

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **134/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2022 ore 14:45

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - A5 - CONDOMINIO MARIA –
CONDOMINIO MARIA

Esperto alla stima: Ing. Fedela Cipriani
Codice fiscale: CPRFDL73E47E155T
Partita IVA: 01562460939
Studio in: Via Monte Nero 8 - PN Casarsa della Delizia
Telefono: 0434869377
Fax: 0434869377
Email: cipriani.studio@alice.it
Pec: fedela.cipriani@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI 5 - San Gregorio - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: zona residenziale tranquilla situata vicino l'ingresso autostrada A28, prossimo a tutti i servizi e a 15 minuti di passeggiata dal centro città.

Lotto: 001 - A5 - CONDOMINIO MARIA

Corpo: A5 - CONDOMINIO MARIA

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: _____,

2. Possesso

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI 5 - San Gregorio - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - A5 - CONDOMINIO MARIA

Corpo: A5 - CONDOMINIO MARIA

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI 5 - San Gregorio - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - A5 - CONDOMINIO MARIA

Corpo: A5 - CONDOMINIO MARIA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI 5 - San Gregorio - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - A5 - CONDOMINIO MARIA

Corpo: A5 - CONDOMINIO MARIA

Creditori Iscritti: _____

5. Comproprietari

Beni: VIA ALESSANDRO MANZONI 5 - San Gregorio - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - A5 - CONDOMINIO MARIA

Corpo: A5 - CONDOMINIO MARIA

Comproprietari: Momo Nella De

6. Misure Penali

Beni: VIA ALESSANDRO MANZONI 5 - San Gregorio - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - A5 - CONDOMINIO MARIA

Corpo: A5 - CONDOMINIO MARIA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI 5 - San Gregorio - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - A5 - CONDOMINIO MARIA

Corpo: A5 - CONDOMINIO MARIA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ALESSANDRO MANZONI 5 - San Gregorio - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - A5 - CONDOMINIO MARIA

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

L'unità immobiliare, A5, è posta al terzo piano, del Condominio MARIA, VIA Alessandro Manzoni, 5 Pordenone.

Il condominio è costituito in tutto da 6 unità immobiliari.

L'immobile è situato nella zona San Gregorio, a sud del comune di Pordenone, detta anche quartiere delle Grazie, vicino al centro FIERA, all'imbocco della rete autostradale, vicino all'ospedale ambulatoriale, il Policlinico di San Giorgio, ben servito da negozi e bar, ristoranti, centri sportivi e trasporti pubblici e scuole.

Abitazione di edificio in zona residenziale di espansione, posta al piano terzo, a pochi Km dal centro di Pordenone e vicino al comprensorio sciistico di Piancavallo, frazione di Aviano (PN), località turistica invernale del Pordenonese.

Il giudice dott.ssa Roberta Bolzoni, Tribunale di Pordenone, il 29/04/2022 ha nominato la scrivente, ing. Fedela Cipriani, C.F. CPRFDL73E47E155T, p.iva 01562460939, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone n.1112, esperto perito di stima della esecuzione immobiliare E.I. 134/2021, in data 02/05/2022 accettava ed inviava telematicamente l'accettazione incarico e la prestazione del giuramento.

L'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti viene fissata il 09/11/2022 ore 14:45.

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a:

PRESTARE giuramento in cancelleria via telematica;

VERIFICARE la completezza della documentazione;

DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato;

ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;

INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

INDICARE la conformità o meno della costruzione;

DIRE se è possibile vendere il bene pignorato;

ACCERTARE se l'immobile è libero o occupato;

INDICARE l'esistenza sui beni Pignorati di eventuali Vincoli Artistici, Storici, o di natura condominiale;

STIMA determinare il valore dell'immobile;

INVIARE, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato;

DEPOSITARE, gli elaborati prima dell'udienza fissata al 09-10-2022 ore 14:00;

ALLEGARE alla relazione documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato;

ALLEGARE scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita;

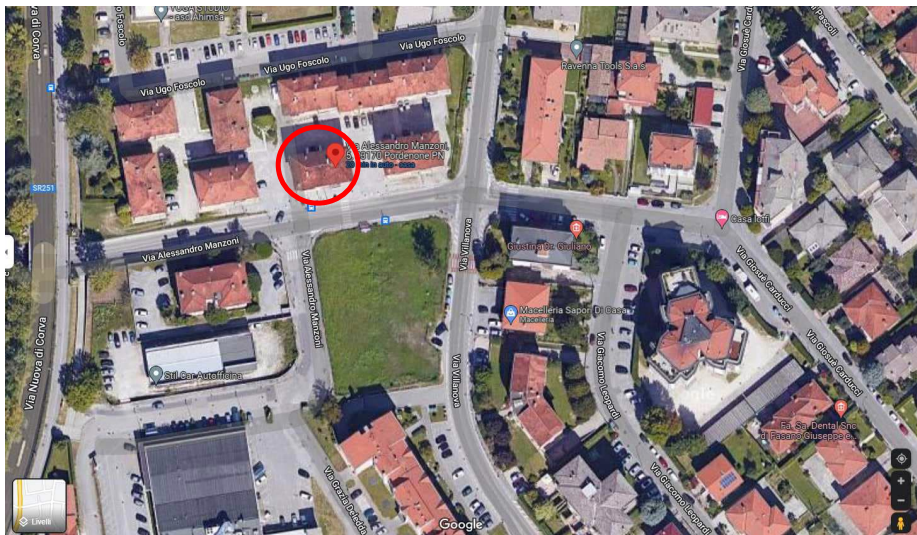
INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Sopralluogo del bene di cui trattasi a PORDENONE, via Alessandro Manzoni, 5, unità a piano terzo di una palazzina di altri 5 appartamenti, concordato con il custode avv. Giuliano Furlanetto il 16-09-2022, ore 10:00; per verificare in loco il bene ed accertare le caratteristiche reali e la consistenza.

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire il rilievo anche in secondo sopralluogo 21/09/2022 oltre alla documentazione fotografica di cui in allegato.

Successivamente la scrivente ha provveduto anche alle seguenti verifiche e ispezioni:

- ispezione c/o COMUNE DI PORDENONE 21-09-2022, per verificare le pratiche depositate (permessi, varianti, agibilità, comunicazioni)
- accesso alla Agenzia delle Entrate per il ritiro della planimetria catastale.
- richiesta comune di Pordenone della copia del certificato di residenza, in allegato.
- richiesta della copia dell'atto di compravendita all'archivio notarile di Pordenone.



Via Alessandro Manzoni 5, Pordenone (45.94354790743619, 12.665477506574518)

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione **San Gregorio**
VIA ALESSANDRO MANZONI 5

Lotto: 001 - A5 - CONDOMINIO MARIA

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: A5 -CONDOMINIO MARIA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Gregorio, VIA ALESSANDRO MANZONI 5

Note: CONDOMINIO MARIA costituito da 6 unità abitative. L'unità A5 è posta al terzo piano, ha una buona esposizione sui tre lati, necessita di interventi di manutenzione ordinaria di efficientamento energetico. Ad essa è associata un vano ripostiglio a piano terra e un posto macchina coperto dal portico.

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 33, particella 3, subalterno 48, indirizzo via Alessandro Manzoni 5

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere San Gregorio/Villanova è situato a sud di Pordenone all'ingresso autostradale, al centro FIERE, e si può raggiungere il centro anche a piedi facendo passeggiata o in bicicletta. servito da ogni tipo di servizi primari e secondari.

Caratteristiche zona: periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stazione sciistica italiana .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo, stazione sciistica italiana .

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: trasporti locali su area antistante il condominio

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; A rogito di BANDIERAMONTE FRANCESCO in data 09/06/2006 ai nn. 4162/1430; Registrato a Pordenone in data 14/06/2006 ai nn. 4828/S1T; Importo ipoteca: € 135.0000; GARANZIA IPOTECARIA ISCRITTA AGENZIA DEL TERRITORIO DI PORDENONE Al nn: 11063 REG. PART. N.3103 PRES. N.54 DEL 15/06/2006 Importo capitale: € 405.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] registrato a TRIBUNALE DI PORDENONE in data 28/10/2021 ai n. 1756 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PORDENONE in data 17/11/2021 ai nn. 18295/13403.

Dati precedenti relativi ai corpi: A5 -CONDOMINIO MARIA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 972.84.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: studio fattibilità per i lavori superbonus: 500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2768.18. € 2.768,18

Millesimi di proprietà: 177.137/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/11/2001 al 08/06/2006
 In forza di atto di compravendita - a rogito di PIROZZI SEVERINO, in data 12/11/2001,
 al n. 59811; trascritto a PORDENONE, in data 15/11/2001, ai nn. 11988/16894.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/06/2006
 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di BANDIERAMONTE
 FRANCESCO, in data 09/06/2006, ai nn. 4061/1429; trascritto a PORDENONE, in data 15/06/2006,
 ai nn. 11062/6344.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: costruzione di 5 fabbricati uso civile e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI 5 FABBRICATI USO ABITAZIONI CIVILI

Oggetto: COSTRUZIONE DI 5 FABBRICATI USO ABITAZIONI CIVILI

Presentazione in data 14/06/1966 al n. di prot. 19614

Rilascio in data 23/08/1966 al n. di prot. 19614

Abitabilità/agibilità in data 21/04/1971 al n. di prot. 58732/70/IV

NOTE: PRATICA DI NULLAOSTA DI RINNOVO N.12017 DEL 06/04/1967- PRATICA DI SECONDO RINNOVO DI NULL OSTA N.18599 DEL 06/05/1969

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Il Prgc è stato approvato definitivamente in Consiglio comunale nella seduta del 21 e 22 marzo 2016
In forza della delibera:	Elaborato modificato con DPR n°0174/ Pres. del 11.10.2021 recepito con Determina Dirigenziale di novembre 2021
Zona omogenea:	B1.5.RESIDENZIALE A MODERATA DENSITA'
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO

pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.50
Altezza massima ammessa:	12 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A5 -CONDOMINIO MARIA**

L'unità immobiliare è posta al terzo piano di un condominio senza ascensore, con un ampio e comodo vano scale. L'unità immobiliare è composta da un ingresso che accede al soggiorno con annesso un balcone e alla cucina; dopo l'ingresso c'è un disimpegno per le tre camere, un bagno e un ripostiglio.

Lo stato manutentivo risulta essere mediocre per le scarse condizioni igienico-sanitarie, necessita di opere di manutenzione ordinarie.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di - **Piena proprietà** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Superficie lorda complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1969-1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A5; ha un'altezza utile interna di circa 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **plastica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa**
condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati**
coibentazione: **CAMERA D'ARIA**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo**
condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** acces-
sori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele**
rivestimento: **marmo**
condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio**
condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
condizioni: **sufficienti**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC**
recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità : **sufficiente**
condizioni: **sufficienti**

Gas
 tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in rame**
 condizioni: **sufficienti**

Idrico
 tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
 condizioni: **sufficienti**

Termico
 tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in rame**
 diffusori: **termosifoni in ghisa**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

coefficienti di ragguglio secondo la norma Norma UNI 10750

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	1,00	93,00	€ 750,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	0,35	2,10	€ 750,00

95,10 mq

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 - 2021

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale/ SUFFICIENTE

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori:

A5 -CONDOMINIO MARIA

1. Accessorio a C.T.- Lavan- Posto al piano terra
deria- ripostiglio, ecc. Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq
Destinazione urbanistica: accessorio residenziale
Valore a corpo: € **3780**

A5 -CONDOMINIO MARIA

2. parcheggio coperto por- Posto al piano terra
tico Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq
Destinazione urbanistica: parcheggio
Valore a corpo: € **3700**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1969/1970

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: AUTONOMO

Stato impianto: GUASTO

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Esistenza certificato prevenzione incendi.

Data di rilascio: 1971-01-28

Scadenza: 1974-01-26

Note: impianto antincendio: CPI SCADUTO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO NON PIU' CENTRALIZZATO MA AUTONOMO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

I valori medi di mercato sono stati rilevati presso operatori del mercato immobiliare di beni analoghi, nel comune di Pordenone. La media deriva dall'analisi delle recenti compravendite, unitamente ai valori reali di aggiudicazione di beni simili per tipologia e/o ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata mediando i valori della stima con il criterio di stima comparativa, stima finanziaria.

Si tiene conto anche dell'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo esterno e interno dell'immobile, la presenza di impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, il garage, la situazione energetica.

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: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 750 €/mq;

Altre fonti di informazione: agenzie immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:**A5 -CONDOMINIO MARIA. Abitazione di tipo economico [A3]
con annesso Accessorio a C.T.- Lavanderia- ripostiglio, ecc., e parcheggio coperto portico**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 90.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.325,00.

è stato applicato il Metodo del Mercato nei metodi e principi valutativi considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

La stima si basa sulla valutazione della superficie commerciale, intesa come sommatoria delle superfici dei locali principali e le superfici omogeneizzate dei locali pertinenziali.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	93,00	€ 750,00	€ 69.750,00
BALCONE	2,10	€ 750,00	€ 1.575,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 90.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 71.325,00
Valore corpo	€ 80.662,50
Valore accessori	€ 7.480,00
Valore complessivo intero	€ 88.142,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 88.142,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A5 -CONDOMINIO MARIA	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Accessorioa C.T.- Lavanderia- ripostiglio, ecc., con annesso parcheggio coperto portico	95,10	€ 88.142,50	€ 88.142,50

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%)	€ 13.221,38
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.768,18
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:	€ 72.152,95
---	--------------------

Data generazione:
29-09-2022 16:09:32

L'Esperto alla stima
Ing. Fedela Cipriani