
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **114/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2023 ore 15:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con
autorimessa e lavanderia

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni

Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J

Partita IVA: 00222810939

Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 042740431

Fax: 0427928200

Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com

Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Suzzolins n.27/A - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e lavanderia

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Foglio 10, particella 358, subalterno 14, scheda catastale T353756, Via Suzzolins snc, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie mq.88, escluse aree scoperte mq.85, rendita € 271,14

Foglio 10, particella 358, subalterno 13, scheda catastale T353751, Via Suzzolins snc, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza mq.41, superficie mq.43, rendita € 63,52

2. Possesso

Bene: Via Suzzolins n.27/A - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e lavanderia

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Suzzolins n.27/A - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e lavanderia

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Suzzolins n.27/A - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e lavanderia

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Suzzolins n.27/A - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e lavanderia

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Suzzolins n.27/A - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e lavanderia

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Suzzolins n.27/A - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e lavanderia

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Suzzolins n.27/A - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e lavanderia

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 66.400,00

Premessa

Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 21.06.2023 (All.1) nella presente Esecuzione Immobiliare, comunica che in data 14.09.2023 si è compiuto l'accesso agli immobili senza la presenza dell'esecutato, assieme al custode giudiziario e con l'assistenza di un fabbro per l'apertura forzosa e la sostituzione delle serrature. Avvenuto accesso agli immobili, sono state rilevate alcune misure e scattate le fotografie (All.20) che fanno parte della documentazione allegata.

Beni in **Cordovado (PN)**
Via Suzzolins n.27/A

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e lavanderia

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Suzzolins n.27/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa [All.3](#), Visura [All.4](#))

Foglio 10, particella 358, subalterno 14, scheda catastale T353756 ([All.7](#)), indirizzo Via Suzzolins snc, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie mq.88, escluse aree scoperte mq.85, rendita € 271,14

Derivante da: Atto di compravendita del 23/12/2008 Notaio Sirignano Pietro con Sede in Portogruaro (VE) Repertorio n.22446 ([All.19](#)) - Nota presentata con Modello Unico n. 19.1/2009 Reparto PI di Pordenone in atti dal 05/01/2009

Millesimi di proprietà di parti comuni: 166,67 comprensivi dell'autorimessa e della lavanderia, come da dichiarazione dell'Amministratore del 04/08/2023 integrata il 05/10/2023 ([All.21](#))

Confini: Nord sub.16 e vano scala condominiale, Est sub.15, Sud e Ovest distacco su scoperto condominiale

Note: La scheda catastale n.T353756 ([All.7](#)) riporta indicato erroneamente il piano con dicitura "piano secondo" anziché "piano primo". Si dichiara comunque la conformità catastale in quanto questo refuso non incide sull'individuazione del bene che è correttamente descritto in tutti gli altri documenti catastali.

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa [All.3](#), Visura [All.5](#))

Foglio 10, particella 358, subalterno 13, scheda catastale T353751 ([All.8](#)), indirizzo Via Suzzolins snc, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza mq.41, superficie mq.43, rendita € 63,52

Derivante da: Atto di compravendita del 23/12/2008 Notaio Sirignano Pietro con Sede in Portogruaro (VE) Repertorio n.22446 ([All.19](#)) - Nota presentata con Modello Unico n. 19.1/2009 Reparto PI di Pordenone in atti dal 05/01/2009

Millesimi di proprietà di parti comuni: 166,67 comprensivi dell'appartamento come da dichiarazione dell'Amministratore del 04/08/2023 integrata il 05/10/2023 ([All.21](#))

Confini: Nord sub.12 e 7, Est sub.9, Sud e Ovest distacchi con scoperto condominiale

Per quanto sopra **si dichiara la conformità catastale**; note: La scheda catastale n.T353756 (All.7) riporta indicato erroneamente "piano secondo" anziché "piano primo". Ciò non inficia la conformità catastale in quanto questo refuso non incide sull'individuazione del bene che è correttamente descritto in tutti gli altri documenti catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in zona periferica della cittadina di Cordovado; la zona è prevalentemente residenziale e agricola.

Caratteristiche zona: periferica 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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Ispezione ipotecaria All.23

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Sirignano Pietro in data 23/12/2008 ai nn. 22447/9969; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/01/2009 ai nn. 27/8; Importo ipoteca: € 246.600,00; Importo capitale: € 137.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Ruolo; A rogito di Pubblico Ufficiale [REDACTED] in data 17/12/2012 ai nn.99/9112; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/12/2012 ai nn.15970/2309; Importo ipoteca: € 57.910,66; Importo capitale: € 28.955,33.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Pubblico Ufficiale [REDACTED] in data 24/05/2016 ai nn. 768/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/05/2016 ai nn.7204/1224; Importo ipoteca: € 217.154,60; Importo capitale: € 108.577,30.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 14/07/2022 ai nn.1721 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/08/2022 ai nn.11924/8835.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00*

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: € 5.981,82*

Millesimi di proprietà: 166,67*

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: APE a firma del [REDACTED], depositata il 24/10/2023 (All.22)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

* vedasi Dichiarazione dell'Amministratore del 04/08/2023 e del 05/10/2023 (All.21)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietari ante ventennio al 05/05/2005.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone in data 22/03/2002, ai nn. 60/962; trascritto a Pordenone, in data 30/08/2002, al n.10587.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/05/2005 al 23/12/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Delfino Alessandro, in data 05/05/2005, ai nn. 46486; registrato a Latisana, in data 17/05/2005, ai nn. 532/1T; trascritto a Pordenone in data 30/05/2005, ai nn. 8522/5473.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/10/2007 al 23/12/2008 .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/12/2008 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 23/12/2008, ai nn.224466/9968; registrato a Pordenone, in data 30/12/2008, ai nn. 3007/1T; trascritto a Pordenone in data 02/01/2009, ai nn.26/19.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11/2006 Pratica edilizia n.2992 (All.9)

Intestazione: Immobiliare [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato residenziale composto da n.4 unità con tipologia a schiera ed immobile edilizio residenziale da n.6 unità residenziali ed autorimesse al piano interrato

Rilascio in data 31/03/2006 al n. di prot. 9044/05.

NOTE: Inizio lavori 02/05/2006 (All.10)

Numero pratica: 09/2008 (All.11)

Intestazione: Immobiliare [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante alla Concessione edilizia n.11/06

Presentazione in data 26/02/2008

Rilascio in data 09/04/2008

NOTE: riferita al fabbricato di n.6 unità residenziali ed autorimesse al piano interrato

Agibilità in data 27/06/2008 al n. di prot. 3301/4991 (All.12)

NOTE: Relativa all'autorimessa e lavanderia Sub.13

Agibilità in data 26/03/2009 al n. di prot. 3301-7547/08-6045 (All.13)

NOTE: Relativa all'appartamento Sub.14

Certificato di conformità impianto elettrico sub.14 All.14, Certificato di conformità impianto

termoidraulico sub.14 All.15, Certificato di conformità impianto elettrico condominiale All.16,

Certificato di conformità isolamento termico All.17.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

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.20 del 10.02.2006 e l D.G.R. n.703 del 31.03.2006
Zona omogenea:	B2 Aree di recente formazione e caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari e destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.18
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 **A**

Appartamento al primo piano con autorimessa e lavanderia nel seminterrato, facenti parte del Condominio "ATLANTIS" sito in Cordovado e raggiungibile dalla strada comunale Via Suzzolins da cui si diparte la strada sterrata e privata che, costeggiando il corso d'acqua, conduce all'immobile suddetto il cui ingresso condominiale è identificato dal civico n.27/A (foto da 1 A 6).

L'area esterna al fabbricato ha fondo sterrato (foto 2) ad esclusione dello scivolo ed area antistante a questo che è pavimentata (foto 4 e 5).

L'**appartamento** è ubicato al primo piano (anche se nella scheda catastale è erroneamente indicato al secondo piano). Si compone di un unico vano per ingresso, cucina, soggiorno con parete rivestita in elementi di pietra (foto 7, 8 e 9), due camere da letto (foto 10 e 11) ed il bagno (foto 12). Le murature perimetrali sono rivestite all'interno con controparete in cartongesso, stesso materiale dei tramezzi interni, mentre all'esterno le murature perimetrali sono coibentate con rivestimento termico a "cappotto".

I pavimenti interni di tutte le stanze sono in piastrelle; il bagno, pavimentato e rivestito in piastrelle sino a circa mt.2 di altezza, comprende lavabo, wc, bidet e vasca da bagno (foto 12).

Nell'appartamento i serramenti sono in PVC con vetro termico e scuretto in acciaio verniciato, l'impianto elettrico è sottotraccia, i radiatori lamellari sono in acciaio, il portoncino è blindato.

Nella terrazza (foto 13) è ubicato il locale contenente la caldaia murale alimentata a gas metano (foto 14) in stato di abbandono e della quale non si garantisce il funzionamento.

L'**autorimessa** (foto 15 e 16) ha accesso dallo scivolo condominiale mediante portone basculante in lamiera; è un vano di abbondanti dimensioni, finestrato con serramenti in PVC anta e ribalta e doppio vetro, con adiacente e comunicante, mediante porta REI, un altro vano destinato a lavanderia (foto 17) con ulteriore accesso anche dal corridoio condominiale (foto 18) mediante porta in legno tamburato.

Entrambi i vani hanno pareti e soffitti privi di intonaco e con impianto elettrico da completare nei terminali. La lavanderia è dotata di impianto idrico.

All'esterno, sebbene non materialmente individuato, è ubicato il posto auto scoperto ad uso esclusivo e perpetuo ed indicato nella planimetria **All.20** con la lettera "A". Detta planimetria è allegata sotto la lettera "A" all'atto del 09.07.2008 rep.n.22287 del Notaio Sirignano di Portogruaro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (All.2)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **138,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. mt.2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio immobiliare è in stato di abbandono da diversi anni

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento residenziale	sup lorda di pavimento mq.84,00	1,00	84,00	€ 700,00
Terrazza	sup lorda di pavimento mq.8,00	0,30	2,40	€ 700,00
Lavanderia	sup lorda di pavimento mq.11,00	0,30	3,30	€ 700,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento mq.35,00	0,70	24,50	€ 700,00

114,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi all'Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Cordovado

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): € 600,00

Valore di mercato max (€/mq): € 850,00

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.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Agenzia delle Entrate di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordovado;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.940,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento residenziale	84,00	€ 700,00	€ 58.800,00
Terrazza	2,40	€ 700,00	€ 1.680,00
Lavanderia	3,30	€ 700,00	€ 2.310,00
Autorimessa	24,50	€ 700,00	€ 17.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.940,00
Valore corpo			€ 79.940,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.940,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	114,20	€ 79.940,00	€ 79.940,00

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%)	€ 11.991,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.500,00
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:	€ 66.449,00
	arr. € 66.400,00

Data generazione: 3 Novembre 2023

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni