

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **52/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO

Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: TFFMRZ66M12L483B
Partita IVA: 02790980276
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruaro
Telefono: 0421206019
Fax: 0421206019
Email: maurizio.toffolix@gmail.com
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Principe Umberto n. 10/8 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Descrizione zona: Zona centrale della frazione di Puja

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED] Prop.
per 1/2 [REDACTED] Prop. per
1/2, foglio 11, particella 199, subalterno 22, indirizzo Via Principe Umberto, piano s1-2,
comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 6, rendita € 697,22,
[REDACTED] Prop. per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] Prop. per 1/2, foglio 11,
particella 199, subalterno 25, indirizzo Via Principe Umberto, piano S1, comune Prata di
Pordenone, categoria C/6, classe 3, superficie 14, rendita € 38,32

2. Possesso

Bene: Via Principe Umberto n. 10/8 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Principe Umberto n. 10/8 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Principe Umberto n. 10/8 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza

5. Comproprietari

Beni: Via Principe Umberto n. 10/8 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Principe Umberto n. 10/8 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Principe Umberto n. 10/8 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Principe Umberto n. 10/8 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, libero professionista con studio a Gruaro, Via Trieste n. 20, iscritto con il n. 1274 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dottoressa BOLZONI Roberta, Perito Estimatore in data 03/08/2022, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di Intesa SanPaolo S.P.A. nei confronti di [REDACTED]

OGGETTO DI STIMA:

beni in piena proprietà, e precisamente:

LOTTO UNICO

- Appartamento al 2° piano del condominio "Borgo la Crosera" in Via Principe Umberto n. 10/8 a Puja di Prata di Pordenone (PN), con cantina e garage al piano S1 - Fg. 11 mapp. 199 sub 22 e 25;

ATTIVITA' SVOLTA:

- visure ipotecarie e catastali
- sopralluogo sul posto eseguito il 12/10/2022 e rilievo dello stato dei luoghi
- documentazione fotografica interna ed esterna
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone.

Le unità oggetto della presente sono poste in un fabbricato condominiale, su 3 piani, con scoperto esclusivo, posto nelle vicinanze del centro di Puja, frazione di Prata di Pordenone. La zona è molto comoda sia per raggiungere a piedi il centro storico sia per raggiungere in auto Pordenone. L'area esterna dispone di ampi parcheggi ad uso pubblico. L'abitazione è ben tenuta, ha l'affaccio su 3 lati è dotata di riscaldamento centralizzato ed ha una metratura di circa 90 mq. netti più una terrazza di mq. 7 ,una cantina di mq. 6 ed un garage di mq. 14.

Esternamente le facciate del fabbricato sono intonacate e dipinte, con uno stato di manutenzione sufficiente, sia dal punto di vista della struttura sia della manutenzione degli spazi esterni. L'epoca di costruzione risale ai primi anni '80 del secolo scorso. La zona è centrale alla frazione, a circa 0,1 Km dal centro, ben servita da servizi pubblici. Le finiture interne ed esterne verranno meglio descritti nel prosieguo.

Si esprime giudizio di indivisibilità .

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Puja**
Via Principe Umberto n. 10/8

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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: A.

sito in Prata Di Pordenone (PN) CAP: 33080 frazione: Puja, Via Principe Umberto, 10/8

Quota e tipologia del diritto

500/1000 [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Prop. per 1/2

[REDACTED] Prop. per 1/2, foglio 11, particella 199, subalterno 22, indirizzo Via Principe Umberto, piano s1-2, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 6, rendita € 697,22

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Prop. per 1/2

[REDACTED] Prop. per 1/2, foglio 11, particella 199, subalterno 25, indirizzo Via Principe Umberto, piano S1, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, superficie 14, rendita € 38,32

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Leggera modifica al collegamento interno tra garage e corridoio condominiale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento è situato al secondo e ultimo piano di un condominio con 23 unità e lo stato di manutenzione è buono con discrete finiture. L'unità ricade in zona B2 nelle immediate vicinanze del centro della frazione di Puja, con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto 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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 100 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] senza alcun titolo.

Note: Il giorno del sopralluogo mi ha aperto il Sig. [redacted] e residente presso l'abitazione oggetto di esecuzione che mi ha dichiarato di essere in affitto dai Sig. [redacted], ma tale contratto locativo non risulta registrato presso l'Ag. delle Entrate di PN, come da loro certificazione del 15/09/2022, allegato n. 7

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [redacted]
Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Bevilacqua Guido in data 06/04/2006 ai nn. 27634/18776; Importo ipoteca: € 284000; Importo capitale: € 142000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Berica ABS 4 S.r.l. contro [redacted] A rogito di Ufficiale giudiziario di PN in data 09/03/2022 ai nn. 520.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2000.

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: Euro 4813,79, come riportato nel bilancio preventivo 2022/23 che si allega al n. 5, a cui si devono aggiungere quelle preventivate per la gestione corrente pari ad euro 2602,71 - complessivi EURO 7416,50 Gli importi riportati sulla Dichiarazione a firma dell'amministratore, in data 20/10/2022, sono superati dal bilancio preventivo in data 21/12/2022

Millesimi di proprietà: Non specificato

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 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] Prop.
per 1/2 P [REDACTED] Prop. per 1/2 dal
06/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio
Bevilacqua Guido, in data 06/04/2006, ai nn. 27633/18775; trascritto a Pordenone, in data
04/05/2006, ai nn. 7963/4587.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E.49 del 22/04/1981

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 2985

Abitabilità/agibilità in data 06/06/1984 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento posto al secondo e ultimo piano con accesso dalla scala A del condominio "Borgo la Crosera", costituito da: entrata/soggiorno/cucina, due camere, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e una terrazza da cui si accede sia dal soggiorno che dalla camera matrimoniale. Al piano S1, collegato internamente dal vano scale condominiale, troviamo una cantina di mq. 6 e poco più in là un garage duplex di mq. 14 circa.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: Coniugata - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: Coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10/8; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione sia internamente che esternamente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: solaio in latero cemento e parapetto in ferro e legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosta condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici e la percentuale dei locali accessori si applica il DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	90,00	€ 950,00

Terrazza	sup lorda di pavimento	0,30	2,10	€ 950,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	3,00	€ 950,00
95,10				

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A

1. Autorimessa Posto al piano S1
 Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq
 Valore a corpo: € **9000**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.
Esistenza certificato prevenzione incendi.

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:

In base agli standard internazionali (MCA) e punti di merito che tengono conto del fatto che ci sono: 1 bagno e un posti auto intero, una cantina , vicinanza alle vie di comunicazione principali ed al centro .

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta del mercato immobiliare.

8.2 Valutazione corpi:

A. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.345,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	90,00	€ 950,00	€ 85.500,00
Terrazza	2,10	€ 950,00	€ 1.995,00
Cantina	3,00	€ 950,00	€ 2.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.345,00
Valore corpo			€ 90.345,00
Valore accessori			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 99.345,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.345,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Autorimessa	95,10	€ 99.345,00	€ 99.345,00

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%)	€ 14.901,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.813,79
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:	€ 79.629,46
---	--------------------

Note finali dell'esperto:

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato delle piccole discrepanze tra il realizzato e quanto contenuto nella documentazione sia depositata in Comune sia in Catasto, tali discrepanze non ne pregiudicano la possibilità di vendita. L'attestato di prestazione energetica non è stato possibile redigerlo, perchè non sono stati forniti i dati della CT condominiale, il codice catasto e il numero chiave impianto, nonchè il libretto della caldaia.

Allegati

- AII. 1 NOMINA DEL CTU
- AII. 2 VISURE CATASTALI – PLANIMETRIE IMMOBILI
- AII. 3 PRATICHE EDILIZIE
- AII. 4 ESTRATTO DI PRG E DICH. COMUNE

- AII. 5 SPESE CONDOMINIALI E ARRETRATI
- AII. 6 VISURE IPOTECARIE
- AII. 7 DICHIARAZIONE SU LOCAZIONE AG. ENTRATE DI PN
- AII. 8 RELAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:
02-01-2023 18:01:50

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli

