

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **144/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Pordenone

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 Delle Grazie, 3 - int. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Semicentrale

Lotto: 001 - Pordenone

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A]

Dati Catastali:

[REDACTED]
foglio 27, particella 196, subalterno 29, indirizzo Via Delle Grazie, 3, piano 10, comune Pordenone, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5, superficie 215, rendita € 1816,64, [REDACTED]
foglio 27, particella 196, subalterno 77, indirizzo Via Delle Grazie, 3, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 30, superficie 30, rendita € 145,64, [REDACTED]
foglio 27, particella 196, subalterno 110, indirizzo Via Delle Grazie, 3, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 11, superficie 11, rendita € 27,84, [REDACTED]
foglio 27, particella 196, subalterno 111, indirizzo Via Delle Grazie, 3, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 11, superficie 12, rendita € 27,84

2. Possesso

Bene: Via Delle Grazie, 3 - int. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Pordenone

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Delle Grazie, 3 - int. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Pordenone

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Delle Grazie, 3 - int. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Pordenone

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Delle Grazie, 3 - int. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Pordenone

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Delle Grazie, 3 - int. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Pordenone

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Delle Grazie, 3 - int. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Pordenone

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Delle Grazie, 3 - int. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Pordenone

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 Dott. BOLZONI Roberta, Perito Estimatore in data 23/08/2021, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di

pignoramento da parte di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

OGGETTO DI STIMA:

beni in piena proprietà, e precisamente:

- Appartamento posto al 10° piano, int. 28, del Grattacielo Antares sito in Via Delle Grazie n. 3 a Pordenone; con garage doppio e cantina (al piano S1), due posti auto scoperti al P.T., e 42,48 millesimi di parti comuni condominiali. - Fg. 27 mapp. 196 sub 29-77-110-111

ATTIVITA' SVOLTA:

- visure ipotecarie e catastali
- sopralluogo sul posto eseguito il 29/09/21 e rilievo dello stato dei luoghi
- documentazione fotografica interna ed esterna
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone, e Conservatoria RR.II.

Le unità oggetto della presente sono poste in un fabbricato condominiale con 13 piani, di cui uno interrato, ubicato nella zona sud del centro storico di Pordenone con ampi spazi verdi e fabbricati condominiali ad uso commerciale, residenziale e direzionale. La zona è molto comoda sia per raggiungere a piedi il centro storico sia per raggiungere in auto l'autostrada. Il complesso condominiale è di assoluto pregio, anche se datato, e dispone di ampi parcheggi condominiali asfaltati, un bel giardino, un campo da tennis e un ampio porticato di entrata con due ascensori. L'appartamento è molto ampio, ha un'affaccio su 3 lati e si gode di una vista fuori dal comune. E' dotato di riscaldamento centralizzato ed ha una metratura di circa 200 mq.

Esternamente le facciate del fabbricato hanno delle finiture in calcestruzzo prefabbricato che creano dei motivi architettonici, è mantenuto bene sia dal punto di vista della struttura sia della manutenzione degli spazi esterni. Il fabbricato si compone di n. 32 unità ad uso residenziale, oltre a cantine e garage. L'epoca di costruzione risale ai primi anni '70 del secolo scorso e, per l'epoca, si poteva sicuramente definire un fabbricato di lusso. La zona è semicentrale al capoluogo, a circa 0,8 Km dal centro, ben servita da numerosi servizi, negozi, scuole ed uffici pubblici. Le finiture interne ed esterne e delle parti comuni dell'intero compendio immobiliare verranno meglio descritti nel prosieguo.

Gli immobili si trovano in un'ottima posizione ed in un contesto storico architettonico testimoniale di assoluta rilevanza.

Si esprime giudizio di indivisibilità .

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via Delle Grazie, 3 - int. 28

Lotto: 001 - Pordenone

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.

Appartamento [A] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170, Via Delle Grazie,3

Note: in condominio

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio
27, particella 196, subalterno 29, indirizzo Via Delle Grazie, 3, piano 10, comune Pordenone,
categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5, superficie 215, rendita € 1816,64

Millesimi di proprietà di parti comuni: 39,16

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio
27, particella 196, subalterno 77, indirizzo Via Delle Grazie, 3, piano S1, comune Pordenone,
categoria C/6, classe 5, consistenza 30, superficie 30, rendita € 145,64

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,32

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio
27, particella 196, subalterno 110, indirizzo Via Delle Grazie, 3, piano T, comune Pordenone,
categoria C/6, classe 1, consistenza 11, superficie 11, rendita € 27,84

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio
27, particella 196, subalterno 111, indirizzo Via Delle Grazie, 3, piano T, comune Pordenone,
categoria C/6, classe 1, consistenza 11, superficie 12, rendita € 27,84

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni sia nell'appartamento che nella cantina

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Variazione con DOCFA del sub 29: € 900,00

Oneri Totali: € 900,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Variazione catastale del sub 29 e aggiornamento dell'elaborato planimetrico

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere signorile che si sviluppa lungo il Fiume Noncello, servito da Via delle Grazie, posto a sud rispetto al centro storico

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

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: Autostrada (a Km 1), Stazione ferroviaria (a Km 1), Fiera (a Km 0,5), Clinica (a Km 0,5)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 0,3 Km, FS 1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario di PN in data 22/12/2014 ai nn. 2236 iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/01/2015 ai nn. 291/226.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale PN; A rogito di Tribunale Pordenone in data 28/10/2017 ai nn. 1204; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/06/2018 ai nn. 8489/1195; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 40000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] A rogito di Tribunale Pordenone in data 20/06/2018 ai nn. 1018; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/10/2018 ai nn. 14659/2377; Importo ipoteca: € 110760,86; Importo capitale: € 106489.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di U.N.E.P. TRIBUNALE PORDENONE in data 30/09/2020 ai nn. 5 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2020 ai nn. 13784/9712.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 5000 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: 42,48

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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] n.a. [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 16/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Jus, in data 30/06/1995, ai nn. 39096.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Tribunale di PN, in data 17/07/2009, ai nn. 1561.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NULLA OSTA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione Fabbricato ad uso Civile Abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/11/1972 al n. di prot. 13821/IV

7.1 Conformità edilizia:

Appartamento [A]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1.-Unità immobiliare ad uso abitazione e cantina: eliminazione di pareti interne, variazione delle pareti interne della cucina e del soggiorno con accorpamento della veranda, locale ad uso cabina armadio, disimpegno all'interno dell'appartamento; realizzazione di nuova parete divisoria all'interno della cantina.

Descrizione delle opere da sanare: variazione delle pareti interne e cambio d'uso da veranda a

soggiorno .

Presentazione di Segnalazione certificata inizio attività (SCIA in sanatoria Art. 50 comma 3 L.R.19) presso il Comune: SANZIONI € 619,20 - ONERI € 548,00

Spese TECNICHE presunte: € 900,00

7.2 Conformità urbanistica

Appartamento [A]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. 26/2015
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Zona B: zone costituite dalle parti del territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale. Modalità di attuazione con intervento edilizio diretto. Destinazioni d'uso: residenziale; sono consentite le destinazioni d'uso alberghiere e ricettivo-complementare, direzionale, commerciale e artigianale di servizio nelle percentuali specificate per le singole sottozone come da norme allegate. ZONA BI: destinazione d'uso residenziale e altre destinazioni d'uso nella misura massima del 25% del volume del fabbricato. Parametri edificatori: i.f.: mc/mq. 1,00; altezza mass. ml.7,50, distanza dai confini ml.5,00; è consentita l'edificazione in aderenza come da norme allegate. ATTREZZATURE PER IL CULTO: destinazione d'uso: attività necessarie all'esercizio organizzato dei diritti religiosi; residenze dei Ministri di Culto; attività oratorie, ecc. L'area mapp.196 è compreso nelle zone allagabili e, secondo quanto riportato nello "studio Geologico", rientra tra i terreni con falda da OM a 2M.
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:	mc/mq 1
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Note sulla conformità: Provvedimenti sanzionatori Per quanto riguarda i provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma dell'art.41 Legge 17/08/42 n°1150, art.41 della Legge n°47 del 28.02.1985, risultano adottati i seguenti provvedimenti: in data 06.04.1976 n°5391 prot. 15415 è stato emesso verbale di contravvenzione per costruzione del fabbricato in difformità al progetto autorizzato; in data 27/02/1976 è stato rilasciato il nulla osta in sanatoria n°23875; in data 14/04/1976 è stato rilasciato il nulla osta di voltura n°14897 al nulla osta in sanatoria n°23875 del 27/02/1976; in data 15/06/1976 è stato rilasciato il nulla osta di variante in sanatoria n°26409; in data 10/12/1976 è stato rilasciato il nulla osta di variante in sanatoria n°34527

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al punto **A**

Appartamento posto al piano 10, cantina e garage al piano S1 e 2 posti auto scoperti al PT

1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Via Delle Grazie, 3

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **296,50**

E' posto al piano: 10

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 13 piani complessivi di cui fuori terra n. 12 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è ben tenuto, anche se non ha mai subito ristrutturazioni dalla sua costruzione

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termoconvettori condizioni: scarse conformità: da collaudare

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	202,00	€ 1.500,00
Verande	sup lorda di pavimento	0,30	2,55	€ 1.500,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	16,00	€ 1.500,00
Garage	sup lorda di pavimento	1,00	32,00	€ 750,00
Posti auto scoperti	sup lorda di pavimento	0,30	6,60	€ 1.500,00

259,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: centralizzato

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.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile 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 3 bagni e due posti auto esterni, oltre al garage doppio, due ascensori e ampi spazi comuni (campo da tennis, ampio giardino e parcheggi privati, vicinanza alle vie di comunicazione principali ed al centro storico). Sono stati mediati i valori ottenuti con i due sistemi

Elenco fonti:

.

8.2 Valutazione corpi:

A. Appartamento [A]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 364.725,00.

In base agli standard internazionali (MCA) e punti di merito che tengono conto del fatto che ci sono 3 bagni e due posti auto esterni, oltre al garage doppio, due ascensori e ampi spazi comuni (campo da tennis, ampio giardino e parcheggi privati, vicinanza alle vie di comunicazione principali ed al centro storico). Sono stati mediati i valori ottenuti con i due sistemi
Valutazione con MCA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	202,00	€ 1.500,00	€ 303.000,00
Verande	2,55	€ 1.500,00	€ 3.825,00
Cantina	16,00	€ 1.500,00	€ 24.000,00
Garage	32,00	€ 750,00	€ 24.000,00
Posti auto scoperti	6,60	€ 1.500,00	€ 9.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 364.725,00
Valore corpo			€ 356.363,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 356.363,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 356.363,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [A]	259,15	€ 356.363,00	€ 356.363,00

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%)	€ 54.708,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.967,00
sanatoria edilizia	€ 2.067,20
variazione catastale	€ 900,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 298.687,00
---	--------------

Note finali dell'esperto:

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato delle 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, per l'appartamento al piano decimo, perchè non sono stati forniti i dati per il controllo ed il libretto della caldaia, nonchè a causa delle restrizioni imposte dai decreti per il contenimento del Covid-19

Allegati

- AII. 1 NOMINA DEL CTU
- AII. 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII. 3 VISURE CATASTALI – PLANIMETRIE IMMOBILI
- AII. 4 PRATICHE EDILIZIE
- AII. 4 a ABITABILITA' – COLLAUDO STATICO - CPI
- AII. 4 b PIANTA DI RILIEVO
- AII. 5 SPESE E REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- AII. 6 ESTRATTI DI PRG
- AII. 7 VISURE IPOTECARIE
- AII. 8 RELAZIONE FOTOGRAFICA
- AII. 8 a RELAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:
03-11-2021 08:11:36

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli