

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **18/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con garage

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso
Codice fiscale: BSULCN52E21B642K
Partita IVA: 00727790271
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: 3334756925
Fax: 3334756925
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via P. Gobetti n. 4 int. 5 Condominio Graziella p. 2° - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Semicentrale nord-est

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: Appartamento con garage.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

foglio 13, particella 557, subalterno 5, indirizzo via P. Gobetti 4 , interno 5, piano S1-2-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie mq 133, rendita € 948,99,

foglio 13, particella 557, subalterno 10, indirizzo via P. Gobetti 4 , interno 5, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, superficie mq 14, rendita € 67,97,

sezione censuaria Pordenone, foglio 13, particella 557, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 1.000

2. Possesso

Bene: Via P. Gobetti n. 4 int. 5 Condominio Graziella p. 2° - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: Appartamento con garage.

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via P. Gobetti n. 4 int. 5 Condominio Graziella p. 2° - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: Appartamento con garage.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via P. Gobetti n. 4 int. 5 Condominio Graziella p. 2° - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: Appartamento con garage.

Creditori Iscritti:

Altri Creditori:

5. Comproprietari

Beni: Via P. Gobetti n. 4 int. 5 Condominio Graziella p. 2° - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: Appartamento con garage.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via P. Gobetti n. 4 int. 5 Condominio Graziella p. 2° - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: Appartamento con garage.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via P. Gobetti n. 4 int. 5 Condominio Graziella p. 2° - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: Appartamento con garage.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via P. Gobetti n. 4 int. 5 Condominio Graziella p. 2° - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Prezzo da libero: € 94.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via P. Gobetti n. 4 int. 5 Condominio Graziella p. 2°

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: Appartamento con garage..

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via P. Gobetti n. 4 int. 5 Condominio Graziella p. 2°

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: via P. Gobetti n. 4 int. 5

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
foglio 13, particella 557, subalterno 5, indirizzo via P. Gobetti 4 , interno 5, piano S1-2-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie mq 133, rendita € 948,99

Millesimi di proprietà di parti comuni: 166,66

Confini: Nord via Gobetti, est mapp. 558-569, sud mapp. 343-344, ovest mapp. 556.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] foglio 13, particella 557, subalterno 10, indirizzo via P. Gobetti 4 , interno 5, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, superficie mq 14, rendita € 67,97

Millesimi di proprietà di parti comuni: 166,66

Confini: Nord via Gobetti, est mapp. 558-569, sud mapp. 343-344, ovest mapp. 556.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED],
sezione censuaria Pordenone, foglio 13, particella 557, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 1.000

Millesimi di proprietà di parti comuni: 166,66 (Scoperto esclusivo condominiale)

Confini: Nord via Gobetti, est mapp. 558-569, sud mapp. 343-344, ovest mapp. 556.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di civile abitazione sito al piano 2° di un condominio di complessivi tre piani fuori terra, (P.T., 1° e 2°), con cantina e garage ubicati al piano seminterrato S1. E' edificato in zona semicentrale nord-est della città di Pordenone. Il suddetto condominio è costituito da n. 6 appartamenti con garage ed è costruito su un lotto recintato costituente ampio scoperto comune.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale civile di Pordenone e CRO di Aviano.

Servizi offerti dalla zona: Scolastico istruzione secondaria 1°-2° grado Porde (Buono), Scolastico istruz. secondaria 1°-2° grado Pordenon (Buono), Commerciale (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Città di Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Centro turistico montano di Piancavallo.

Attrazioni storiche: Borghi medioevali.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Portogruaro km 1, Servizio bus urbano ed extraurbano m. 500,

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 10/02/2022 ai nn. 1675/1263.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di U [REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 24/12/2008 ai nn. 21021/4068; Importo ipoteca: € 126.000,00; Importo capitale: € 126.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Surroga [REDACTED] atto del 24/12/2008 in data 22/09/2016 ai nn. 12742/1758; Note: SURROGAZIONE ART. 120 QUATER DEL DLGS 385/1993.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con garage.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.150,00.

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: 16.078

Millesimi di proprietà: 166,66

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Verrà depositato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal 22/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pirozzi, in data 22/12/2008, ai nn. 69725/26300; trascritto a PORDENONE, in data 24/12/2008, ai nn. 21020/14101.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni 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: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con garage.**

Trattasi di un APPARTAMENTO sito al piano 2°, e di un garage e cantina sito al piano seminterrato di un fabbricato "Condominio Graziella" ultimato nell'anno 1970 e disposto su tre piani fuori terra e piano seminterrato, (foto A1). Il piano sottotetto costituisce una soffitta non agibile. L'edificio è ubicato in zona semicentrale nord-est del Comune capoluogo di Pordenone, via P. Gobetti n. 4 int. 5. L'accesso pedonale avviene da via P. Gobetti n. 4,(foto A2), attraverso lo scoperto comune condominiale adibito a parco; l'accesso carrabile avviene sempre da via P. Gobetti. Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni dello spessore di cm 26, intonacate al civile e rivestite in granigliato plastico. La copertura è costituita dal falde inclinate in c.a. con sovrastante mando di tegole. I serramenti esterni sono costituiti da persiane di plastica e finestre in legno. Le porte interne e le finestre sono in legno, di vecchia fattura e si presume risalenti all'epoca di costruzione. L'appartamento ha un'altezza di cm 270 mentre il garage e la cantina, posti nel piano seminterrato, hanno un'altezza di cm 220. Nei locali ingresso-cucina-soggiorno e bagni i pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres, mentre nelle camere sono di parquet in legno. E' provvisto di impianto termico centralizzato a gas, impianto idrico ed energia elettrica. E' costituito da ingresso, (foto A3), soggiorno con terrazzo, (foto A4 e A5), cucina con terrazzo , (foto A6 e A7), ripostiglio, (foto A8), n. 2 camere, (foto A9 e A10), e un bagno (foto A11). Al piano seminterrato sono ubicati il garage, e la cantina. Non è provvisto di ascensore. Esternamente e nei lati est e sud l'appartamento si affaccia su un ampio scoperto condominiale adibito a parco. L'appartamento è risultato occupato dalla debitrice.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: via P. Gobetti 11

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **142,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 int. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile si possono considerare mediocri.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse Note: I serramenti sono provvisti di vetro semplice.
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Ingresso, soggiorno, cucina e bagni
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Camere
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO: VALORE UNITARIO DI MERCATO: (MIN. 810 - MAX. 1.150) = 980 €/MQ (Medio)

COEFFICIENTE DI STATO DI MANUTENZIONE "MEDIOCRE": 0,80 VALORE DI MERCATO: 980 X 0,80 = 784 €/MQ (ARROTONDATO 780 €/MQ)

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA : COEFF. 1,00

SUPERFICIE LORDA TERRAZZI : COEFF. 0,30

SUPERFICIE LORDA GARAGE : COEFF. 0,50

CALCOLO:

ABITAZIONE : MQ 133,00 x Coeff. 1,00 = MQ 133,00

TERRAZZINI : MQ 8,00 x Coeff. 0,30 = MQ 2,40

GARAGE : MQ 14,00 x Coeff. 0,50 = MQ 7,00

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE MQ 142,40

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione e garage	sup lorda di pavimento	1,00	142,00	€ 780,00

142,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

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: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo civile sito in zona semicentrale, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 810 max. 1.150;

a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze;

b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio;

c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;

e) la situazione attuale del mercato immobiliare.

Parametri di zona per destinazione residenziale: 980 €/mq di superficie lorda corrispondenti alla media dei valori (min. 810 - max 1.150) indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2022.;

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale dei valori immobiliari di zona.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento con garage.. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e garage	142,00	€ 780,00	€ 110.760,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 110.760,00
Valore corpo	€ 110.760,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 110.760,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 110.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con garage.	Abitazione di tipo civile [A2]	142,00	€ 110.760,00	€ 110.760,00

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%)	€ 16.614,00
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:	€ 94.000,00
---	--------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGIS-

Allegati

- 1) n. 11 foto da A1 a A11
- 2) Documento identità Mujinga
- 3) Visura per soggetto Catasto Fabbricati
- 4) Visura Storica per immobile Catasto Fabbricati
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Estratto di mappa catastale
- 7) Quotazioni Immobiliari Ag. Entrate 1° sem. 2022
- 8) Certificazione energetica (APE)

Data generazione:
02-01-2023 20:01:34

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Buoso