
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **74/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Fax:

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Giusti n. 5 - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: Il fabbricato è ubicato nel Comune di Porcia in Via Giuseppe Giusti n. 5, strada laterale a fondo cieco di Corso Italia che collega Pordenone a Fontanafredda e pertanto in zona semicentrale.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Proprietà
1/1, foglio 3, particella 842, subalterno 2, indirizzo Via G. Giusti n. 5, piano T-1, comune Porcia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie mq. 192, rendita € 738,53

Proprietà
1/1, foglio 3, particella 842, subalterno 3, indirizzo Via G. Giusti n. 5, piano T, comune Porcia, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq., superficie mq. 26, rendita € 45,65

2. Possesso

Bene: Via Giuseppe Giusti n. 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da terzi senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Giusti n. 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Giusti n. 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Giusti n. 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Giusti n. 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Giusti n. 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Giusti n. 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 135.525,00

Prezzo da occupato:



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 dalla dott.ssa Roberta Bolzoni in data 17-11-2022, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 27-02-2023, 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.



Beni in **Porcia (PN)**
Località/Frazione
Via Giuseppe Giusti n. 5

Lotto: 001

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giuseppe Giusti n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà 1/1,
foglio 3, particella 842, subalterno 2, indirizzo Via G. Giusti n. 5, piano T-1, comune
Porcia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie mq. 192, rendita €
738,53

Derivante da: Atto del 30/09/2010 Pubblico ufficiale BANDIERAMONTE FRANCESCO Sede
PORDENONE (PN) Repertorio n. 8016 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 10673.1/2010 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 28/10/2010

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà 1/1,



foglio 3, particella 842, subalterno 3, indirizzo Via G. Giusti n. 5, piano T, comune Porcia, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq., superficie mq. 26, rendita € 45,65

Derivante da: Atto del 30/09/2010 Pubblico ufficiale BANDIERAMONTE FRANCESCO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 8016 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10673.1/2010 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 28/10/2010

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: per attestare la conformità catastale, si è provveduto a presentare all'Agenzia delle Entrate Territorio, l'aggiornamento del sub. 2, variazione necessaria per correggere la scheda catastale del 01-07-1987 in quanto la rappresentazione grafica degli spazi interni non corrispondeva alla realtà dei luoghi e per altre lievi modifiche che non incidono sulla rendita catastale dell'immobile. Si è inoltre provveduto ad aggiornare l'elenco dei subalterni, costituendo correttamente il sub. 5 rappresentato dalla centrale termica comune ai sub. 1 e 2, bene comune non censibile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un abitazione che si sviluppa su due piani (rialzato e primo) facente parte di un immobile di tipo bifamiliare in quanto al piano seminterrato è ubicato un altro appartamento di proprietà della sorella dell'esecutato. Il fabbricato nel suo complesso è ubicato nel Comune di Porcia in Via Giuseppe Giusti n. 5, strada laterale a fondo cieco di Corso Italia che collega Pordenone a Fontanafredda e pertanto in zona semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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.

Attrazioni paesaggistiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Porcia>.

Attrazioni storiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Porcia>.

Principali collegamenti pubblici: non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]



Derivante da: atto di mutuo; A rogito di Bandieramonte Francesco in data 28/10/2010 ai nn. 16112/3221; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 150.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario Pordenone in data 27/04/2022 ai nn. 853.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabili.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: non sono presenti tabelle millesimali.

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: si allega alla presente perizia l'APE - Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Schiavo Stefania (allegato 9).

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

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 29/09/2005. In forza di: [REDACTED] i beni sono pervenuti per successione in morte di [REDACTED] atto di divisione n. 6351 del 22-06-1981 notaio Severino Pirozzi e per accettazione di eredità per atto notaio Severino Pirozzi n. 6352 del 22-06-1981

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/09/2005 al 30/09/2010. In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Jus Romano, in data 29/09/2005; trascritto a Pordenone, in data 19/10/2005, ai nn. /11.225.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/09/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Bandieramonte Francesco, in data 30/09/2010; trascritto a Pordenone, in data 28/10/2010,



ai nn. /10.673.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. **60**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato urbano per abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/07/1967 al n. di prot. 3568

Rilascio in data 26/04/1967 al n. di prot. 144

Abitabilità/agibilità in data 25/11/1970 al n. di prot. 60

NOTE: Collaudo statico del 28-12-1968

Numero pratica: n. **868**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento e modifiche ed installazione box

Oggetto: condono edilizio

Rilascio in data 27/12/1989 al n. di prot. 868

NOTE: si rileva che l'istanza di Condo Edilizio P.E. n. CON/85/868 intestata a [REDACTED] presentata in data 29.12.1986 ai sensi della L. 47/85 ad oggi non risulta definitiva con rilascio della concessione in sanatoria, in quanto agli atti non risulta presentata copia del versamento della somma richiesta ad integrazione dell'oblazione con nota municipale n. 24.197 del 21.12.1989. Resta a carico del privato, la dimostrazione del pagamento effettuato; diversamente, l'istanza del Condo Edilizio non risulta procedibile.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 di completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 03
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:	0.8 mc./mq.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano rialzato e primo di un edificio di tipo bifamiliare, che si sviluppa in tre piani fuori terra. L'accesso alla proprietà (corte comune di pertinenza ai sub. 1-2-3) avviene attraverso passo pedonale esclusivo e carraio comune, direttamente dalla strada pubblica via Giusti. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, fognario e gas metano di rete. La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna ed esterna eseguita il 27-02-2023, è la seguente: dal giardino esterno si accede tramite vialetto pedonale alla scala che conduce alla terrazza esterna all'ingresso principale all'abitazione, costituito da doppio portoncino; da qui si accede all'appartamento che si sviluppa in una ampia zona giorno destinata ad ingresso, soggiorno e cucina con porta ed uscita diretta verso l'esterno; il disimpegno della zona notte, distribuisce sue due camere matrimoniali, un bagno ed un vano scala che collega internamente il piano primo con destinazione soffitta ed il piano interrato nel quale si trova l'altro appartamento intestato alla sorella dell'esecutato e che risulta disabitato da diversi anni.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno, vetrocamera e tapparelle in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola; le murature esterne sono in laterizio intonacato dotate di contro parete interna in laterizio; le murature interne sono in forato di laterizio intonacato; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica smaltata e marmo; i pavimenti della zona notte sono in palchetti di legno. Il piano soffitta è allo stato grezzo. L'unità immobiliare è dotata di caldaia a metano e riscaldamento a radiatori; è dotata anche di climatizzatore e stufa a pellet che sono di proprietà degli attuali occupanti l'immobile che provvederanno a portarli con se non appena libereranno i locali. Al piano interrato è posta anche la centrale termica sub. 5 comune ai due appartamenti alla quale si accede dall'area esterna tramite scala aperta, posta sul lato nord dell'edificio.

La proprietà è completata dal sub. 3 e cioè un'autorimessa prefabbricata di proprietà esclusiva dell'esecutato. La stessa è stata allungata con una struttura precaria e posticcia



costituita da palini in ferro e copertura in policarbonato che va rimossa in quanto non autorizzata.

Nell'area esterna sub. 4, corte comune di pertinenza ai sub. 1-2-3, è presente un'altra struttura precaria e posticcia costituita da palini in ferro e copertura in policarbonato che va rimossa in quanto non autorizzata a protezione dell'accesso all'abitazione sub. 1 posta al piano seminterrato.

Si precisa che è non stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti e che le utenze di acqua, luce e gas metano sono in comune tra le due unità immobiliari (sub. 1-2).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **300,00**

E' posto al piano: rialzato (T catastale) -1

L'edificio è stato costruito nel: 1967-1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,87 piano terra

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio si presenta sia internamente che esternamente in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione.

Per quanto concerne gli impianti si è rilevato quanto segue: citofonico presente; impianto di riscaldamento con termosifoni e con caldaia a gas metano; impianto idrico tipico dell'epoca di costruzione con linee di alimentazione sottotraccia; impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione con linee sottotraccia.

Per quanto riguarda le strutture si rimanda la loro descrizione ad una breve descrizione riportata nel certificato di collaudo statico allegato 6.



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 e dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda piano rialzato (terra catastale) a destinazione residenziale mq. 127 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione accessoria mq. 127 (arrotondati);
- superficie lorda piano rialzato (terra catastale) a destinazione terrazza mq. 10 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione terrazza mq. 10 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione autorimessa mq. 26 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per vani accessori e 0,25 per terrazza.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale piano rialzato	sup reale lorda	1,00	127,00	€ 650,00
accessoria piano primo	sup reale lorda	0,50	63,50	€ 650,00
terrazza piano rialzato	sup reale lorda	0,25	2,50	€ 650,00
terrazza piano primo	sup reale lorda	0,25	2,50	€ 650,00
autorimessa	sup reale lorda	0,50	13,00	€ 650,00
			208,50	

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 appartamento con autorimessa che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano convenientemente divisibili, 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 di **€/mq. 650,00**.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio 2022 - semestre 1 (O.I.A.T.);

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A.;

Osservatorio Immobiliare FVG 2017 F.I.A.P.

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

- min. € 650,00/max € 900,00 (O.I.A.T.) codice zona D1 Periferica/BORGATE CONURBATE: PIEVE, RORAI PICCOLO, S. ANTONIO, TALPONEDO, abitazione di tipo economico in normale stato conservativo;
- min. € 450,00/max € 570,00 (F.I.M.A.A.) per appartamenti usati in periferia;
- min. € 650,00/max € 1.100,00 (F.I.A.P.) per appartamenti in buono stato abitabile.

Altre fonti di informazione:

- borsinoimmobiliare.it valore medio €/mq. 832 per abitazioni in stabili di fascia media.



8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.525,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale piano rialzato	127,00	€ 650,00	€ 82.550,00
accessoria piano primo	63,50	€ 650,00	€ 41.275,00
terrazza piano rialzato	2,50	€ 650,00	€ 1.625,00
terrazza piano primo	2,50	€ 650,00	€ 1.625,00
autorimessa	13,00	€ 650,00	€ 8.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 135.525,00
Valore Corpo	€ 135.525,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 135.525,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 135.525,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	208,50	€ 135.525,00	€ 135.525,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 20.328,75

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: € 115.196,25



Note finali dell'esperto:



Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;
- allegato 3: ESTRATTO DI P.R.G.C. E N.T.A.;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
- allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 7: CERTIFICATO INSUSSITENZA CONTRATTI DI AFFITTO;
- allegato 8: CERTIFICATO DI STATO LIBERO;
- allegato 9: A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE;
- allegato 11: AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Data generazione:

13-03-2023 17:03:12

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin

