



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **71/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/12/2021**



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con posto auto coperto



Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax: 0427842253
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it



5. Comproprietari

Beni: Via Gere n.13/B - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto coperto

Corpo: Appartamento con posto auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gere n.13/B - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto coperto

Corpo: Appartamento con posto auto

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gere n.13/B - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto coperto

Corpo: Appartamento con posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gere n.13/B - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto coperto

Prezzo di stima: € 114.720,00

Prezzo base d'asta: € 94.512,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Santin Graziano con studio a Maniago (PN) in Viale della Vittoria n.9/c, nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dal Giudice dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 14.04.2021, redige la presente relazione completa degli allegati esplicativi.

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**

Località/Frazione

Via Gere n.13/B

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto coperto

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 posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gere n.13/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 10, particella 1064, subalterno 39, scheda catastale T39141, indirizzo Via Gere n.13/B, interno 2, piano 7, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie Totale mq.83, escluse aree scoperte mq.78, **rendita € 464,81**

Derivante da: Atto di compravendita del 15/12/2011 Notaio Guido Bevilacqua rep.40917/29773

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi 28,73 relativi al sub.39 e 58

Confini: Est e Sud sub.36, Nord sub.79, Ovest sub.53, 54, 55 e 56

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 10, particella 1064, subalterno 58, scheda catastale T39146, indirizzo Via Gere n.13/B, piano 7, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.20, superficie mq.24, **rendita € 46,48**

Derivante da: Atto di compravendita del 15/12/2011 Notaio Guido Bevilacqua rep.40917/29773

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi 28,73 relativi al sub.39 e 58

Confini: Est, Sud e Ovest sub.36, Nord sub.57

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il posto auto è stato parzialmente chiuso con divisori in alluminio per il ricavo di piccolo deposito

Regolarizzabili mediante: Rimozione e smaltimento o pratica di variazione catastale

Rimozione e smaltimento o pratica di variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è ubicato in zona semicentrale del Comune di Prata di Pordenone

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Guido Bevilacqua in data 15/12/2011 ai nn.40918/29774; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn.18708/3298; **Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 150.000.**

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in data

24/04/2015 ai nn.437/9115; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/04/2015 ai nn. 5160/818; **Importo ipoteca: € 65.447,12; Importo capitale: € 32.723,56.**

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] in data 01/03/2017 ai nn.891/9117; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2017 ai nn. 3193/531; **Importo ipoteca: € 83.735,60.**

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva contro [REDACTED]; Derivante da:

Avviso di accerftamento in data 05/08/2018 ai nn. 1080/9118; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2018 ai nn. 8627/1237; **Importo ipoteca: € 103.148,24.**

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Uff. Giud. Unep Tribunale di Pordenone in data 22/05/2020 ai nn. 703 iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/06/2020 ai nn. 6488/4463.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con posto auto

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 750,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1844,92 oltre al Preventivo per la gestione 2021 pari ad € 750,00 (Dichiarazione dell'Amministratore All.26)

Millesimi di proprietà: 28,73

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- **Servitu' derivanti dal contratto in data 19 ottobre 2006 n.28973/19923 Notaio Guido Bevilacqua** registrato a Pordenone il 14.11.2006 al n.9264 mod.1T, trascritto a Pordenone il 14.11.2006 ai nn.20502/12081

- **A carico dell'autorimessa sub.58, servitu' di passaggio di condutture (con facoltà di ispezione attraverso appositi tappi) per impianti, così come risultanti dall'avvenute edificazione.**

Attestazione Prestazione Energetica: Depositata in data 11.05.2021 firma del per.ind. [REDACTED]

Indice di prestazione energetica: D

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] **proprietario/i ante ventennio al 21/02/2005.**

Note: Foglio 10 mapp.273 seminativo arborato

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/02/2005 al 15/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 21/02/2005, ai nn. 24722/16646; trascritto a Pordenone, in data 25/02/2005, ai nn. 3342/2276.

Note: Foglio 10 mapp.27 riportato in NCT a Foglio 10 mapp.333, enti urbani su cui sono stati edificati gli immobili di cui alla procedura

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 15/12/2011, ai nn. 40917/29773; trascritto a Pordenone, in data 21/12/2011, ai nn. 18395/12817.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.74/04 - Pratica Edilizia n.04/132

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di complesso residenziale composto da quattro palazzine

Presentazione in data 18/08/2004 al n. di prot. 15349

Rilascio in data 21/12/2004 al n. di prot. 15349

NOTE: Volturazione Concessione Edilizia del 02.03.2005 a ditta [REDACTED]

Numero pratica: Concessione Edilizia n.50/05 del 06.09.2005 - Pratica edilizia n.04/132/1

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n.74/04 del 21.12.2004

Presentazione in data 29/05/2005 al n. di prot. 7760/05

Rilascio in data 06/09/2005 al n. di prot. 7760/05

Numero pratica: D.I.A. del 19.04.2006

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante n.2 in corso d'opera alle Concessioni Edilizia n.74/04 e n.50/05

Presentazione in data 19/04/2006 al n. di prot. 8193

Numero pratica: D.I.A. del 19.04.2006 n.04/132/2/DIA

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante n.2 in corso d'opera alle Concessioni Edilizia n.74/04 e n.50/05

Presentazione in data 19/04/2006 al n. di prot. 8193

NOTE: Segue Comunicazione di sospensione pratica in quanto causa accertamenti presso il cantiere è emerso che sono state realizzate opere in difformità alla Concessione Edilizia n.50/05 per le quali è stata emessa ordinanza di sospensione dei lavori n.16/06.

Numero pratica: Concessione Edilizia n.59/06 del 22.09.2006 pratica edilizia n.04/132/4

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante alle Concessione Edilizie n.74/04 del 21.12.2004 e n.50/05 del 06/09/2005

Presentazione in data 28/07/2006 al n. di prot. 15118/06

Numero pratica: D.I.A. del 31.01.2007 - Pratica n.04/132/5/DIA

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante n.4 in corso d'opera alle Concessioni Edilizie n.74/04, n.50/05 e 59/06

Presentazione in data 31/01/2007 al n. di prot. 2217

NOTE: Certificato di Collaudo statico prot.3842 del 23.02.2007 a firma ing. [REDACTED] (All.16)

Numero pratica: Permesso di Abitabilità del 03.05.2007

Rilascio in data 03/05/2007 al n. di prot. 8502

NOTE: Relativo alle pratiche edilizia n.04/132, 04/132/1, 04/132/4, C.E.74/04, 50/05/, 59/06.

Certificato di collaudo impianto elettrico prot.23842 del 23.02.2007 a firma per.ind. [REDACTED]

[REDACTED] Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alle regola dell'arte del 20.02.2007 a firma [REDACTED] (prot.3842 del 23.02.2007)

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.15/07 del 25.06.2007 - Pratica Edilizia n.06/106

Per lavori: Costruzione di una recinzione

Rilascio in data 25/06/2007 al n. di prot. 15117/06

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Parziale chiusura del posto auto con struttura prefabbricata in alluminio per il ricavo di un piccolo deposito
Regularizzabili mediante: Rimozione e smaltimento o Sanatoria

Rimozione e smaltimento o Sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Il mappale 1064 ricade parte in Zona residenziale di completamento estensiva B2 e parte in Zona S per Servizi e attrezzature collettive - 5a Nucleo di Verde, 5b Verde di quartiere.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.23

Note:

Ai sensi del Decreto Segretariale n.3 **dell'11.04.2008 dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione**, il mappale 1064 ricade in area classificata in classe P2: a media pericolosità idraulica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con posto auto**

Trattasi di appartamento ad uso residenziale con garage, facente parte del Complesso immobiliare **residenziale denominato "QUADRIFOGLIO" ubicato nel Comune di Prata di Pordenone, Via Gere ai civici n.13/a, 13/b 15/a e 15/b.**

Il complesso immobiliare si compone di quattro corpi di fabbrica di pianta regolare comprendente unità immobiliari e relative autorimesse; tre sono i piani fuori terra, privi di ascensore.

L'appartamento oggetto d'esecuzione è ubicato al piano terra del fabbricato civico 13/b (foto 1, 2 e 3) che comprende nove appartamenti e dieci autorimesse, si compone di ingresso (foto 4), un vano cucina-soggiorno (foto 5 e 6) con accesso al portico ed allo scoperto, un piccolo disimpegno (foto 7), due camere da letto (foto 8, 9 e 10) e due bagni (foto 11, 12, 13 e 14) dotati uno di vasca da bagno ed uno di doccia oltre la normale dotazione sanitaria. Lo scoperto (foto 4) non è di proprietà ma in uso esclusivo come stabilito dall'art.5 del Regolamento Condominiale di natura contrattuale.

La produzione dell'acqua calda ed il riscaldamento dei vani è garantito da impianto autonomo con radiatori lamellari (foto 15) alimentato a gas metano con caldaietta installata all'esterno e protetta (foto 16).

Approvvigionamento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale.

Dalla pratica edilizia è stato possibile estrarre alcune certificazioni riguardanti la regolarità degli impianti tecnologici che vengono allegate (All.18) ed elettrico (All.17).

I pavimenti interni sono piastrelle ceramiche nella zona giorno, nel bagno e nel disimpegno, in parquet nelle camere; i serramenti sono in legno con vetro termico e scuretto esterno. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, per quanto visibile essendo **l'alloggio completamente arredato, è buono.** Il posto auto è il primo da Sud e comprende una parte chiusa adibita a deposito.

All'immobile competono anche, in quota indivisa millesimale, le aree scoperte pertinenziali destinate a viabilità e percorsi pedonali citate nell'atto di provenienza del Notaio Guido Bevilacqua del 15.11.2001 rep.40.917/29773 (All.21) e nel Regolamento condominiale (All.22).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
NessunoSuperficie complessiva di circa mq **113,40**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **superficiale con una platea che segue l** materiale: **c.a.**
condizioni: **non rilevabili**

Note: Vedasi Collaudo statico All.16

Solai

tipologia: **laterocemento** condizioni: **non rilevabili**

Note: Vedasi Certificato di collaudo statico All.16

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

Note: Vedasi Certificato di collaudo All.16

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:
scuretti materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni

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

Pareti esterne

materiale: **cemento armato** coibentazione: **non rilevabile**
rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle ceramiche e parquet** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **portoncino blindato**
condizioni: **buone****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**



Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** conformità: **con certificato di collaudo**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

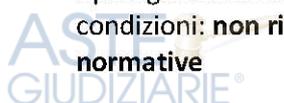
Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **non rilevabili** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori** condizioni: **non rilevabili** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	77,80	€ 1.200,00
Porticato	sup lorda di pavimento	0,50	5,75	€ 1.200,00
Autorimessa con deposito	sup lorda di pavimento	0,50	12,05	€ 1.200,00

95,60



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.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne.

Le misure sono state rilevate in loco.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Prata di Pordenone; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	77,80	€ 1.200,00	€ 93.360,00
Porticato	5,75	€ 1.200,00	€ 6.900,00
Autorimessa con deposito	12,05	€ 1.200,00	€ 14.460,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.720,00
Valore corpo			€ 114.720,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.720,00

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 posto auto	Abitazione di tipo civile [A2]	95,60	€ 114.720,00	€ 114.720,00

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%)

€ 17.208,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

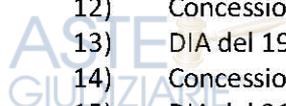
€ 94.512,00



Allegati

- FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Estratto di matrimonio
- 4) Estratto di Mappa
- 5) Elaborato planimetrico
- 6) Visura catastale Terreni Fg.10 mapp.1064
- 7) Visura catastale Fabbricati Fg.10 mapp.1064 sub.39
- 8) Visura catastale Fabbricati Fg.10 mapp.1064 sub.58
- 9) Planimetria catastale sub.39
- 10) Planimetria catastale sub.58
- 11) Concessione Edilizia n.74/2004 e Voltura intestazione
- 12) Concessione Edilizia n.50/2005
- 13) DIA del 19.04.2006 e sospensione
- 14) Concessione Edilizia n.59/2006
- 15) DIA del 31.01.2007
- 16) Collaudo statico
- 17) Certificato di collaudo impianto elettrico
- 18) Conformità impianto di riscaldamento sanitario e gas
- 19) Abitabilità del 03.05.2007
- 20) Autorizzazione Edilizia in Sanatoria
- 21) Atto di provenienza
- 22) Regolamento condominiale contrattuale
- 23) Estratto dal Piano Regolatore e NtdA
- 24) Attestato di prestazione energetica
- 25) Elaborato di rilievo
- 26) **Comunicazione dell'Amministratore di Condominio**



- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Data generazione: 26.07.2021

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin

