
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contr

N° Gen. Rep. **141/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO:
Immobili in Comune di Pordenone –
Appartamento al secondo piano,
Cantina e Garage al piano seminterrato

Esperto alla stima: Geom. FABBRO Luca
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Roma, n. 8/2
33087 - Pasiano di Pordenone (PN)
Telefono: 339/3054017
E-mail: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Stradelle, n. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2], Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

A)

beni;

di comunione dei beni.

Foglio 15, Particella 143, Subalterno 15, indirizzo Via Stradelle, n. 28, piano S1-2, Comune di Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 134 m², rendita € 1.030,33.

B)

beni;

di comunione dei beni.

Foglio 15, Particella 143, Subalterno 41, indirizzo Via Stradelle, n. 28, piano S1, Comune di Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 m², superficie 15 m², rendita € 72,82.

2. Possesso

Bene: Via Stradelle, n. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT.

Possesso: C

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Stradelle, n. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Stradelle, n. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT.

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Stradelle, n. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT.

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Stradelle, n. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Stradelle, n. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Stradelle, n. 28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 119.900,00



Beni in **Pordenone (PN)**
Via Stradelle, n. 28

LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT..

Abitazione di tipo civile [A/2], Autorimessa [C/6], siti in Pordenone (PN) CAP:
33170, Via Stradelle, n. 28

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale

Stato Civile:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 15, Particella 143, Subalterno 15, indirizzo Via Stradelle, n. 28, piano S1-2, Comune di Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 134 m², rendita € 1.030,33.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

La Particella n. 143, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a nord-ovest con Via Stradelle, a nord-est con la Particella n. 602, a sud-est con una laterale di Via Zara ed a sud-ovest con Via Zara e le Particelle n. 881, 1274 e 1275.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



[REDACTED]

Foglio 15, Particella 143, Subalterno 41, indirizzo Via Stradelle, n. 28, piano S1, comune di Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 m², superficie 15 m², rendita € 72,82.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

La Particella n. 143, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a nord-ovest con Via Stradelle, a nord-est con la Particella n. 602, a sud-est con una laterale di Via Zara ed a sud-ovest con Via Zara e le Particelle n. 881, 1274 e 1275.

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità per le unità oggetto di esecuzione:

- Nell'unità principale al 2°P. la parete divisoria tra la cucina e l'ingresso è diversamente posizionata (la cucina è più grande rispetto alla planimetria) e la porta d'ingresso del ripostiglio cieco con accesso dall'ingresso è diversamente posizionata;
- Le altezze indicate per il piano seminterrato sono errate.

Per eventualmente sanare tali difformità, si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale all'urbano con le schede corrette, il cui costo di diritti e professionista viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 10%.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semicentrale normale.

Area urbanistica: Residenziale.

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

3. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED]

Note:

L'immobile è occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED] risultano proprietari delle unità immobiliari oggetto di esecuzione mediante l'atto di compravendita di data 12/06/2006.

Non risultano stipulati contratti d'affitto (vedi comunicazione Agenzia Entrate).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

[REDACTED]

Atto Giudiziario di data 18/09/2021, Rep. n. 1532.

Pignoramento trascritto in data 27/10/2021, con Reg. Gen. n. 17176 e Reg. Part. n. 12587.

Pignoramento trascritto per l'importo di € 9.503,81.

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]



[REDACTED]
Atto Giudiziario di data 22/03/2019, Rep. n. 336.

Ipoteca iscritta in data 08/06/2020, con Reg. Gen. n. 5950 e Reg. Part. n. 1122.

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 7.714,00.

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]
A rogito di Notaio Bevilacqua Guido in data 12/06/2006, Rep. n. 28130/19196.

Ipoteca iscritta in data 06/07/2006, con Reg. Gen. n. 12447 e Reg. Part. n. 3429.

Importo ipoteca: € 459.000,00;

Importo capitale: € 153.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.000,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.414,18 (vedi e-mail dell'amministratore di Condominio).

Millesimi di proprietà: 48,4/1.000,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Non risultano depositati progetti in riferimento alla L. 13/89, pur precisando che il Condominio Biancospino è dotato di ascensore, anche per l'accesso al 2°P. di cui all'unità principale in esecuzione.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non risulta presente l'attestato di prestazione energetica.

Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o si civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimate in un unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili.

[REDACTED]
Non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti termo idraulici e/o elettrici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

[REDACTED]



proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

Proprietari attuali dal 12/06/2006, mediante l'atto di compravendita di data 12/06/2006, Notaio Bevilacqua Guido, Rep. n. 28129/19195, trascritto in data 04/07/2006, con Reg. Gen. n. 12246 e Reg. Part. n. 7052.

Proprietari:

quota di 1/9.

Proprietari da data antecedente al ventennio e fino al 12/06/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19423/71/IV.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Lavori Edili.

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato ad uso abitazioni civili.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio del Nulla Osta n. 19423/71/IV in data 30/03/1973.

Rilasciata Abitabilità n. 29370/V di data 05/07/1974.

NOTE: Con anche rilascio relativo Nulla Osta n. 26360/IV in data 03/07/1974 per opere di variante.

Numero pratica: 51439.

Intestazione: Condominio BIANCOSPINO.

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia.

Per lavori: Coibentazione a cappotto delle facciate esterne.

Oggetto: Variante.

Presentazione della Domanda in data 19/12/1986.

Rilascio dell'Autorizzazione n. 51439 in data 31/12/1986.

Numero pratica: 3025.

Intestazione: Condominio BIANCOSPINO.

Tipo pratica: Richiesta per esecuzione di opere.

Per lavori: Rifacimento del tetto ed adeguamento normativo impianto elettrico e riscaldamento.

Oggetto: Variante.

Presentazione della Richiesta in data 18/01/1995, con Prot. n. 3025.

Numero pratica: 30196.

Intestazione: Condominio BIANCOSPINO.

Tipo pratica: Comunicazione per esecuzione di opere.

Per lavori: Pittura e risanamento parziale delle pareti esterne.

Oggetto: Variante.

Presentazione della Comunicazione in data 04/07/2000, con Prot. n. 30196.



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A/2], Autorimessa [C/6]**

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie rispetto alle piante di cui ai progetti edilizi del Nulla Osta n. 26360/IV di data 03/07/1974:

- La parete divisoria tra la cucina e l'ingresso è diversamente posizionata (la cucina è più grande rispetto alla pianta approvata;

- La porta d'ingresso del ripostiglio cieco con accesso dall'ingresso è diversamente posizionata.

I costi per l'eventuale sanatoria vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 10%, precisando che trattasi di opere interne.

7.2 Strumento urbanistico**Abitazione di tipo civile [A/2], Autorimessa [C/6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Con D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Zona omogenea:	B 1 - Residenziale a bassa densita'

Note: Vedi estratto del P.R.G.C. e normative Zona B1 allegati.



Descrizione: **APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT.**

Il giorno 26 luglio 2024 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza degli Avv. Costanza Pierfrancesco ed Annechini Massimo quali custodi e della sig.ra

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si effettuavano le varie verifiche e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Nello specifico trattasi di un appartamento sito al secondo piano e di una cantina e garage al piano seminterrato in un maggior fabbricato denominato Condominio Biancospino, ubicato in Via Stradelle, n. 28 nel Comune di Pordenone. Tale fabbricato insiste nella Particella n. 143 di cui al Foglio n. 15, la cui corte sul fronte strada è parzialmente delimitata da recinzione con muretto e ringhiera in metallo (in quanto il porticato d'accesso principale è privo di recinzioni dal fronte strada), ed è delimitato da recinzioni con paletti e rete in metallo negli altri lati.

Dai documenti edilizi forniti dal Comune di Pordenone il fabbricato risulta realizzato negli anni 1973 e 1974, ha un piano seminterrato per i locali accessori ed i garage e 4 piani fuori terra per le unità principali.

La struttura è con plinti di fondazione interne e fondazioni continue perimetrali, con pilastri e travi in cemento armato con solai tipo tralicciato. Le scale ed il vano ascensore sono in cemento armato. Le murature perimetrali sono in laterizio.

Sempre dai documenti edilizi esternamente il fabbricato risulta coibentato a cappotto dello spessore di 4 cm, con rasatura della superficie esterna e rivestimento per esterni, così come l'originario manto di copertura in eternit risulta rivestito con pannelli in lamiera preverniciata con materiale espanso dello spessore di 4 cm.

Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera.

Il fabbricato risulta allacciato alla fognatura ma non all'acquedotto (vedi e-mail amministratore).

Quanto all'unità immobiliare principale al 2°P. oggetto di esecuzione (Subalterno n. 15) si descrive quanto segue.

L'appartamento è costituito da un ingresso che comunica sia con la zona giorno (con cucina e pranzo) e sia con il disimpegno della zona notte, ove vi sono n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. Vi sono altresì un ripostiglio nell'ingresso stesso, un terrazzo nella cucina ed un ulteriore terrazzo comunicante sia con il soggiorno che con una camera da letto.

I pavimenti dei locali sono con piastrelle in gres nell'ingresso, nella cucina, nel soggiorno, in una camera, nelle terrazze e nei bagni, mentre sono in legno in n. 2 camere da letto.

I battiscopa dei locali interni sono in legno, eccetto i bagni e la cucina che ne sono privi in quanto hanno le pareti rivestite in piastrelle. I terrazzi hanno i battiscopa in gres.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto la cucina ed i bagni che hanno il rivestimento in gres.

I soffitti dei locali sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

La porta d'ingresso dell'unità è in legno cieca, i serramenti esterni quali le finestre sono di legno in tinta legno, alcuni con vetro singolo ed altri con vetrocamera, con tapparelle in PVC di colore marrone e davanzi in marmo di colore bianco.

Le porte interne sono in legno cieche, alcune in tinta legno ed altre di colore bianco.

I sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 278 cm.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti dell'appartamento, l'impianto di riscaldamento è centralizzato e vi è un climatizzatore con split all'interno dell'unità.

La relativa cantina al piano seminterrato (Subalterno n. 15) è con pavimento in cemento, pareti e soffitto con intonaco e tinteggiatura ed altezza utile interna di 237 cm.

Il garage al piano seminterrato (Subalterno n. 41) è con pavimento in cemento, pareti e soffitto con intonaco e tinteggiatura, con portone d'accesso in metallo ed altezza utile interna di 235 cm.



Quota e tipologia del dirittoStato Civile [REDACTED]
[REDACTED]**Quota e tipologia del diritto**Stato Civile: [REDACTED]
[REDACTED]Superficie complessiva di circa mq **160,10****Condizioni di vendita:**

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, gas, acquedotto, fognatura, etc.) né alla messa in servizio degli stessi, per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e mal-funzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali al 2°P. (Sub. 15)	sup lorda di pavimento	1,00	125,00	€ 1.100,00
Terrazzi al 2°P. (Sub. 15)	sup lorda di pavimento	0,50	5,00	€ 1.100,00
Cantina al P.Int. (Sub. 15)	sup lorda di pavimento	0,50	4,30	€ 1.100,00
Garage al P.Int. (Sub. 41)	sup lorda di pavimento	0,50	8,25	€ 1.100,00

142,55

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

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.100,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Viene poi effettuata una detrazione del 10% per lo stato d'uso degli immobili e per le difformità edilizie e catastali rilevate.

Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

La detrazioni del 10% e del 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone.



8.2 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT.. Abitazione di tipo civile [A/2], Auto-rimessa [C/6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.124,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali al 2°P. (Sub. 15)	125,00	€ 1.100,00	€ 137.500,00
Terrazzi al 2°P. (Sub. 15)	5,00	€ 1.100,00	€ 5.500,00
Cantina al P.Int. (Sub. 15)	4,30	€ 1.100,00	€ 4.730,00
Garage al P.Int. (Sub. 41)	8,25	€ 1.100,00	€ 9.075,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 156.805,00

Riduzione del 10% per abusi e stato d'uso - € 15.680,50

Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 141.124,50**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E GARAGE AL P.INT.	Abitazione di tipo civile [A/2], Auto-rimessa [C/6]	142,55	€ 141.124,50	€ 141.124,50

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%)

- € 21.168,68

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 119.900,00
(arrotondati)

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:
18-08-2024 16:08:05

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale e Normative
- 4 – Documentazione edilizia
- 5 – Documentazione condominiale
- 6 – Atto di compravendita del 12/06/2006 e risposta Agenzia Entrate
- 7 – Ispezioni ipotecarie del 28/08/2024
- 8 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 9 – Verbale operazioni peritali del 26/07/2024

