretta B.1.

In data 5 giugno 2013 ho provveduto a comunicare all'interessato [REDACTED] a mezzo raccomandata l'inizio delle operazioni peritali per le ore 14,30 del successivo 24 giugno. Su richiesta dello stesso le operazioni peritali presso la sua abitazione sono state anticipate alle ore 10,00 del giorno 15 giugno.

Il giorno ed all'ora concordata, accompagnato dai signori [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] ho potuto visionare i beni oggetto di stima che vengono di seguito descritti.

Il giorno 20 giugno ho richiesto presso gli uffici comunali le certificazioni che si allegano.

2 VALUTAZIONE PROPRIETA'

2.1 CARATTERISTICHE

I beni da stimare sono costituiti da un appartamento con cantina e garage annessi.

L'immobile è ubicato a Pordenone, in via P. Sartor n.1 al piano terra interno 3 della palazzina denominata "Condominio Stradelle".

Attualmente l'immobile è occupato dal signor [REDACTED] proprietario per 12/18, e dalla figlia [REDACTED] proprietaria per 2/18.

Il condominio è sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato, è privo di ascensore e comprende una modesta area cortilizia delimitata da una recinzione in elementi prefabbricati di calcestruzzo lungo tutto il perimetro della proprietà, ad esclusione del lato adiacente alla rampa di accesso ai garage sul quale la recinzione è costituita da un muretto in cemento con pali e rete metallica. L'accesso carraio, accessibile da via Stradelle, è privo di cancello, mentre l'ingresso pedonale è posto lungo via P. Sartor.

Dal cancelletto principale si giunge, tramite un breve percorso pedonale pavimentato in mattonelle di cemento, al portone d'ingresso al condominio.

L'appartamento al piano terra è costituito da ingresso, cucina, sala da pranzo, un bagno, due camere da letto, un disimpegno ed un terrazzo.

I muri perimetrali sono stati realizzati in muratura di laterizio con telai in calcestruzzo, mentre i setti interni sono in laterizio.

L'impianto elettrico è costituito da una distribuzione sotto traccia completa di prese e punti luce in ogni stanza ed ha caratteristiche e componenti risalenti all'epoca di costruzione.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è costituito da bruciatore a gas metano di rete e corpi scaldanti costituiti da radiatori presenti in ogni stanza.

I pavimenti dell'appartamento sono costituiti da listoni in legno di recente posa nella zona giorno, da parquet nelle 2 camere, e da una pavimentazione in piastrelle di ceramica nel bagno.

I serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono costituiti da telai di finestre in legno con vetri singoli, ed avvolgibili in legno.

Al piano interrato, accessibile dall'esterno tramite una rampa carrabile o dall'interno del condominio tramite scale, sono presenti i garage e le cantine annessi ai singoli appartamenti. La porta di accesso alla cantina è in lamiera verniciata, mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il garage ha dimensioni ridotte ed è di difficile accesso, ha un portone ad apertura manuale in lamiera e pavimentazione analoga a quella della cantina.

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene, quella contenuta nei pignoramenti e la disposizione catastale dei vani ad esclusione

della porta d' accesso alla cucina che è rivolta verso la sala da pranzo e non verso l' ingresso.

Il condominio è stato edificato nel 1972 con Permesso di Costruire n. 47940 del 23-12-1971; il giorno 04-07-1972 è stato rilasciato il nulla osta protocollo 35166/IV per la realizzazione della recinzione condominiale.

Con prot. n. 52480/72 del 01-02-1973 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità a partire dal 04-10-1972.

In data 04-04-2003 è stata presentata presso gli uffici comunali una Denuncia di Inizio Attività, protocollo 19964 del 07-04-2003 per i lavori di demolizione totale del marciapiede condominiale e della rampa di accesso ai garage, con successiva ricostruzione di entrambi.

In seguito alla richiesta del sottoscritto protocollata in comune di Pordenone il 20-06-2013 per prendere visione ed ottenere copia delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, dagli uffici comunali mi sono state consegnate il successivo 27 giugno, mentre il certificato di esenzione dei provvedimenti sanzionatori è stato consegnato il 16 luglio.

Ho provveduto inoltre a richiedere all'attuale amministratore di condominio l'estratto di ripartizione del bilancio preventivo di esercizio per il periodo 01-09-2012 al 31-08-2013 dal quale risulta un importo ancora da versare da parte degli esecutati pari ad Euro 4.473,18 con la precisazione che la somma di Euro 500,00 è stata versata il giorno 19-04-2013 e pertanto ad oggi la somma rimanente è di Euro 3.973,18.

Il pignoramento interessa per l'intera quota tutti i beni di proprietà dei signori

██████████ proprietario per 12/18, ██████████
proprietario per 2/18, ██████████ proprietario per 2/18 e
██████████ proprietaria per 2/18.

L'immobile non è interessato da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità e non viene interessato da diritti demaniali.

2.2 CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura.

Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima ed è stata effettuata una specifica analisi dei costi di costruzione applicando coefficienti di riduzione in base alla vetustà ed alle caratteristiche delle finiture.

Le superfici del bene indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalle planimetrie catastali, i valori del fabbricato comprendono anche l'area cortilizia pertinenziale.

2.3 STIMA

Abitazione. P.T.	mq.	83,30	x	Euro	880,00	Euro	73.304,00	
Terrazza	P.T.	mq.	9,35	x	Euro	300,00	Euro	2.805,00
Cantina	P.S.	mq.	13,30	x	Euro	440,00	Euro	5.852,00
Garage	P.S.	mq.	14,50	x	Euro	440,00	Euro	6.380,00
Per un valore totale di						Euro	88.341,00	
Al quale si applica una riduzione forfettaria del 20% circa								
per un valore definitivo dei beni pari a						Euro	70.000,00	

Allegati:

- 1) Cartografia della zona
- 2) Estratto dalla mappa catastale
- 3) Visure catastali
- 4) Estratto dal P.R.G.C.

- 5) Planimetrie catastali
- 6) Copia dell'atto notarile di compravendita
- 7) Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Conteggi delle spese condominiali
- 10) Copia del Nulla Osta Prot. n. 47940/IV del 23-12-1971
- 11) Stralcio delle tavole progettuali del condominio
- 12) Autorizzazione di abitabilità prot. n. 52480/72 del 01-02-1973
- 13) Copia del Nulla Osta prot. n. 35166/IV del 04-07-1972
- 14) Copia del frontespizio D.I.A. del 04-04-2003
- 15) Fotografie e loro descrizione

Con l'elaborato che precede ed i relativi allegati, lo scrivente ritiene di aver svolto in maniera adeguata l'incarico conferitogli e nel rimanere a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, ringrazia per la fiducia accordatagli.

Porcia,

il C.T.U.

Geom. Claudio Turchet



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

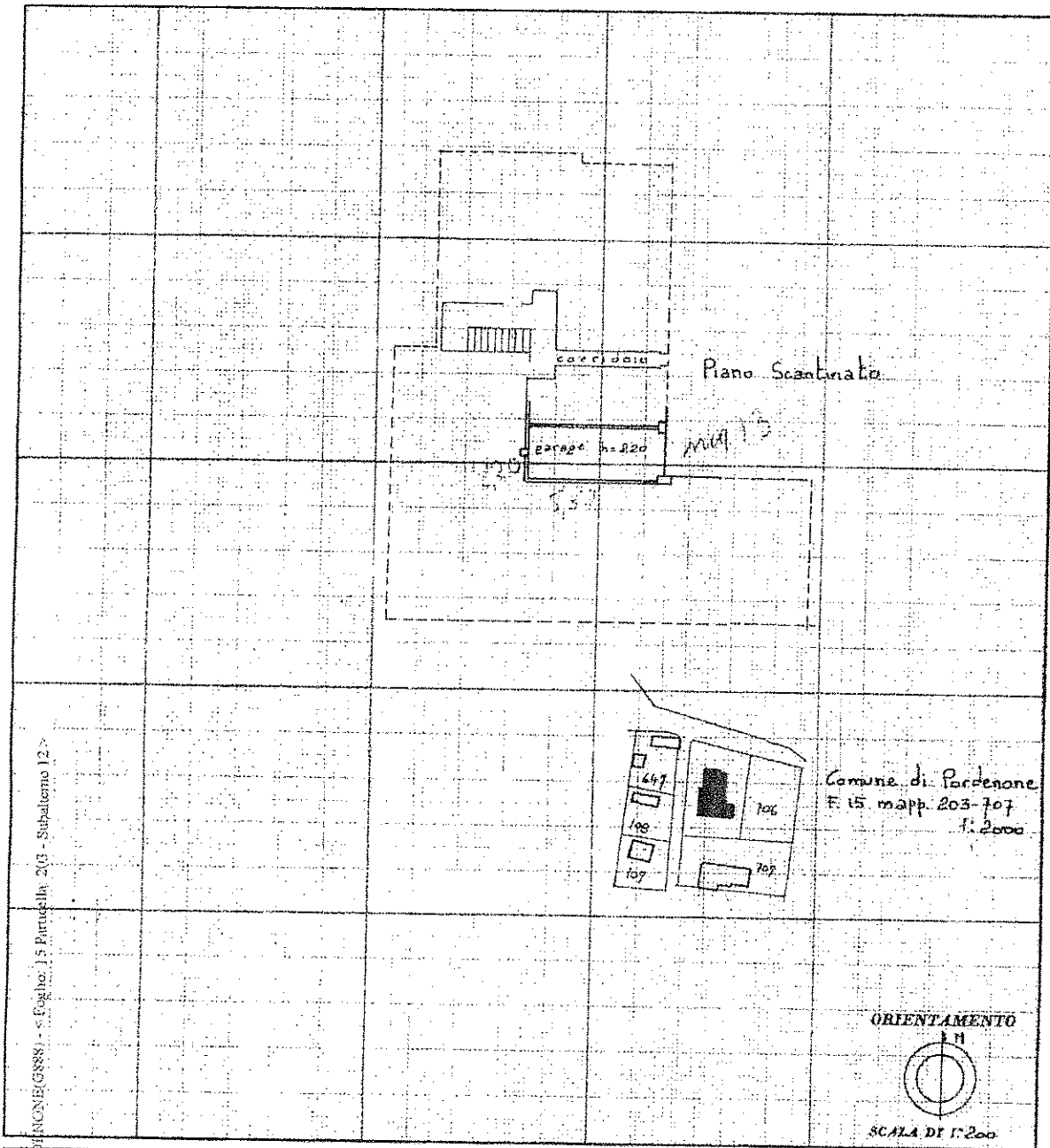
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1952, N. 612)

Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pordenone Via Stradelle

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17/06/2013

PROT. N° 61

al 17/06/2013 - zona di intervento dello Stato

Compilata dal geom. [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del compilatore)

Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Pordenone

DATA 18-1-1973

Firma: [REDACTED]



Lire 15

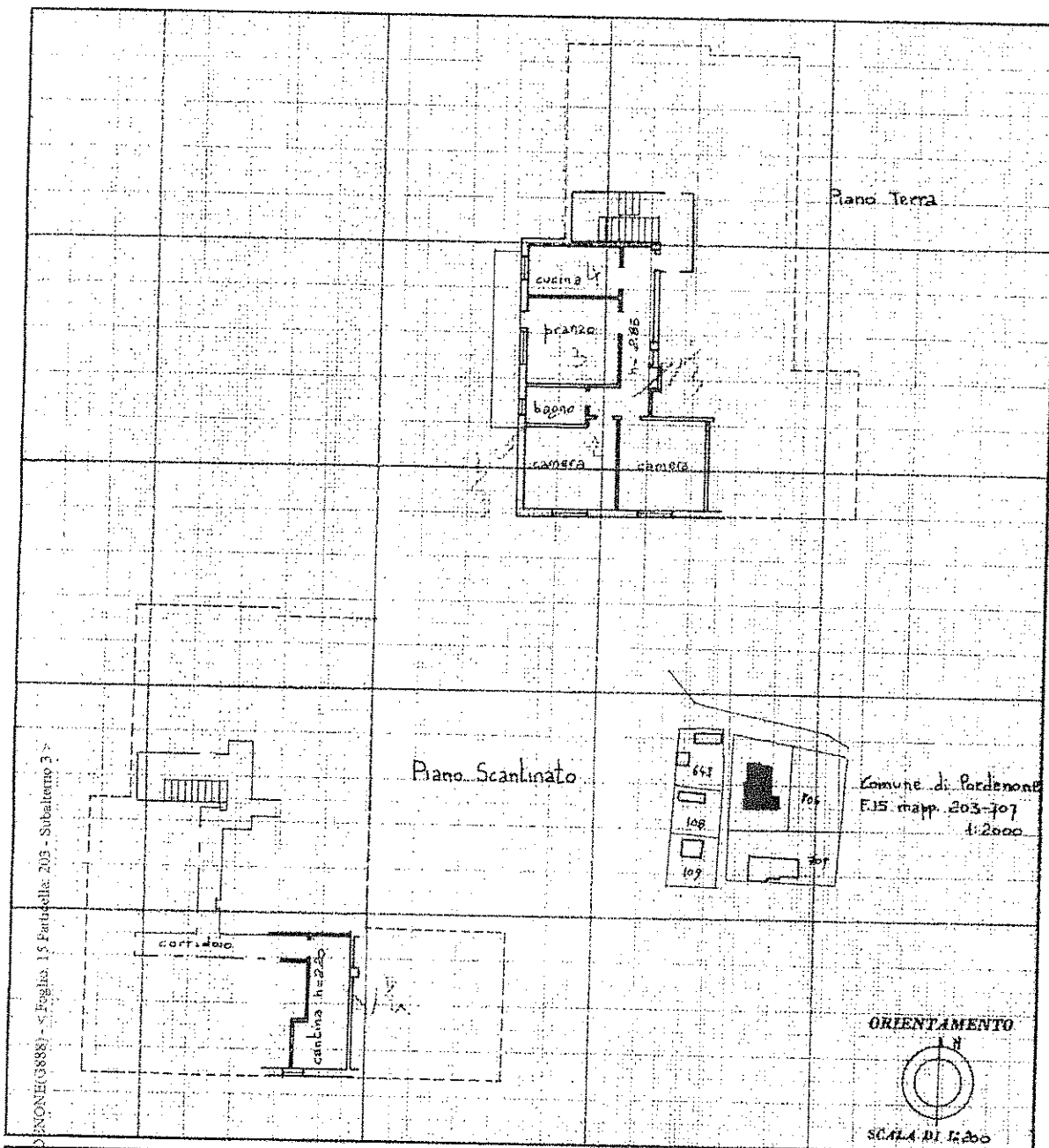
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pordenone Via Stradelle

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

D. C. T. A. 51/1973

PROT. N° 1706/2013

data di 17/06/2013
inverno 3

Compilata dal geom. [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome dell'ufficio)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Pordenone
nata 18-1-1973

Firma: [REDACTED]