

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **124/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con garage

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax: 0427842253
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pordenone n.16 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Foglio 47, particella 1096, subalterno 5, scheda catastale T303696, indirizzo Via Pordenone, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.128, escluse aree scoperte mq.125, rendita € € 582,31

Foglio 47, particella 1096, subalterno 8, scheda catastale T303697, indirizzo Via Pordenone, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.28, rendita € € 86,76

2. Possesso

Bene: Via Pordenone n.16 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pordenone n.16 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pordenone n.16 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento

Creditori Iscritti: Condominio PORDENONE

5. Comproprietari

Beni: Via Pordenone n.16 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pordenone n.16 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pordenone n.16 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pordenone n.16 - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Prezzo base d'asta: € 88.000,00

Premessa

Il sottoscritto Santin Graziano, libero professionista con studio in Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9/c, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della provincia di Pordenone al n.171, è stato nominato Perito Estimatore nella presente Esecuzione immobiliare in data 22.03.2022 dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni. Stante l'irreperibilità di parte esecutata, in data 15 Aprile 2022 il sottoscritto CTU assieme al sostituto custode ha proceduto all'accesso forzoso all'immobile pignorato con l'ausilio del fabbro che ha provveduto alla sostituzione dei cilindri (Comunicazione di accesso forzoso All.2 e Verbale di primo accesso e sopralluogo all'immobile All.3).

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione
Via Pordenone n.16

Lotto: 001 - Appartamento con garage

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pordenone n.16

Note: Il lotto consiste in un appartamento al piano secondo del Condominio Pordenone, con autorimessa nello scantinato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

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

Stato Civile: [REDACTED] (All.3)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 47, particella 1096, subalterno 5, scheda catastale T303696, indirizzo Via Pordenone, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.128, escluse aree scoperte mq.125, rendita € € 582,31

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 07/12/1974, prot. n.000002469

Millesimi di proprietà di parti comuni: dall'atto di compravendita: 145,60. Dai documenti ricevuti dall'Amministratore di condominio (All.19), le spese vengono divise in sestimi tra le 6 proprietà (appartamento+autorimessa)

Confini: appartamento sub.6, vano scala e distacco comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 47, particella 1096, subalterno 8, scheda catastale T303697, indirizzo Via Pordenone, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.28, rendita € € 86,76

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 07/12/1974, prot. n.000002470

Millesimi di proprietà di parti comuni: dall'atto di compravendita: 18,10. Dai documenti ricevuti dall'Amministratore di condominio (All.19), le spese vengono divise in sestimi tra le 6 proprietà (appartamento+autorimessa)

Confini: corridoio di accesso e garage nn.10 e 12

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è ubicato nella zona periferica del Comune di Aviano

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/agricola 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: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Pordenone (circa 15 Km), località turistica e sciistica Piancavallo (circa 16 km).

Attrazioni paesaggistiche: Monte Cavallo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autolinea ATAP

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 10/09/2021 ai nn. 1450/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/10/2021 ai nn. 15718/11544.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Appartamento e autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 510,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna. In caso di futura approvazione, la quota spese in capo all'esecutata per lavori di rifacimento delle vasche delle acque bianche ammonterebbe ad € 610,00 (All.19)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Dalla dichiarazione dell'Amministratore (All.19) le pendenze in capo all'esecutata al 31.03.2022 risultano essere pari ad € 6.797,32

Millesimi di proprietà: dall'atto di compravendita: 145,60. Dai documenti ricevuti dall'Amministratore di condominio (All.19), le spese vengono divise in sestimi tra le 6 proprietà (appartamento+autorimessa)

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: Attestato di Prestazione Energetica del 09.05.2022 a firma del per.ind. Tommaso De Biasio

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gustavo Pisenti di Maniago, in data 28/05/1975, ai nn. 41574/990; trascritto a Pordenone, in data 24/06/1975, ai nn. 3626.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 28/05/1975 . In forza di -.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n.111/1971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione

Rilascio in data 23/04/1971 al n. di prot. 3857

Abitabilità/agibilità in data 16/08/1974 al n. di prot. 6298

Numero pratica: Nulla Osta prot.4352

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di recinzione

Rilascio in data 10/06/1974 al n. di prot. 4358

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n.83/88

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ripasso generale del tetto con sostituzione di materiali avariati e sostituzione delle grondaie

Rilascio in data 17/10/1988 al n. di prot. 14524

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica prospettica fori e terrazza nord

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Pratica sanatoria: € 2.672,00

Oneri Totali: **€ 2.672,00**

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:	B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.19
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Servitù di passaggio precedentemente costituita a carico del mappale 1096 su cui sorge il fabbricato, a favore del mappale n.78
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al piano secondo (foto X) con autorimessa nello scantinato, facente parte del Condominio "Pordenone" sito ad Aviano (PN) in Via Pordenone n.16, palazzina comprendente sei unità immobiliari ad uso residenziale e sei autorimesse.

L'edificio si articola su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è privo di ascensore; l'accesso all'alloggio oggetto di perizia avviene attraverso il vano scala condominiale.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa mq.120,00 ed è composto da un ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, il bagno e due terrazze.

Della terrazza a nord, non si è trovata traccia di autorizzazione comunale e pertanto la si tiene non conforme; è stata di conseguenza trasformata la finestra della camera a nord in porta e finestra, così come quella della cucina a sud, mediante la sola demolizione di parte dei davanzali preesistenti.

L'altezza interna utile è di mt.2,80 circa.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle anch'esse in legno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica e quadrotti di parquet nelle camere; rivestimento del bagno è in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia alimentata a gas metano ubicata nel bagno.

Le condizioni generali dell'alloggio sono sufficienti.

L'autorimessa posta nello scantinato ha superficie di mq.32,00 circa, pavimento in battuto di cemento e serramento d'ingresso in ferro ad apertura manuale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne.

Le misure sono state rilevate in loco.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	121,00	€ 800,00	€ 96.800,00
Terrazze	2,74	€ 800,00	€ 2.192,00
Autorimessa	9,60	€ 800,00	€ 7.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.672,00
Valore corpo			€ 106.672,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.672,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.672,00

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	Abitazione di tipo civile [A2]	133,34	€ 106.672,00	€ 106.672,00

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%)

€ 16.000,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.672,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtaz. nello stato di fatto in cui si trova, arr:

€ 88.000,00

Allegati:

- FASCICOLO DEGLI ALLEGATI
 - 1) Decreto di nomina
 - 2) Comunicazione di accesso forzoso
 - 3) Verbale di accesso e sopralluogo all'immobile
 - 4) Certificato di stato libero
 - 5) Estratto di Mappa
 - 6) Visura catastale Terreni
 - 7) Visura catastale Fabbricati Fg.47 mapp.1096 sub.5
 - 8) Visura catastale Fabbricati Fg.47 mapp.1096 sub.8
 - 9) Planimetria catastale Fg.47 mapp.1096 sub.5
 - 10) Planimetria catastale Fg.47 mapp.1096 sub.8
 - 11) Nulla Osta n.111/1971 e Abitabilità
 - 12) Elaborati grafici Nulla Osta n.111/1971
 - 13) Nulla Osta n.28/1974
 - 14) Autorizzazione edilizia n.83/1988
 - 15) Atto di provenienza
 - 16) Elaborato di rilievo sub.5
 - 17) Elaborato di rilievo sub.8
 - 18) Elaborato di rilievo ex ct
 - 19) Dichiarazione dell'Amministratore
 - 20) Attestato di prestazione energetica

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione: 31.08.2022

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin