
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Summer SPV srl**

contro:

N° Gen. Rep. **141/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
Appartamento**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 43 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax:

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Brigata Lupi di Toscana n.22 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona:

Trattasi di una zona periferica del comune di Pordenone, in prossimità dell'Ospedale Civile "Santa Maria degli angeli" e in prossimità della strada regionale 251

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

-foglio 12, particella 487, subalterno 6, indirizzo via Brigata Toscana,22, interno 4, piano 1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 88, rendita € 735.95

-foglio 12, particella 487, subalterno 16, indirizzo via Brigata Toscana,22, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13, rendita € 63.11

2. Possesso

Bene: Via Brigata Lupi di Toscana n.22 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Brigata Lupi di Toscana n.22 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Brigata Lupi di Toscana n.22 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: Summer SPV srl, Meliorbanca spa

5. Comproprietari

Beni: Via Brigata Lupi di Toscana n.22 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Brigata Lupi di Toscana n.22 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Brigata Lupi di Toscana n.22 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Brigata Lupi di Toscana n.22 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: €73.000,00

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via Brigata Lupi di Toscana n.22

Lotto: 001 - Appartamento

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 civile [A2] sito in Via Brigata Lupi di Toscana n.22

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 12, particella 487, subalterno 6, indirizzo via Brigata Toscana,22, interno 4, piano 1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 88 mq, rendita € 735.95

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria del garage depositata presso l'agenzia del territorio differisce dallo stato di fatto, sarà necessaria una variazione catastale per un importo presunto di € 800,00 per sistemare l'errore.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona periferica del comune di Pordenone, in prossimità dell'Ospedale Civile "Santa Maria degli angeli" e in prossimità della strada regionale 251

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Gli esecutati sono residenti all'estero (All.2). Si allega dichiarazione del ex inquilino, con la quale conferma di aver lasciato l'appartamento alla data di scadenza del contratto nel 2022.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di Meliorbanca spa contro _____
 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 31/10/2007 ai nn. 50734/17490; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/11/2007 ai nn. 20937/5162; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Summer SPV srl contro _____
 ; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del tribunale di Pordenone in data 09/08/2023 ai nn. 9021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/09/2023 ai nn. 12444/9649.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 650,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 1.601,00 € per tutto il condominio, riguarda lo studio di fattibilità per il 110%

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.916,00

Millesimi di proprietà: 74,39

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: il certificato è stato redatto e registrato il 21/10/2024, codice identificativo 9303300174124 con validità fino sino al 21/10/2034, è stato depositato nel portale della Regione Friuli Venezia Giulia. (All.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ dal 10/09/2002 al 31/10/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Guido Bevilacqua, in data 10/09/2002, ai nn. 17939; trascritto a Pordenone, in data 26/09/2002, ai nn. 15717/11199.

Titolare/Proprietario: _____ dal 31/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 31/10/2007, ai nn. 50733/17489; trascritto a Pordenone, in data 13/11/2007, ai nn. 20936/12431.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato uso magazzino ed abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/10/1973 al n. di prot. 5093

Abitabilità/agibilità in data 22/04/1975 al n. di prot. 43604/74

NOTE: Variante al nulla osta n. 50841 del 12/11/1973

Tipo pratica: Cilas

Per lavori: Efficientamento energetico

Presentazione in data 24/11/2022

NOTE: **I lavori non sono stati realizzati**

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformazione del garage nello stato di fatto è difforme a quanto riportato nei progetti depositati in comune. La difformità potrà essere sanata con una cila in sanatoria per un costo stimato di 1.200,00 compreso dell'oblazione.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 12 del 26/04/2021
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano

primo di una palazzina destinata ad appartamenti, negozi, garage e cantine. L'intero complesso immobiliare si distribuisce su una laterale di via Brigata Toscana ed è accessibile tramite l'androne del condominio e il vano scale comune.

L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte del condominio denominato Rosetta (foto 1) eretto nel mappale 487 (ALL. 1). L'appartamento oggetto di stima risulta disabitato e gli esecutati sono residenti in Belgio (All.2).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il disimpegno condominiale, al piano prime si accede direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 87,00 circa e altezza utile di mt 2.82, con una superficie destinata a terrazze di mq. 7,80. L'appartamento è composto da un ingresso (foto 3), una cucina (foto 4-5), da un soggiorno (foto 6-7) con prospiciente un terrazzo (foto 9-10), la zona notte, servita da un disimpegno (foto 11-21) è costituita da due camere (foto 12-13-15-16) di cui una con accesso al terrazzo e da un bagno (foto 19-20). Al piano scantinato si trova la cantina (foto 29-30) con accesso dal corridoio comune che accede anche all'esterno verso il garage (foto 31).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,30**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa si presenta in cattivo stato. Sono presenti su quasi l'intera dell'appartamento segni di infiltrazioni d'acqua e presenza di muffa (foto 8-14-17-18). Molto probabilmente le infiltrazioni dipendono dal danneggiamento dell'impermeabilizzazione della copertura piana (foto 26-27-28) sovrastante l'immobile.

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE:

- Telaio strutturale in pilastri di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura alveolare a padiglione e piana con sovrastante guaina;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in alluminio e tapparelle in pvc (foto 22).
- Portoncino d'ingresso in legno tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle, tranne che per le camere che sono in legno;

- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori (foto 25-23);
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale lorda	1,00	87,00	€ 1.000,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,33	2,57	€ 1.000,00
Cantina	sup reale lorda	0,50	4,75	€ 1.000,00
94,32				

Accessori:

A1. Box

Intestazione:

-
-

-foglio 12, particella 487, subalterno 16, indirizzo via Brigata Toscana,22, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 13mq, superficie 13 mq, rendita € 63.11

- Posto al piano scantinato
- Sviluppa una superficie complessiva di 14,00 mq
- Valore a corpo: € **7.000,00**

Descrizione: Al piano scantinato si accede al garage sia dal vano scale interno (foto 31) che dall'area di manovra comune del condominio. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 14,00 circa. Le caratteristiche sono con pavimento in cemento liscio, murature intonacate e basculante in lamiera (foto 32).

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta 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 (Euro 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 unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico

lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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 (O.I.A.T.)

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

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

min. € 820,00 / max € 1.200,00 (O.I.A.T.) abitazioni civili in normale stato conservativo.

min. € 600,00 / max € 1.200,00 (F.I.M.A.A.) zona 4.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.320,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	87,00	€ 1.000,00	€ 87.000,00
Terrazzo	2,57	€ 1.000,00	€ 2.570,00
Cantina	4,75	€ 1.000,00	€ 4.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 94.320,00

Valore Corpo € 94.320,00

Valore Accessori € 7.000,00

Valore complessivo intero € 101.320,00

Valore complessivo diritto e quota € 101.320,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	94,32	€ 101.320,00	€ 101.320,00

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%)

€ 15.198,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.916,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Cattivo stato d'uso (infiltrazioni dal tetto)	€ -10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.206,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 73.000,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale;
- ALL. 2 – Estratto degli atti di matrimonio, insussistenza di contratti d'affitto in corso, certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di compravendita;
- ALL. 6 – Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 7 – Spese condominiali e regolamento di condominio;

Azzano Decimo, il 22-10-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo