
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **120/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Angelo Mirolo
Codice fiscale: MRLNGL75P20I9040
Partita IVA: 01590030936
Studio in: Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042750413
Fax: 042750413
Email: angelo.mirolo@gmail.com
Pec: angelo.mirolo@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Antonio Meucci,n.3. - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con Autorimessa e Cantina.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- [REDACTED], foglio 15, particella 441, subalterno 14, indirizzo Via A. Meucci, n.3, interno 5, piano Terra, comune G888, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 113 mq, rendita € 883,14;

- [REDACTED], foglio 15, particella 441, subalterno 25, indirizzo Via A. Meucci, n.3, piano S1, comune G888, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 67,97;

- [REDACTED], foglio 15, particella 441, subalterno 62, indirizzo Via A. Meucci, n.3, piano S1, comune G888, categoria C/2, classe 6, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita € 28,41.

2. Possesso

Bene: Via Antonio Meucci,n.3. - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con Autorimessa e Cantina

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Antonio Meucci,n.3. - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con Autorimessa e Cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Antonio Meucci,n.3. - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con Autorimessa e Cantina

Creditori Iscritti: [REDACTED], Unicredit Banca SPA



5. Comproprietari

Beni: Via Antonio Meucci,n.3. - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con Autorimessa e Cantina
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Antonio Meucci,n.3. - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con Autorimessa e Cantina
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Antonio Meucci,n.3. - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con Autorimessa e Cantina
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Antonio Meucci,n.3. - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: arrotondato € 87.000,00 (euro ottantasettemila,00).

Premessa

Il sottoscritto Geom. MIROLO Angelo, [REDACTED]
n. 1, con studio in Spilimbergo in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal Giudice Dott. Francesco Tonon allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.



Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via Antonio Meucci, n.3.

Lotto: 001

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 Autorimessa e Cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Antonio Meucci, n.3.

Note: compreso quota della proprietà indivisa delle parti condominiali pari a 53,04/1000.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 15, particella 441, subalterno 14, indirizzo Via A. Meucci, n.3, interno 5, piano Terra, comune G888, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 113 mq, rendita € 883,14;

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico del 09.06.2003 trascrizione in atti dal 25.06.2003, Rep.n.98975 Rogante Jus Romano sede Pordenone, Compravendita (n.6783.1/2003);

Confini: Confinante con Appartamento Sub.13, distacco condominiale, vano scale e vano di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 15, particella 441, subalterno 25, indirizzo Via A. Meucci, n.3, piano S1, comune G888, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 67,97;

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico del 09.06.2003 trascrizione in atti dal 25.06.2003, Rep.n.98975 Rogante Jus Romano sede Pordenone, Compravendita (n.6783.1/2003);

Confini: Confinante con Autorimessa Sub.24, corridoio di accesso da due lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 15, particella 441, subalterno 62, indirizzo Via A. Meucci, n.3, piano S1, comune G888, categoria C/2, classe 6, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita € 28,41

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico del 09.06.2003 trascrizione in atti dal 25.06.2003, Rep.n.98975 Rogante Jus Romano sede Pordenone, Compravendita (n.6783.1/2003);



Confini: Confinante con Cantina Sub.61, vano scale e corridoio comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, di destinazione residenziale, si trova in Via Antonio Meucci, n. 3, Piano Terra, interno 5 a Pordenone e fa parte di un complesso ad uso residenziale denominato "██████████". Il fabbricato è ubicato zona semi centrale in quartiere a Nord della strada statale 13 "Pontebbana". La zona, con insediamenti prevalentemente residenziali, presenta nuclei abitativi mediamente popolati. Il Comune ha un'estensione di 38,23 kmq ed è abitato da circa 51.630 residenti. Il centro amministrativo, raggiungibile per mezzo di viabilità locale, si trova a una distanza di circa 3 km.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Pordenone 3 Km, Autostazione di Pordenone km 3, Fermata Bus Cittadino 300 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Vedasi Allegato n.4 Certificazione Anagrafica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Unicredit Banca SPA contro ██████████ ██████████ ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Jus Romano Pordenone in data 09/06/2003 ai nn. 98976; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2003 ai nn. 10171/2120; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ██████████ ██████████ contro ██████████ ██████████ ██████████; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/09/2014 ai nn. 10474/7836; Atto Giudiziario del 04.09.2014 Rep.1609.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ██████████ ██████████ ██████████ contro ██████████ ██████████ ██████████; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/05/2019 ai nn. 7476/5432; Atto Giudiziario data 12-04-2019 Ufficiale Giudiziario di Pordenone, Rep.2425/2019.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con Autorimessa e Cantina.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 6745,45. Spese insolute dal 01.10.2019 al 01.10.2021 salvo conguaglio.



Millesimi di proprietà: 53,04.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Accessibilità limitata dalla mancanza di servo scala.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente;

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alessandro Sarcinelli con studio in Spilimbergo (PN), P.zza G.Garibaldi, n.1, depositato presso il Catasto Energetico della Regione F.V.G. il 13.12.2021 cod. 91469-2020-PN-APE-DEF.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

Avvertenze ulteriori: Verificare l'ammontare del credito del Ricorso per Intervento di cui al Decreto Ingiuntivo n.172/2020 promosso da [REDACTED] [REDACTED] che dovrà essere al netto delle spese insolute del biennio dal 30.09.2019 al 01.10.2021, pari a € 6.745,45 salvo conguaglio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; proprietario/i ante ventennio al 09/06/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pisenti-Pordenone, in data 19/10/1983, ai nn. 85785/9780; registrato a Pordenone, in data 08/11/1983, ai nn. 2596; trascritto a Pordenone, in data 18/11/1983, ai nn. 11311/9324.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; dal 09/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Jus Romano-Pordenone, in data 09/06/2003, ai nn. 98975/17708; registrato a Pordenone, in data 25/06/2003, ai nn. 2919; trascritto a Pordenone, in data 25/06/2003, ai nn. 10170/6783.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Impresa [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due fabbricati uso abitazioni civili denominati "Liana e Moira".

Oggetto: nuova costruzione;

Rilascio in data 16/05/1977 al n. di prot. 17867/IV;

Abitabilità/agibilità in data 07/08/1979 al n. di prot. 5294/IV;

NOTE:

-Concessione per l'Esecuzione di Opere n.22126/78/IV del 14-02-1979, oggetto: Lavori di Variante al Progetto Autorizzato;

-Comunicazione di Inizio Attività effettuata il 29-06-2004 dal [REDACTED] "[REDACTED]" per rifacimento di condotte fognarie esterne all'edificio;

Vedasi Allegato n.5 Documentazione Edilizia.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.



7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.15/2016
Zona omogenea:	Art.24 Zona B1 (residenziali a bassa intensità)
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato n. 10 Norme Urbanistiche;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.26/2015
Zona omogenea:	Art.24 Zona B1 (residenziali a bassa intensità)
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato n. 10 Norme Urbanistiche;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Secondo casistiche particolari previste dalla N.T.A. Art.21 Comma 5 (Parametri Edificatori)
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 **Appartamento con Autorimessa e Cantina**

Il lotto oggetto di E.I. è costituito da tre unità immobiliari (facenti capo alla medesima proprietà) aventi destinazione d'uso residenziale, autorimessa e deposito di pertinenza, nonché una quota indivisa delle parti comuni.

Le unità fanno parte di un complesso condominiale costituito da due corpi di fabbrica speculari, composti da n. 20 unità abitative totali, sviluppate ai piani terra, primo e secondo, da n. 20 autorimesse totali al piano seminterrato e da n. 21 cantine totali anch'esse al piano seminterrato (foto 1-2-3-4). Il fabbricato, edificato nel 1977, è ubicato in zona prettamente residenziale a bassa densità e insiste su ter-



reno di mq 2.370 con aree esterne adibite alla viabilità interna e in parte lasciate a verde. Per mezzo di accesso carraio dalla strada comunale di Via Antonio Meucci si accede, mediante scivolo asfaltato, all'autorimessa (foto 5-6) e alla cantina (foto 7) site al piano seminterrato; le stesse sono dotate di serramenti metallici, pavimentazione in cemento liscio e sono dotate di impianto di illuminazione. L'unità residenziale è ubicata al piano terra (rialzato) e vi si accede per mezzo di vialetto pedonale e scalini presenti nel vano scala ad uso comune (foto 8-9) oppure tramite scala ad uso comune che dal piano seminterrato porta al piano terra. L'unità abitativa è composta da ingresso di circa mq 5,00, cucina di circa mq 10,00 (foto 10), soggiorno di mq 23,00 (foto 11-12-13).

Cucina e soggiorno sono serviti da terrazzo di mq 7,00 con esposizione a sud-est (foto 14-15). La zona notte, a cui si accede da disimpegno di circa mq 6,00 (foto 16), è composta da cameretta singola di circa mq 8,00 (foto 17), una camera matrimoniale di circa mq 13,00 (foto 18-19), un'altra camera di circa mq 11,00 (foto 22) e due bagni (foto 20-21). Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione: serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni della zona giorno, bagno e terrazza rivestite con piastrelle ceramiche, pavimenti delle camere in legno parquet.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **149,25 (sup. Commerciale 130,25)**.

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1977.

L'unità immobiliare è identificata con il numero d'interno: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 285

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: sufficiente;

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso condominiale, da quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo, si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di particolari interventi manutentivi. Per quanto riguarda l'unità oggetto di esecuzione immobiliare, si presenta in normale stato manutentivo. Alcune pareti e soffitti presentano macchie di muffa.

Tutti i locali necessitano di una tinteggiatura e sanificazione generale. Si consiglia una verifica del funzionamento degli impianti tecnologici e relativi dispositivi di sicurezza. Di quanto sopra si è tenuto in considerazione nella determinazione del Valore di Mercato. La presente relazione di stima si riferisce esclusivamente ai beni immobili, considerati quindi sgomberi da arredi e cose.

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**;



Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare;**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare ;**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 50%;
- c) della superficie del garage al piano scantinato nella misura del 50%;
- d) della superficie della cantina nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	111,25	€ 900,00
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	8,70	€ 900,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	6,50	€ 900,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	3,80	€ 900,00

130,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale;

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio;



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo" ed è comprensivo delle parti esclusive e condominiali.

Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e la viabilità della zona.

Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 50%;
- c) della superficie dell'autorimessa nella misura del 50%;
- d) della superficie della cantina nella misura del 50%.

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: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al II° semestre 2020. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 600,00 - €1.200,00;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.



8.2 Valutazione corpi:**Appartamento con Autorimessa e Cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.225,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	111,25	€ 900,00	€ 100.125,00
Garage	8,70	€ 900,00	€ 7.830,00
Cantina	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00
Terrazza	3,80	€ 900,00	€ 3.420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.225,00
Valore corpo			€ 117.225,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.225,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.225,00

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 Autorimessa e Cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	130,25	€ 117.225,00	€ 117.225,00

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%)	€ 23.445,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.030,00
---	--------------------



Allegati

All.1 : documentazione catastale;
All.2 : atto di provenienza;
All.3 : ispezioni ipotecarie;
All.4 : certificazione anagrafica;
All.5 : doc. edilizia;
All.6 : regolamento di condominio;
All.7 : Attestato di Prestazione Energetica;
All.8 : doc. fotografica;
All.9 : elaborati grafici;
All.10: norme urbanistiche;

Data generazione:
02-10-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Mirolo

