
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **131/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2024 ore 14:45

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via A. Fantuzzi n. 3 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Patrizia" con autorimessa e cantina poste al piano interrato. Il fabbricato è ubicato nel Comune di Pordenone in Via A. Fantuzzi n. 3, in zona periferica della città ed in particolare Rorai Grande.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

; proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 316, subalterno 14, indirizzo VIA ANTONIO FANTUZZI N. 3, interno 8, piano 2, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 5,0 VANI, superficie 72 MQ., rendita € 451,90,

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 316, subalterno 15, indirizzo VIA ANTONIO FANTUZZI N. 3, piano S1, comune PORDENONE, categoria C/2, classe 1[^], consistenza 5 MQ., superficie 6 MQ., rendita € 6,20,

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 316, subalterno 13, indirizzo VIA ANTONIO FANTUZZI N. 3, piano S1, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 13 MQ., superficie 13 MQ., rendita € 63,11

2. Possesso

Bene: Via A. Fantuzzi n. 3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via A. Fantuzzi n. 3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via A. Fantuzzi n. 3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: PRISMA SPV SRL, UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA

5. Comproprietari

Beni: Via A. Fantuzzi n. 3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via A. Fantuzzi n. 3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via A. Fantuzzi n. 3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via A. Fantuzzi n. 3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 78.850,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Roberta Bolzoni in data 21-12-2023, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 24-04-2024, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima. Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.

Beni in **Pordenone (PN)**
Via A. Fantuzzi n. 3

Lotto: 001

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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Fantuzzi n. 3

Note: il lotto A comprende Autorimessa [C/6] e Cantina [C/2]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Londra

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 316, subalterno **14**, indirizzo VIA ANTONIO FANTUZZI N. 3, interno 8, piano 2, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 5,0 VANI, superficie 72 MQ., rendita € 451,90

Derivante da: atto del 04/08/2005 Pubblico ufficiale BEVILACQUA GIORGIO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 99771 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8987.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 08/08/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: 121,00 vedasi tabelle millesimali allegato 11

Confini: L'appartamento confina a nord-est con muri perimetrali e maestri a sud con vano scala ed altra proprietà ad ovest con tetto di copertura e muro perimetrale e maestro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 316, subalterno **15**, indirizzo VIA ANTONIO FANTUZZI N. 3, piano S1, comune PORDENONE, categoria C/2, classe 1[^], consistenza 5 MQ., superficie 6 MQ., rendita € 6,20

Derivante da: atto del 04/08/2005 Pubblico ufficiale BEVILACQUA GIORGIO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 99771 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8987.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 08/08/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: 121,00 vedasi tabelle millesimali allegato 11

Confini: La cantina confina a nord-ovest e sud-ovest con muri perimetrali e maestri a sud-est con corridoio condominiale e a nord-est con altra proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 316, subalterno **13**, indirizzo VIA ANTONIO FANTUZZI N. 3, piano S1, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 13 MQ., superficie 13 MQ., rendita € 63,11

Derivante da: atto del 04/08/2005 Pubblico ufficiale BEVILACQUA GIORGIO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 99771 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8987.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 08/08/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: 121,00 vedasi tabelle millesimali allegato 11

Confini: Il garage confina a nord con cortile condominiale a sud con proprietà condominiale ad ovest con rampa di accesso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Si dichiara la conformità catastale in seguito alla presentazione di pratica di variazione DOCFA (allegato 12) per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in quanto in fase di sopralluogo si è accertata la difformità tra il progetto originario e quanto di fatto realizzato in fase di costruzione (spostamento divisorii interni).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Patrizia" con autorimessa e cantina poste al piano interrato. Il fabbricato è ubicato nel Comune di Pordenone in Via A. Fantuzzi n. 3 in zona periferica della città ed in particolare a Rorai Grande.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati e vari negozi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche e storiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Pordenone>.

Principali collegamenti pubblici: S.S. n. 13 a poche centinaia di metri e raccordo autostradale in località Porcia.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario ipotecario; A rogito di Bevilacqua Giorgio in data 04/08/2005 ai nn. 99772/22068; Registrato a Pordenone in data 12/08/2005; Importo ipoteca: € 210.000; Importo capitale: € 105.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di PRISMA SPV SRL contro Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 13/07/2023 ai nn. 1662 iscritto/trascritto a Pordenone in data ai nn. 11825/9182.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: dato non disponibile in quanto manca la storicità dei costi relativi all'incidenza del riscaldamento all'interno del bilancio condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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: € 3.428,91 (ricavato da bilancio preventivo 2024).

Millesimi di proprietà: 121,00 (vedasi allegato n. 11)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: si allega alla presente perizia l'APE - Attestato di

Prestazione Energetica redatto dal geom. Schiavo Stefania (allegato 9).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni **dal 04/08/2005 ad oggi** (attuale/i proprietario/i), in forza di atto di compravendita a rogito dott. Giorgio Bevilacqua, in data 04/08/2005, ai nn. 99.771/22.067; trascritto a Pordenone, in data 05/08/2005, ai nn. 8.987.

per l'intera proprietà dal **01/02/1982 al 04/08/2005**, in forza di atto di donazione a rogito dott. Giuseppe Salice, in data 01/02/1982 rep. 183.762, trascritto a Pordenone il 16/02/1982 al n. 1.342.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **307** e successive varianti.

Intestazione: Condominio Patrizia

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile di 3 piani

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/09/1964 al n. di prot. 18.661

Abitabilità/agibilità in data 03/07/1965 al n. di prot. 17.894

NOTE: Nulla osta prot. 18.661 del 11-12-1964 per modifiche al nulla osta originario

Numero pratica: **98/00961**

Intestazione: Condominio Patrizia

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: opere di allacciamento alla fognatura comunale

Presentazione in data 28/09/1998 al n. di prot. 98/41391

Numero pratica: **64/C/307**

Intestazione: Condominio Patrizia

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: manutenzione straordinaria al fabbricato

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 18/05/2000 al n. di prot. 22399

Numero pratica: **342/2015**

Intestazione: Condominio Patrizia

Tipo pratica: CILA

Per lavori: Intervento di risparmio energetico: sistema di termoregolazione e contabilizzazione

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 29/10/2015 al n. di prot. 70453

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo si è accertata la difformità tra il progetto originario e quanto di fatto realizzato in fase di costruzione (spostamento divisorii interni), regolarizzabili mediante attestazione stato legittimo dell'immobile (ART. 27/bis L.R. 19/09 e smi).

Descrizione delle opere da sanare: spostamento divisorii interni.

Sanabile tramite presentazione ATTESTAZIONE DI STATO LEGITTIMO IMMOBILE (ART. 27/bis L.R. 19/09 e smi) al Comune di Pordenone: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

NON si dichiara la conformità edilizia in quanto in fase di sopralluogo si è accertata la difformità tra il progetto originario e quanto di fatto realizzato in fase di costruzione (spostamento divisorii interni).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Art. 23 Zone B.1.5 - Residenziali a moderata densità
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:	1,5 MC/MQ
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al secondo di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Patrizia", che si sviluppa in tre piani fuori terra ed uno entro terra. Complessivamente l'edificio è composto da n. 8 appartamenti (tre appartamenti per piano al terra ed al primo; due appartamenti al 2° piano) con autorimessa (5 complessive) e cantine private (al piano interrato).

L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale e carraio da strada pubblica via dell'A. Fantuzzi n. 3. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, fognario e gas metano di rete per il riscaldamento comune.

La distribuzione interna dell'appartamento, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 24/04/2024, è la seguente: dal vano scale condominiale, tramite portoncino si accede all'atrio dell'appartamento che distribuisce gli spazi tra soggiorno (utilizzato dal proprietario come camera) con piccolo terrazzo, cucina ed il disimpegno della zona notte che a sua volta conduce a due camere ed un bagno.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno, vetrocamera ed avvolgibili in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola; le murature esterne sono in laterizio intonacato prive di isolamento; le murature interne sono in forato di laterizio intonacato; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica smaltata; i pavimenti della zona notte sono in legno. L'unità immobiliare è collegata al riscaldamento condominiale che alimenta radiatori dotati di conta ore; nel bagno è installato un boiler per l'acqua calda sanitaria istantanea; non si ravvisa la presenza dell'impianto di climatizzazione.

La proprietà è completata dall'autorimessa sub. 13 e da una cantina sub. 15, entrambi i vani posizionati al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **97,00**

E' posto al piano: 2° appartamento – S1 autorimessa e cantina

L'edificio è stato costruito nel: 1963-1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,20

(piano S1) - ml. 2,80 (piano 2°)

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'edificio si presenta sia internamente che esternamente in discrete/buone condizioni di conservazione e manutenzione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione.

Per quanto concerne gli impianti si è rilevato quanto segue: citofonico presente; impianto di riscaldamento condominiale con termosifoni e con caldaia a gas metano centralizzata; impianto idrico tipico dell'epoca di costruzione con linee di alimentazione sottotraccia; impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione con linee sottotraccia.

Le opere di finitura invece sono le seguenti: divisori interni in laterizio, intonaci al civile tinteggiati, davanzali e soglie in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda piano secondo a destinazione residenziale mq. **71** (arrotondati);
- superficie lorda piano secondo a destinazione terrazza mq. **4** (arrotondati);
- superficie lorda piano interrato a destinazione autorimessa e cantina mq. **16+6** (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per vani accessori e 0,25 per terrazza.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup reale lorda	1,00	71,00	€ 950,00
terrazza	sup reale lorda	0,25	1,00	€ 950,00
autorimessa e cantina	sup reale lorda	0,50	11,00	€ 950,00

83,00

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

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un appartamento con autorimessa e cantina che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano convenientemente divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 950,00.

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/Territorio 2023 - semestre 2 (O.I.A.T.);

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2023/24 F.I.M.A.A.;

OMI consultazione valori immobiliari dichiarati da giugno a dicembre 2023 in un raggio di ml. 300 da Via Fantuzzi;

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

- min. € 600,00/max € 800,00 (O.I.A.T.) codice zona D1, abitazione di tipo economico in normale stato conservativo;

- min. € 600,00/max € 1.300,00 (F.I.M.A.A.) per appartamenti usati in zona 5;

- agosto 2023 cat. A/2 vani 5 + C/6 mq. 15 € 102.500;

- settembre 2023 cat. A/2 mq. 121 + C/6 mq. 19 + C/2 mq. 8 € 175.000;

- settembre 2023 cat. A/2 mq. 170 + C/6 mq. 30 + C/2 mq. 9 € 260.000;

- settembre 2023 cat. A/3 mq. 98 + C/6 mq. 19 € 80.527;

- novembre 2023 cat. A/2 mq. 106 + C/6 mq. 16 € 140.000;

- novembre 2023 cat. A/3 mq. 83 + C/6 mq. 16 € 100.000;;

Altre fonti di informazione: borsinoimmobiliare.it valore medio €/mq. 859 per abitazioni in stabili di fascia media.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.850,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	71,00	€ 950,00	€ 67.450,00
terrazza	1,00	€ 950,00	€ 950,00
autorimessa e cantina	11,00	€ 950,00	€ 10.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.850,00
Valore Corpo	€ 78.850,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.850,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	83,00	€ 78.850,00	€ 78.850,00

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%)	€ 11.827,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **65.022,50**

Allegati

allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;

allegato 3: ESTRATTO DI P.R.G.C. E N.T.A.;

allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;

allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;

allegato 7: CERTIFICATO INSUSSISTENZA CONTRATTI DI AFFITTO;

allegato 8: CERTIFICATO DI RESIDENZA AIRE;

allegato 9: A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE;

allegato 11: BILANCI SPESE CONDOMINIALI;

allegato 12: AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Data generazione:

27-05-2024 17:05:26

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin