

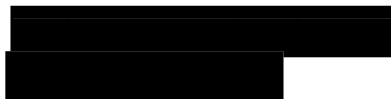


Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **18/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-05-2022 ore 14:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Esperto alla stima: Alessandro Quattrin

Codice fiscale: QTTLN72P15G888H

Partita IVA: 01673140933

Studio in: Via Montello, frazione Cusano 29
33080 Zoppola (PN)

Telefono: 366 2085199

Fax:

Email: alessandroquattrin@gmail.com

Pec: a.quattrin@epap.conafpec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Porto 7 - Rorai Piccolo - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: Zona periferica

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Catasto Terreni: sezione censuaria Porcia, foglio 4, particella 607, qualità Ente urbano, superficie catastale 00.00.20,

Catasto Terreni: sezione censuaria Porcia, foglio 4, particella 581, qualità Ente urbano, superficie catastale 00.10.50,

Catasto Fabbricati: [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/2), foglio 4, particella 581, subalterno 13, indirizzo Via del Porto 7, piano Secondo, comune Porcia, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 87, rendita € 413,17,

Catasto Fabbricati: [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/2), foglio 4, particella 607, indirizzo Corso Zanuzzi L. 16, piano Terra, comune Porcia, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 13 mq,

Catasto Fabbricati: [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/2), foglio 4, particella 581, subalterno 40, indirizzo Via del Porto 7, piano S1, comune Porcia, categoria C/2, classe 3, consistenza 7, superficie 9, rendita € 15,91



2. Possesso

Bene: Via del Porto 7 - Rorai Piccolo - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Porto 7 - Rorai Piccolo - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Porto 7 - Rorai Piccolo - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via del Porto 7 - Rorai Piccolo - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Porto 7 - Rorai Piccolo - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Porto 7 - Rorai Piccolo - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Porto 7 - Rorai Piccolo - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e garage

Prezzo da libero: 62.440,02 Euro

Prezzo da occupato:

Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo, nato a Pordenone il 15/09/1972, residente a [REDACTED] libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 12/10/2021, in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 19/02/2022, ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto infine ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Beni in **Porcia (PN)**
Località/Frazione **Rorai Piccolo**
Via del Porto 7

Lotto: 001 - Appartamento residenziale, cantina e 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 economico [A3] sito in frazione: Rorai Piccolo, Via del Porto 7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Porcia, foglio 4, particella 607, qualità Ente urbano, superficie catastale 00.00.20

Confini: Da Nord procedendo in senso orario: Foglio 4 Particelle 606, 341, 608, 598.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Porcia, foglio 4, particella 581, qualità Ente urbano, superficie catastale 00.10.50

Confini: Da Nord procedendo in senso orario: Foglio 4 Particelle 582, 583, Strada, 496, 497, 828.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/2), foglio 4, particella 581, subalterno 13, indirizzo Via del Porto 7, piano Secondo, comune Porcia, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 87, rendita € 413,17

Millesimi di proprietà di parti comuni: 32,29 millesimi

Confini: Vano scale, proprietà di terzi, salvo se altri

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/2), foglio 4, particella 607, indirizzo Corso Zanuzzi L. 16, piano Terra, comune Porcia, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 13 mq

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,10 millesimi

Confini: Da Nord e procedendo in senso orario: Foglio 4 Particelle 606, 341, 608, 598

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/2), foglio 4, particella 581, subalterno 40, indirizzo Via del Porto 7, piano S1, comune Porcia, categoria C/2, classe 3, consistenza 7, superficie 9, rendita € 15,91

Derivante da: Atto di compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,10

Confini: Da Nord e procedendo in senso orario: Foglio 4 Particelle 606, 341, 608 e 598.

Per quanto sottoriportato NON si dichiara la conformità catastale.

Rilevato un muro divisorio interno in corrispondenza della porzione centrale dell'unità immobiliare non presente in planimetria catastale. Trattasi di parete priva di rilevanza strutturale per la quale è possibile la demolizione ed il ripristino dello stato originario.

Note generali: Si precisa che la parte eseguita risulta proprietaria in quota indivisa anche dei seguenti cespiti: 1) quota indivisa di 33,39/1000 della quota di 1/2 dell'area scoperta che costituisce accessorio e strettissima pertinenza del condominio, censita al Catasto Terreni al Foglio 4 Particella 583, 2) quota indivisa dell'area che serve da accesso e manovra ai garage esterni censita al Catasto Terreni al Foglio 4 Particella 598. Dette proprietà, risultanti dall'atto di provenienza con il quale la parte eseguita ha acquistato i beni oggetto di esecuzione non sono stati pignorati. Si evidenzia altresì che la stradina di accesso ai garage condominiali attraversa anche le particelle 599 e 582 del Foglio 4, recanti diversa intestazione proprietaria.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona mista residenziale/produttiva/commerciale posta lungo l'asta della statale 13 tra il Comune di Porcia ed il Comune di Pordenone, caratterizzata dalla presenza di edilizia di tipo residenziale popolare, presenza di grandi insediamenti industriali (Elettrolux) ed attività commerciali poste lungo l'asse della strada statale.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico congestionato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Assenti.

Attrazioni storiche: Assenti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 Derivante da: Atto di mutuo ipotecario; A rogito di Bevilacqua Giorgio in data 02/07/2003 ai nn. 97726; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/07/2003 ai nn. 10968/2324; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] rogito di Ufficiale Giudiziario in data 27/01/2021 ai nn. 101/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/02/2021 ai nn. 2241/1596.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.575,98. Si allega situazione contabile condominiale di data 07 aprile 2022 a firma Geom. [REDACTED], amministratore del Condominio Brentella

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà sono così ripartiti: 32,29 millesimi per l'unità immobiliare ad uso appartamento censita al Foglio 4 Particella 581 sub 13 e 1,10 millesimi di proprietà per l'unità immobiliare censita al Foglio 4 Particella 581 sub 40.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica redatto in data 21 aprile 2022 a firma Ing. [REDACTED]

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (1/1) **proprietario/i ante ventennio** al **02/07/1993**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Buoninconti Lidia, in data 08/11/1993, ai nn. 64511; trascritto a Pordenone, in data 07/12/1993, ai nn. 13044/10030.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/2) dal **02/07/2003** ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Bevilacqua Giorgio, in data 02/07/2003, ai nn. 97724/21178; trascritto a , in data 09/07/2003, ai nn. 10967/7283.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 126

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato a più appartamenti e negozi di 7 piani

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/05/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1970 al n. di prot. 170

Numero pratica: 423

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione di n. 20 garages

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/1967 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: In sede di accesso agli atti presso il Comune di Porcia si è rinvenuta documentazione afferente due verbali di contravvenzione per edificazione del piano attico del fabbricato in difetto di licenza edilizia. Di un tanto non si è reperita documentazione alcuna attestante la conclusione del procedimento e/o della regolarizzazione edilizia delle superfici edificate in difetto di titolo edilizio. L'autorizzazione di abitabilità infatti non menziona alcuna difformità né, tantomeno, si rilevano provvedimenti sanzionatori adottati dal Comune di Porcia, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2021.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di approvazione n. 15 del 22 marzo 2016 del Consiglio Comunale e successive varianti
Zona omogenea:	Zona mista di trasformazione della S.S. 13 - O
Immobile soggetto a convenzione:	Sì
Se sì, di che tipo?	Convenzione preliminare per adeguamento sede stradale
Estremi delle convenzioni:	stipulata in data 10 aprile 1965
Obblighi derivanti:	Adeguamento sede stradale e tombinatura

	fosso
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	12 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A



Il compendio oggetto di stima è composto da un appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano di un palazzo ad uso residenziale/commerciale ubicato in fronte strada rispetto alla strada statale 13, unitamente ad unità ad uso cantina e a box auto coperto esterno. Il fabbricato in cui si inserisce l'unità residenziale è stato edificato originariamente nel 1970 e non ha subito modifiche sostanziali dalla sua costruzione. Si compone di 7 piani fuori terra e di un piano interrato. Edificato con fondazioni continue e plinti in cemento armato, struttura in elevazione in cemento armato e tamponamenti in laterizio e solai in latero cemento. Esternamente presenta finiture di tipo economico popolare, con rivestimento delle facciate esterne in mattonelle, serramenti esterni in legno con vetro singolo/doppio e avvolgibili alla veneziana. Internamente l'unità immobiliare principale si compone di un ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere ed un bagno. In corrispondenza della cucina e della soggiorno è presente un piccolo terrazzo esterno che si affaccia sulla strada statale 13. Presenta pareti intonacate al civile, pavimentazioni in piastrelle e marmo, riscaldamento centralizzato con termosifoni, serramenti esterni in legno a vetro singolo e doppio (parte delle finestre è stata sostituita) in precario stato di manutenzione, serramenti interni in legno. Complessivamente l'unità immobiliare presenta finiture modeste e stato di conservazione sufficiente. Completa il compendio una piccola cantina posta al piano seminterrato ed un box auto coperto realizzato a breve distanza dal fabbricato principale, realizzato in struttura metallica ed accessibile da stradina privata censita al Foglio 4 Particella 598 che funge da accesso e manovra a tutti i box auto del condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,45**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 7 più piano terra più attico piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio si presenta nel complesso in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, necessitando di manutenzioni soprattutto alle facciate esterne per le quali si sono rilevate numerosi scollamenti dei rivestimenti in mattonelle esterni e per quanto riguarda i serramenti esterni, in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Internamente l'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **continui e su plinti** materiale: **c.a.**

Solai

tipologia: **in laterizio-misto armati** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante scorrevoli** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **mattoni para-mano** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza espressa in termini di superficie esterna lorda desunta dalle planimetrie catastali depositate, per le quali è stata verificata la corrispondenza con lo stato di fatto mediante apposite misurazioni a campione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	superf. esterna lorda	1,00	87,00	€ 800,00
cantina	superf. esterna lorda	1,00	9,00	€ 400,00
Box auto	superf. esterna lorda	1,00	13,45	€ 400,00
109,45				

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: 2-2021

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 1000



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Si è adottato il metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi di vendita unitari mediamente registrati nella zona per unità ad uso residenziale, opportunamente adattati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare Agenzie delle Entrate (valori OMI), borsini immobiliari FIMAA e FIAIP, annunci immobiliari delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni civili usate in stato di conservazione e manutenzione normale si osservano quotazioni da 700 a 1.500 Euro/mq (Fonte Borsino Fimaa 2021 - 2022).



8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.580,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	87,00	€ 800,00	€ 69.600,00
cantina	9,00	€ 400,00	€ 3.600,00
Box auto	13,45	€ 400,00	€ 5.380,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 78.580,00

Valore corpo

€ 78.580,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 78.580,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 78.580,00

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 economico [A3]	109,45	€ 78.580,00	€ 78.580,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 15.716,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.575,98

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 62.440,02

8.5 Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale**Allegati**

- 1) Decreto di nomina perito estimatore
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visure catastali
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria
- 6) Elaborati fotografici
- 7) Titoli abilitativi edilizi
- 8) Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori
- 9) Estratto per riassunto atto di matrimonio
- 10 Destinazione urbanistica
- 11) Spese condominiali
- 12) Attestato di prestazione energetica

Data generazione:

21-04-2022 17:04:46

L'Esperto alla stima
Alessandro Quattrin