



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **114/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con posto auto

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 04341820111

Email: andrea@studiopizzioli.it

Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Timavo, 22 int. 5 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Zoan Residenziale

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con cantina e posto auto

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 28, particella 1211, subalterno 6, indirizzo Via Timavo 22, interno 5, piano S1-T, comune Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, superficie 76, rendita € 309,87, [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], sezione censuaria Pordenone, foglio 28, particella 1237, qualità AREA URBANA, superficie catastale 28

2. Possesso

Bene: Via Timavo, 22 int. 5 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con cantina e posto auto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Timavo, 22 int. 5 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con cantina e posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Timavo, 22 int. 5 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto
Corpo: Appartamento con cantina e posto auto
Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Timavo, 22 int. 5 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con cantina e posto auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Timavo, 22 int. 5 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con cantina e posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Timavo, 22 int. 5 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto

Corpo: Appartamento con cantina e posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Timavo, 22 int. 5 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto

Prezzo da libero: € 55.000,00

Prezzo da occupato:

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.ssa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 16/5/2024, nell'Esecuzione Immobiliare n. 114/2023, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLO, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U. in data 12/9/2024 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via Timavo, 22 int. 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto

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 cantina e posto auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Timavo, 22 int. 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: J [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprieta' 1/2
in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], fo-
glio 28, particella 1211, subalterno 6, indirizzo Via Timavo 22, interno 5, piano S1-T, comune
Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, superficie 76, rendita € 309,87

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] - Proprieta' 1/2
in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], se-
zione censuaria Pordenone, foglio 28, particella 1237, qualità AREA URBANA, superficie cata-
stale 28

Note: trattasi di area destinata a posto auto, senza individuazione di confini

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona semiperiferica residenziale

Caratteristiche zona: Residenziale

Area urbanistica: Residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico Pordenone

Attrazioni storiche: Centro storico Pordenone

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di NOTAIO SALVATORE DI BENEDETTO in data 25/01/2005 ai nn. 6102/409; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/01/2005 ai nn. 1722/342.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA [REDACTED] annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED] in data 25/03/2019 ai nn. 1354/9119; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/03/2019 ai nn. 4701/740; Importo ipoteca: € 57308,66; Importo capitale: € 28654,33; Note: solo quota 1/2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA [REDACTED] annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED] in data 19/05/2022 ai nn. 1759/9122; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 20/05/2022 ai nn. 7379/1255; Importo ipoteca: € 74796,24; Importo capitale: € 37398,12; Note: per la quota di 1/2.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 09/07/2023 ai nn. 1388 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/07/2023 ai nn. 10291/8032.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e posto auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 700.

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: Si allega al n. 10 documentazione condominiale

Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 278,49 kWh/mq anno
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: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario/i
 ante ventennio al **25/01/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BEVILACQUA GIORGIO, in data 21/12/1978, ai nn. 44769; registrato a PORDENONE, in data 10/01/1979, ai nn. 200/249 mod.I; trascritto a PORDENONE, in data 19/01/1979, ai nn. 515/972.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED] - Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 dal 25/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DIBENEDETTO SALVATORE, in data 25/01/2005, ai nn. 6101/408; registrato a MANIAGO, in data 27/01/2005, ai nn. 139/1T; trascritto a PORDENONE, in data 27/01/2005, ai nn. 1721/1175.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1

Intestazione: [REDACTED]

NOTE: Vedasi allegato 6 attestazione comune di Pordenone - si allegano partiche minori legate alla manutenzione del fabbricato e delle parti comuni

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non è possibile verificare la conformità edilizia in quanto non sono state reperite pratiche edilizie (vedasi allegato n. 6)

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: Non è possibile verificare la conformità urbanistica in quanto non sono state reperite pratiche edilizia (vedasi allegato n. 6)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con cantina e posto auto**

Il fabbricato si trova in una zona periferica del capoluogo, nel quartiere di Borgomeduna. Il fabbricato è costituito da complesso condominiale ex IACP di 12 u.i. suddivise su due scale e tre livelli fuori terra con un livello interrato destinato ad accessori. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune così come l'accesso alla cantina posta al piano interrato. L'immobile è costituito da ampio vano di ingresso che è anche elemento distributivo. Dall'ingresso si ha accesso alla cucina/soggiorno con annesso terrazzo, a due camere matrimoniali ed un servizio igienico. Il bagno è caratterizzato da lavandino, bidet, wc, doccia ed attacco per lavatrice. L'unità immobiliare è stata recentemente ristrutturata. Dal punto di vista degli impianti tecnologici vi è un generatore di calore a gas (situato esternamente nel terrazzo) destinato alla produzione di calore per il riscaldamento ed acqua calda sanitaria: La distribuzione è a collettori con terminali in radiatori lamellari. In corridoio vi è un climatizzatore a split. I singoli vani sono dotati di proprio termostato. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti di recente installazione. Per gli impianti non è stato reperito il certificato di conformità. I vani sono caratterizzati da una pavimentazione in piastrelle maiolicate, nelle camere la pavimentazione è tipo laminato con riproduzione del legno. I muri del bagno sono rivestiti in piastrelle. Gli infissi esterni sono in pvc colore bianco dotati di vetrocamera, mentre le porte interne sono del tipo impiallacciato con finitura rovere. La cantina posta al piano interrato è costituita da un pavimento grezzo in cemento, porta in legno ed impianto elettrico. Il posto auto esterno è caratterizzato da una platea di cemento, i confini non sono individuabili. Esternamente vi è un ampio piazzale ed un giardino condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.84

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in buone condizioni, il condominio ha necessità di una ristrutturazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata secondo le superfici lorde , ma il valore viene considerato a corpo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	1,00	66,00	€ 780,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	0,50	2,50	€ 780,00
POSTO AUTO SCOPERTO	sup lorda di pavimento	0,30	8,40	€ 780,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	0,50	8,00	€ 780,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Normale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Metodo di Comparazione con immobili simili

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, Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, ComparabiliItalia.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600/1200 .

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento con cantina e posto auto. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.222,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	66,00	€ 780,00	€ 51.480,00
TERRAZZO	2,50	€ 780,00	€ 1.950,00
POSTO SCOPERTO	AUTO 8,40	€ 780,00	€ 6.552,00
CANTINA	8,00	€ 780,00	€ 6.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.222,00
Valore corpo			€ 66.222,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.222,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.222,00

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 cantina e posto auto	Abitazione di tipo economico [A3]	84,90	€ 66.222,00	€ 66.222,00

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%)	€ 9.933,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Di.CO Impianti	€ -1.288,70

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.000,00
---	-------------

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di PORDENONE seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Allegati

all_1_ortofoto
 all_2_estratto mappa
 all_3_estratto PRGC
 all_4_visure catastali
 all_5_planimetrie catastali
 all_6_pratiche_edilizie
 all_7_docum_fotografica
 all_8_titoli_proprietà
 all_9_attestato_energetico
 all_10_doc_condominio
 all_SRS_sintesi rapporto di stima

Data generazione:
 26-09-2024 10:09:18

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli