
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **213/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2020 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ugo Foscolo n. 21 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Descrizione zona: zona semicentrale distante circa 700 metri dal centro di Prata di Pordenone

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

██████████ ██████████ ██████████ | ████████████████████ | ████████████████████ (██████████ ██████████ ██████████ ██████████),
proprietà per 1/1, foglio 7, particella 588, subalterno 1, indirizzo VIA UGO FOSCOLO n. 21, piano T-1, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 88 mq., rendita € 581.01;

██████████ ██████████ ██████████ | ████████████████████ | ████████████████████ (██████████ ██████████ ██████████ ██████████),
proprietà per 1/1, foglio 7, particella 588, subalterno 14, indirizzo VIA UGO FOSCOLO n. 19/B, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., superficie 32 mq., rendita € 82.12;

██████████ ██████████ ██████████ | ████████████████████ | ████████████████████ (██████████ ██████████ ██████████ ██████████),
proprietà per 1/1, foglio 7, particella 588, subalterno 25, indirizzo VIA UGO FOSCOLO n. 19, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie 13 mq., rendita € 25.51.

2. Possesso

Bene: Via Ugo Foscolo n. 21 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ugo Foscolo n. 21 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ugo Foscolo n. 21 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP.

5. Comproprietari

Beni: Via Ugo Foscolo n. 21 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ugo Foscolo n. 21 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ugo Foscolo n. 21 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ugo Foscolo n. 21 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 121.440,00

Prezzo da occupato: € 121.440,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

, con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dal dott.ssa Roberta Bolzoni in data 04-03-2020, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 26/07/2021, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima.

Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.

della superficie catastale di m. 2.190, confinante con i mapp. nn. 589, 321, 228, 227, 569, 455 e Via Foscolo, distante circa 700 mt. dal centro comunale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale.

Importanti centri limitrofi: Pordenone a 11 km., Oderzo a 16km. e Sacile a 11 km.

Attrazioni paesaggistiche: https://it.wikipedia.org/wiki/Prata_di_Pordenone.

Attrazioni storiche: https://it.wikipedia.org/wiki/Prata_di_Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. contro [REDACTED] [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Jus Romano in data 24/10/2007 ai nn. 122.481/24.812;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/11/2007 ai nn. 20509/5030;

Importo ipoteca: € 216.000; Importo capitale: € 120.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. contro [REDACTED] [REDACTED];

Derivante da: verbale pignoramento immobile;

A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 02/10/2019 ai nn. 2273 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2019 ai nn. 15348/11048.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non individuate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: In regola con i pagamenti.

Millesimi di proprietà: - Appartamento sub.1 (uno) sito al piano primo, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due bagni, una terrazza e centrale termica; confinante con vano scale comune, appartamento sub.3, distacco condominiale da due lati e appartamento sub.2, salvo altri; cui competono 73,08/1000 (settantatré virgola zero otto millesimi) sulle parti comuni; inclusa la pertinente cantina al piano terra, confinante con posto auto coperto sub.14, unità immobiliare sub.41, cantina sub.6, cantina sub.2 e vano scale comune, salvo altri; cui competono 2,90/1000 (due virgola novanta millesimi) sulle parti comuni; - Posto auto coperto sub.14 (quattordici) sito al piano terra, confinante con posto auto coperto sub.13, spazio di manovra, unità immobiliare sub.41, cantina sub.1 e vano scale comune, salvo altri; cui competono 13,19/1000 (tredici virgola diciannove millesimi) sulle parti comuni; - Posto auto scoperto sub.25 (venticinque) sito al piano terra, confinante con spazio di manovra da due lati e posto auto scoperto sub.26, salvo altri; cui competono 5,30/1000 (cinque virgola trenta millesimi) sulle parti comuni.

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: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: non è presente l'attestato di certificazione energetica (APE) e non è stato possibile acquisire la relativa certificazione.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per 1/2 di piena proprietà; ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per 1/2 di piena proprietà. **Proprietario/i ante ventennio al 24/03/2005.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di notaio Bandieramonte Francesco, in data 24/03/2005, ai nn. 2.717/693; trascritto a Pordenone, in data 02/08/2012, ai nn. 7.408.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**Note generali sulla conformità:**

Si rileva l'esistenza di servitù di transito costituita con atto in data 24 marzo 2005 rep.n.111507/20789 del notaio dott. Romano Jus, per ogni uso e con ogni mezzo, anche per le reti tecnologiche sotterranee, con divieto di sosta, per l'accesso e regresso dalla pubblica via Ugo Foscolo a carico e lungo tutto il confine sud-est del mapp.n. 588 in oggetto (ex 568), e della larghezza costante di metri lineari 6,75 (sei virgola settantacinque) a favore del mapp.n. 569 del Foglio 7, ed a favore del futuro insediamento residenziale che vi potrà essere edificato. E' rimasto convenuto che la predetta strada sarà a servizio anche delle unità immobiliari edificate sul mappale servente, e che la manutenzione ordinaria e straordinaria di detta strada, soggetta a servitù, sarà suddivisa tra i proprietari del fondo dominante ed i proprietari del fondo servente in proporzione della volumetria edificabile sui due fondi.

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

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento (con cantina, posto auto coperto e scoperto tutti al piano terra), posto al piano primo di un edificio di tipo condominiale denominato Condominio "Il Giardinetto" di n. 12 appartamenti complessivi e n. 24 autorimesse coperte/scoperte poste al piano terra, facenti parte del fabbricato in condominio con accesso da Via Foscolo nn. 21 e 23 con area di pertinenza e di sedime distinta al Catasto Terreni al Foglio 7 mapp. n. 588 della superficie catastale di mq 2.190.

Più precisamente l'appartamento sub.1 sito al piano primo, è composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due bagni, una terrazza e centrale termica, inclusa la pertinente cantina posta al piano terra; completano il lotto, il posto auto coperto sub.14 sito al piano terra ed il posto auto scoperto sub.25 sito sempre al piano terra.

Da informazioni assunte presso l'amministratore di condominio, non vi sono cause in corso e non sono previste spese per interventi di manutenzione straordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - 33080 Prata di Pordenone

(PN) - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **144,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB. 1-12-25; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 piano terra - 2.60 piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (T-1-2) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

l'unità abitativa risulta attualmente in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive: per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti principali caratteristiche.

STRUTTURE:

- telaio strutturale in pilastri e setti di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- copertura con struttura in latero-cemento e falde inclinate con manto in laterizio;
- pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- intonaco/marmorino tinteggiato;
- serramenti con telaio e scuri in legno con vetri doppia camera;
- portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato;
- davanzali e soglie in marmo.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- pareti intonacate e tinteggiate.
- bagni e cucina rivestiti in piastrelle;
- pavimenti della zona giorno e del disimpegno della zona notte in piastrelle;
- pavimenti della zona notte in legno;
- pavimenti dei poggiali esterni in piastrelle;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano con corpi scaldanti del tipo a radiatore;
- lo split dell'aria condizionata posto nel soggiorno;
- impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in buono stato di conservazione;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- superficie lorda piano primo a destinazione residenziale (sub. 1) mq. 82 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione terrazza e vano tecnico (sub. 1) mq. 11 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione accessoria cantina (sub. 1) mq. 6 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione accessoria (sub. 14) mq. 32 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione accessoria (sub. 25) mq. 13 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per vani accessori, la terrazza ed il vano tecnico e 0,30 per il posto auto scoperto.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento sub. 1	sup reale lorda	1,00	82,00	€ 1.100,00
terrazza e vano tecnico sub. 1	sup reale lorda	0,50	5,50	€ 1.100,00
cantina sub. 1	sup reale lorda	0,50	3,00	€ 1.100,00
autorimessa coperta sub. 14	sup reale lorda	0,50	16,00	€ 1.100,00
posto auto scoperto	sup reale lorda	0,30	3,90	€ 1.100,00
110,40				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere 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 (€ 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 immobile destinato ad appartamento con cantina, autorimessa e posto auto scoperto che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore medio di €/mq. 1.100,00.

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 delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2020, semestre 2;

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2019/20.;

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

- F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in centro min. €/mq. 650,00 (1.300 il nuovo) / max €/mq. 800,00 (1.450 il nuovo);
- O.I.A.T.: parametri per abitazioni civili in fascia/zona: centrale/capoluogo; Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: residenziale min. €/mq. 750,00/ max €/mq. 850,00 in normale stato di conservazione;

Altre fonti di informazione:

Borsino immobiliare.it 1^ fascia per appartamenti in stabili di qualità superiore

alla media di zona €/mq. 742,47.

Siti internet specializzati nelle compravendite immobiliari:

- appartamento di 98 mq. del 2007 ad € 118.000 (€/mq. 1.204);
- appartamento (frazione di Prata) di 120 mq. del 2005 ad € 149.000 (€/mq. 1.241).

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento sub. 1	82,00	€ 1.100,00	€ 90.200,00
terrazza e vano tecnico sub. 1	5,50	€ 1.100,00	€ 6.050,00
cantina sub. 1	3,00	€ 1.100,00	€ 3.300,00
autorimessa coperta sub. 14	16,00	€ 1.100,00	€ 17.600,00
posto auto scoperto	3,90	€ 1.100,00	€ 4.290,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 121.440,00
Valore Corpo	€ 121.440,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 121.440,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 121.440,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile con cantina, autorimessa e posto auto scoperto	110,40	€ 121.440,00	€ 121.440,00

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%)	€ 18.216,00
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:	€ 103.224,00
---	---------------------

Note finali dell'esperto:

Il recapito telefonico del Sig. [REDACTED] [REDACTED] è il [REDACTED]

Allegati

allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;

allegato 3: ESTRATTO DI PRGC E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE;

allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;

allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;

allegato 7: CERTIFICATO INSUSSISTENZA CONTRATTI DI AFFITTO;

allegato 8: CERTIFICATO DI STATO LIBERO;

allegato 9: BILANCIO SPESE CONDOMINIALI.

Data generazione:

30-08-2021 18:08:16

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin