
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUBER BANCA S.P.A.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **112/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento di
civile abitazione

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: Viale Venezia n. 52 int. 3 Condominio Erica - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Periferica

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [AZ]

Dati Catastali:

Propr. 1/2

Propr. 1/2,

foglio 6, particella 39, subalterno 4, indirizzo Viale Venezia 52 , interno 3, piano S1 - 2, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie mq 89, rendita € 735,95,

Ente Urbano , sezione censuaria Pordenone, foglio 6, particella 39, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 2.600

2. Possesso

Bene: Viale Venezia n. 52 int. 3 Condominio Erica - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Venezia n. 52 int. 3 Condominio Erica - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Venezia n. 52 int. 3 Condominio Erica - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: Viale Venezia n. 52 int. 3 Condominio Erica - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: Appartamento

Altri Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Venezia n. 52 int. 3 Condominio Erica - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Venezia n. 52 int. 3 Condominio Erica - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Venezia n. 52 int. 3 Condominio Erica - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Prezzo da libero: € 56.750,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pordenone (PN)
Località/Frazione
Viale Venezia n. 52 int. 3 Condominio Erica

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Venezia n. 52 int. 3 Condominio Erica

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Propr. 1/2

██████████ Propr. 1/2

foglio 6, particella 39, subalterno 4, indirizzo Viale Venezia 52 , interno 3, piano S1 - 2, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie mq 89, rendita € 735,95

Millesimi di proprietà di parti comuni: 33,20

Confini:

L'appartamento: con muri perimetrali a tre lati, con appartamento sub 5 e con vano scala.

La cantina: con corridoio condominiale , con cantina sub 8 e con muro di fondazione.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Pordenone, foglio 6, particella 39, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 2.600

Millesimi di proprietà di parti comuni: 33,20

Confini: a nord con viale Venezia, a est con via dell'Autiere, a sud con via Ungaresca e a ovest con recinzione di altre proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni 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

Trattasi di un APPARTAMENTO sito al piano 2°, e di un magazzino sito al piano seminterrato di un fabbrica-
to "Condominio Erica" ultimato nell'anno 1970 e disposto su cinque piani fuori terra e piano seminterra-
to, (foto A1). L'edificio è ubicato in zona periferica nord-est del Comune capoluogo di Pordenone, viale
Venezia n. 52 int. 3. L'accesso pedonale avviene da viale Venezia n. 52, (foto A2), attraverso lo scoperto
comune condominiale adibito a parcheggio. Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni
dello spessore di cm 30, intonacate al civile e rivestite in granigliato plastico. La copertura è costituita dal
plateatico in c.a. I serramenti esterni sono costituiti da persiane di plastica; le porte interne e le finestre
sono in legno con vetri semplici, di vecchia fattura e si presume risalenti all'epoca di costruzione. L'appar-
tamento ha un'altezza di cm 270 mentre il magazzino, posti nel piano seminterrato, ha un'altezza di cm
240. Nei locali ingresso-cucina e bagno i pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres, mentre nel soggiorno
e nelle camere sono di parquet in legno. E' provvisto di impianto termico centralizzato a gas, impianto idri-
co ed energia elettrica; è altresì provvisto di ascensore (foto A3). E' costituito da ingresso, (foto A4), sog-
giorno con terrazzo, (foto A5 e A6), cucina con terrazzo, (foto A7 e A8), n. 2 camere, (foto A9 e A10), e un
bagno (foto A11). Al piano seminterrato S1 è ubicato il locale magazzino, (foto A12). Esternamente, sul
lato nord, l'appartamento si affaccia su viale Venezia, mentre sui lati est e sud si affaccia su un ampio
scoperto condominiale recintato adibito a parco, (google maps A13). L'appartamento è risultato occupato
dai debitori.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 52 int. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna materiale: marmo 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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: plastica protezione: persiane materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ristrutturato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Ingresso, cucina e bagno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Soggiorno e camere
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro 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: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Criteri estimative 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: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo civile site in zona periferica, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 800 max. 1.050;

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: 925 €/mq di superficie lorda corrispondenti alla media dei valori (min. 800 - max 1.050) indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022.;

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

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	89,00	€ 750,00	€ 66.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 66.750,00
Valore corpo	€ 66.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 66.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	89,00	€ 66.750,00	€ 66.750,00

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%)	€ 10.000,00
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:	€ 56.750,00
---	-------------

8.5 Regime fiscale della vendita

Imp. di Registro

Allegati

- 1) n. 12 foto da A1 a A12 + Google maps scoperto comune
- 2) verbale di primo accesso
- 3) Visura attuale per soggetto Catasto Fabbricati
- 4) Visura Storica per soggetto Catasto Fabbricati
- 5) Visura attuale per immobile Ente Urbano
- 6) Planimetria catastale con elaborato planimetrico
- 7) Estratto di mappa catastale
- 8) Visure ipotecarie
- 9) Accertamenti Pratiche edilizie
- 10) Dichiarazione amministratore Condominio Erica
- 11) Quotazioni Immobiliari Ag. Entrate 2° sem. 2022
- 12) Certificazione energetica (APE)

Data generazione:
11-09-2023 10:09:39

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Buoso

