
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **26/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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:
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Teobaldo Ciconi n.1 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: I beni oggetto di perizia si trovano nella zona Sud del comune di Pordenone.

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2 in

Foglio 34, particella 310, subalterno 5, scheda catastale T316477, indirizzo Via Teobaldo Ciconi n.1, interno 6, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.97, rendita € 695,93

Foglio 34, particella 310, subalterno 8, scheda catastale T316478, indirizzo Via Teobaldo Ciconi n.1, interno 6, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.10, superficie mq.10, rendita € 48,55

Foglio 34, particella 310, qualità ente urbano, superficie catastale 10.50

2. Possesso

Bene: Via Teobaldo Ciconi n.1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2019 registrato per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Pordenone il 24/05/2019 ai nn.003958 serie 1TTipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2023

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Teobaldo Ciconi n.1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Teobaldo Ciconi n.1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

Beni: Via Teobaldo Ciconi n.1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Teobaldo Ciconi n.1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Teobaldo Ciconi n.1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Teobaldo Ciconi n.1 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Prezzo base d'asta: € 105.600,00

Premessa

Il sottoscritto Santin per.ind.Graziano, libero professionista con studio in Maniago Viale della Vittoria n.8, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.171, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 13.10.2023 (All.1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona che in data 15.11.2023 si è compiuto l'accesso all'immobile in esecuzione in presenza in presenza dei conduttori (verbale di sopralluogo All.2), si sono eseguiti i necessari rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di Stato di fatto (All.20), accertamenti, verifiche e fotografie all'unità immobiliare. E' una appartamento con cantina ed autorimessa, non divisibile e quindi si è proceduto alla formazione di un unico lotto.

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via Teobaldo Ciconi n.1

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Teobaldo Ciconi n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: le visure catastali All.6 e 7 indicano la proprietà in capo agli esecutati in quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni reciproca; dai certificati rilasciati dal Comune di Pordenone All.3 e 4 si evidenzia che il Sigr risulta di stato libero e la Sigr
coniugata con il Sigr

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa **All.5**, Visura catastale **All.6**

Foglio 34, particella 310, subalterno 5, scheda catastale T316477 (**All.9**), indirizzo Via Teobaldo Ciconi n.1, interno 6, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.97, rendita € 695,93

Derivante da: Atto di compravendita del 29/10/2003 Notaio Bevilacqua Giorgio con sede a Pordenone, repertorio n. 98129 (**All.21**)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 161 totali (appartamento, cantina ed autorimessa, come da Dichiarazione dell'amministratore **All.17**)

Confini: Nord, Sud e Ovest distacchi condominiali, Ovest vano scala e altra u.i.

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa **All.5**, Visura catastale **All.7**

Foglio 34, particella 310, subalterno 8, scheda catastale T316478 (**All.10**), indirizzo Via Teobaldo Ciconi n.1, interno 6, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.10, superficie mq.10, rendita € 48,55

Derivante da: Atto di compravendita del 29/10/2003 Notaio Bevilacqua Giorgio con sede a Pordenone, repertorio n. 98129 (**All.21**)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 161 totali (appartamento, cantina ed autorimessa, come da Dichiarazione dell'amministratore **All.17**)

Confini: Nord corridoio condominiale, Sud muro perimetrale, Est ed Ovest altre u.i.

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 34, particella 310, qualità ente urbano, superficie catastale 10.50

Conformità catastale:

Le visure catastali riportano un'intestazione in capo agli esecutati in quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni reciproca; dai certificati rilasciati dal Comune di Pordenone All.3 e 4 si evidenzia che il Sigr _____ risulta di stato libero e la Sigr _____ **coniugata con il Sigr**

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto della procedura rispecchiano lo stato dei luoghi ma si evidenzia che l'Estratto di Mappa (All.5) del mapp.310 non rappresenta nella realtà la pertinenza esterna condominiale in quanto la particella comprende anche il sedime stradale della via T. Ciconi e della via G. Pascoli (indicato solo in tratteggio); inoltre ad ovest la stessa pertinenza esterna risulta di fatto ampliata verso il mappale 398, catastalmente intestato ad altra ditta, in quanto risulta che circa il 50% della superficie dello stesso mappale sia stato accorpato al sedime condominiale.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Regularizzabili con il **COINVOLGIMENTO DI TUTTI I CONDOMINI DEL CONDOMINIO ALCIONE** mediante:

- Frazionamento catastale per lo scorporo del sedime stradale di via T. Ciconi e via G. Pascoli e per l'individuazione esatta della superficie della porzione del mappale 398 accorpata di fatto al sedime condominiale (giardino);
 - atto notarile o usucapione, da valutare sede di assemblea condominiale, per "l'acquisizione" della porzione del mappale 398 ricadente come giardino condominiale;
- Oneri: si indica un importo presunto di € 15.000,00 di cui in capo agli esecutati risultano € **2.415,00** pari ai millesimi di competenza (161/1000).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di civile abitazione sito al secondo piano di un condominio di complessivi tre piani fuori terra comprendenti sei appartamenti (due per piano), con altrettante cantine ed autorimesse ubicati al piano seminterrato. Il condominio è situato nella zona periferica Sud di Pordenone denominata "San Gregorio", è edificato su un lotto recintato con scoperto ad uso comune.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e industriali

Importanti centri limitrofi: città di Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2019 (All.22) registrato per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.**

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 24/05/2019 ai nn.003958 serie 1T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: inoltre i conduttori versano al proprietario ogni mese € 200,00 per spese condominiali unitamente al canone di locazione per un totale complessivo di € 500,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco di

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Bevilacqua Guido in data 04/11/2008 ai nn. 33970/23976; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2008 ai nn. 17760/3408; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 04/04/2023 ai nn. 257.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi [All.17](#).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: come da comunicazione dell'Amministratore ([All.18](#)), si è reso necessario un intervento urgente alla centrale termica condominiale la cui quota di competenza dell'esecutato è ancora da determinare.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 25/10/2023: € 4.887,72.

Millesimi di proprietà: 161

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 ([All.19](#))

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:

dal 30/04/1990 al 29/10/2003.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 30/04/1990, ai nn. 39088; registrato in data 21/05/1990, ai nn. 564/IV; trascritto a Pordenone, in data 17/05/1990, ai nn. 4509.

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Giorgio, in data 29/10/2003, ai nn. 98129/21332; trascritto a Pordenone, in data 07/11/2003, ai nn. 11677 ([All.21](#)).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 328 (All.11)

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso abitazioni civili di piani 3

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/10/1969 al n. di prot. 31956

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1970 al n. di prot. 20050 (All.12)

Numero pratica: 69/C/328 (All.13)

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori

Per lavori: sostituzione grondaie e pluviali

Presentazione in data 05/07/2003

Numero pratica: prot.0041255/A (All.14)

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 15/07/2004

Numero pratica: 102/2016 (All.15)

Intestazione:

Tipo pratica: Edilizia libera

Per lavori: installazione di un sistema di termoregolazione e contabilizzazione

Presentazione in data al n. di prot. 24444

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Si riscontra una larghezza esterna dell'appartamento di cm.915 (lato Ovest) maggiore di cm.37 rispetto al progetto autorizzato che risulta essere di cm.878 e conseguentemente anche il complesso condominiale (lato Ovest) risulta più largo di tale misura.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Regolarizzabile con il **COINVOLGIMENTO DI TUTTI I CONDOMINI DEL CONDOMINIO ALCIONE** mediante:

- presentazione pratica di sanatoria edilizia;

Oneri: si indica un importo presunto di € 10.000,00 di cui in capo agli esecutati risultano

€ **1.610,00** pari ai millesimi di competenza (161/1000).

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.1.5 - Residenziali a moderata densità
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 **A**

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al secondo piano facente parte del Condominio "ALCIONE" sito a Pordenone in Via Teobaldo Ciconi n.1, con cantina ed autorimessa nello scantinato. Il condominio è a destinazione residenziale e comprende 6 appartamenti, 6 cantine e sei autorimesse (foto 1 e 2); non è dotato di impianto ascensore. Le murature portanti perimetrali sono intonacate al civile e rivestite da granigliato plastico. La copertura è a falde inclinate in c.a. con sovrastante manto in tegole.

L'appartamento oggetto di esecuzione è costituito da un ingresso (foto 3 e 4), cucina (foto 7), pranzo, un disimpegno notte (foto 5 e 6), tre camere da letto (foto 8, 9 e 10) ed il bagno con vasca da bagno (foto 11) oltre alla normale dotazione. Il terrazzo orientato ad Sud e Ovest (foto 1) è accessibile dalla cucina. I pavimenti sono in piastrelle di gres in cucina ed in bagno, quadrotti lamellari nelle camere mentre il soggiorno ed il corridoio/ingresso sono rivestiti da linoleum.

I serramenti esterni sono in legno con vetro normale e dotati di tapparelle in plastica, quelli interni in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono.

L'impianto termico è centralizzato a gas.

La cantina è un unico vano di forma irregolare (foto 12).

L'autorimessa è la penultima a sinistra arrivando dallo scivolo condominiale e misura mt.4,40x1,40 circa, altezza mt.2,10 (foto 13 e 14). Il portone basculante ad apertura manuale è in lamiera.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

|

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche e parquet condizioni: sufficienti Note: Il corridoio-ingresso ed il soggiorno hanno pavimento rivestito in linoleum
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	95,00	€ 1.200,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,30	3,90	€ 1.200,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	5,00	€ 1.200,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,30	3,60	€ 1.200,00

107,50

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.

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: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Comune di Pordenone, Abitazioni civili, stato normale min € 770,00 max € 1.050,00

Borsino Immobiliare 2023/2024: Comune di Pordenone, Abitazioni in fascia media, min € 707,00 max € 998,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	95,00	€ 1.200,00	€ 114.000,00
Terrazza	3,90	€ 1.200,00	€ 4.680,00
Cantina	5,00	€ 1.200,00	€ 6.000,00
Autorimessa	3,60	€ 1.200,00	€ 4.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.000,00
Valore corpo			€ 129.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 129.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	107,50	€ 129.000,00	€ 129.000,00

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%)

€ 19.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.025,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 105.625,00

arr. **€ 105.600,00**

Data generazione: 3 Febbraio 2024

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Verbale di accesso e recapiti telefonici
3. Certificato di stato libero
4. Certificato anagrafico di matrimonio
5. Estratto di Mappa
6. Visura catastale Fabbricati Fg.34 mapp.310 sub.5
7. Visura catastale Fabbricati Fg.34 mapp.310 sub.8
8. Visura catastale Terreni Fg.34 mapp.310
9. Planimetria catastale sub.5
10. Planimetria catastale sub.8
11. Nulla Osta prot.31956 del 30.10.1969
12. Abitabilità prot.28050 del 16.10.1970
13. Comunicazione lavori del 05.07.2003
14. Fine lavori D.I.A. del 16.12.2004
15. CILA n.102 prot.24444 del 08.04.2016
16. Estratto di Piano e delle N.T.d.A
17. Dichiarazione dell'Amministratore di Condominio e allegati
18. Aggiornamento dall'Amministratore di Condominio
19. Attestato di prestazione energetica
20. Elaborati di rilievo
21. Atto di provenienza
22. Contratto di locazione
23. Documentazione fotografica