


Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 


N° Gen. Rep. **228/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli

Codice fiscale: 

Partita IVA:

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 0434376015

Email: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: viale Rimembranza n° 6/2 - capoluogo - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

[REDACTED]

[REDACTED]

in regime di comunione legale,

foglio 5, particella 485, subalterno 5, indirizzo viale Rimembranza, 6, interno 2, piano T-1,
comune San Martino al Tagliamento, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 7,5, super-
ficie mq. 198, rendita € 639,12,

[REDACTED]

[REDACTED]

in regime di comunione legale,

foglio 5, particella 956, ente urbano di mq. 317 indirizzo viale Rimembranza, piano T,
comune San Martino al Tagliamento

2. Possesso

Bene: viale Rimembranza n° 6/2 - capoluogo - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dalla proprietà e propria famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: viale Rimembranza n° 6/2 - capoluogo - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: negativo

4. Creditori Iscritti

Bene: viale Rimembranza n° 6/2 - capoluogo - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit spa, Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.a., Unicredit Banca per la Casa S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: viale Rimembranza n° 6/2 - capoluogo - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: viale Rimembranza n° 6/2 - capoluogo - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: viale Rimembranza n° 6/2 - capoluogo - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: viale Rimembranza n° 6/2 - capoluogo - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Prezzo da libero:..... € 92.500,00

Prezzo da occupato:... € 82.000,00

Premessa

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 23 marzo 2016, nell'Esecuzione Immobiliare n° 228/2015, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto presso il Collegio Geometri del-

la provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 5 aprile 2016, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 9 aprile 2016, inviata tramite il servizio postale con procedura di raccomandata AR agli esecutati ed all'avv.to Alberto Scotti, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, tramite posta elettronica, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 aprile 2016 alle ore 15:00 presso l'unità staggita sita in comune di San Martino al Tagliamento, viale Rimembranze 6/2;
- in tale data ed ora presenti le parti esecutate ed il collaboratore del sostituto del custode, vengono iniziate le operazioni peritali di rito consistenti nel rilievo metrico, descrittivo e fotografico dei beni staggiti;
- in tempi diversi vengono effettuati tutti gli accertamenti richiesti quali gli atti tecnici amministrativi relativi ai titoli abilitativi alla costruzione, i bilanci d'amministrazione condominiale, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale ecc.

Beni in San Martino Al Tagliamento (Pordenone)

Località/Frazione capoluogo

viale Rimembranza n° 6/2

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: A.

Abitazione in villini [A7] sito in San Martino Al Tagliamento (Pordenone) CAP:

33098 frazione: capoluogo, via Rimembranza n° 6/2

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED]

Altri eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

in regime di comunione legale,

foglio 5, particella 485, subalterno 5, indirizzo viale Rimembranza, 6, interno 2, piano T-1, comune San Martino al Tagliamento, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie mq. 198, rendita € 639,12

Millesimi di proprietà di parti comuni:

il 50% sulle parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile

Coerenze:

ai lati nord, est e sud: con corte esclusiva sub 7 (esclusiva a favore dei subb 2-3-6);

a lato ovest: con corte esclusiva sub 5 (mapp. 956)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

in regime di comunione legale,

foglio 5, particella 956, indirizzo viale Rimembranza, piano T, comune San Martino al Tagliamento

Coerenze:

a lato nord: mapp. 296 del Fg 5;

a lato est: fabbricato mapp. 485 del Fg 5;

a lato sud: consistenza mapp. 293 del Fg 5;

a lato ovest: mapp. 487 del Fg 5;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

La consistenza immobiliare in oggetto tratta una unità abitativa posta al piano primo di un edificio bifamiliare a divisione orizzontale con annessa pertinenza esclusiva, sita comune di San Martino al Tagliamento viale Rimembranza. Essa sorge nell'ambito del centro urbano del comune di San Martino al Tagliamento, immediatamente ad ovest di viale Rimembranza, a ca. mt. 200, a sud del centro del capoluogo comunale, in un contesto circoscritto da strutture pubbliche, quali palestra, biblioteca, centro anziani (quest'ultimi su ex scuola elementare), protezione civile ed associazioni su edificio ex latteria, mentre a lato apposto di viale Rimembranza vi è la scuola materna e l'asilo nido asilo.

Viale Rimembranza fa parte della rete viaria interna principale del capoluogo comunale che, in quel tratto, si sviluppa con direttrice rettilinea a careggiata a doppio senso di marcia, delimitata su entrambi i lati da marciapiede parzialmente interrotto nella continuità da aiuole, poste a ca. mt. 8,00 l'una dall'altra in cui insiste alberatura ad alto fusto d'essenza tiglio che nella loro continuità, durante il periodo primavera-autunno, ombreggiano l'intera sede stradale. Questo asse stradale è classificato tra le strade provinciali di Pordenone con identificativo " n° 37 di Zoppola ", collegante la frazione di Orcenico Inferiore, nucleo abitato in prossimità della SS n° 13 Pontebbana, con il comune di San Giorgio della Richinvelda.

Caratteristiche zona: centrale normale tipica del centro rurale

Area urbanistica: residenziale e servizi di carattere pubblico a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Caratteristiche zone limitrofe: servizi di carattere pubblico

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: servizio automobilistico pubblico

Servizi offerti dalla zona: classici di un centro abitativo del tipo rurale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e [REDACTED], in qualità di proprietari degli immobili

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]; derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 06/08/2015 ai nn. 1627/2015 trascritto presso l'Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 31/08/2015 ai nn. 11346/8025;

Il pignoramento viene trascritto per l'importo di € 24.190,96 oltre ad € 223,64 per spese legali oltre ad interessi contrattuali e di mora maturati e maturandi sulle sole rate scadute e non pagate.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Annalisa Gandolfi in data 30/06/2008 ai nn. 65573/16525; Iscritta presso la Conservatoria dei RR

Il di Pordenone in data 08/07/2008 ai nn. 11266/2140; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 e s.m.i. in data 24/10/2009 ai nn. 103027/91;

Iscritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 29/10/2009 ai nn. 15534/3014;

Importo ipoteca: € 57.789,32; Importo capitale: € 28.894,66.

L'ipoteca grava sulla quota di $\frac{1}{2}$ (una metà) presso i beni staggiti.

La situazione di cui sopra è verificata al 20 luglio 2016

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non sussistono spese condominiali se non quelle di straordinaria manutenzione che potrebbero rendersi necessarie nel tempo, a puro titolo d'esempio interventi manutentivi presso il tetto ecc.,

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: non determinati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: negativa

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: classe "G"

Indice di prestazione energetica: 27.47 KW/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ante ventennio al 21/09/2000 .

[REDACTED] proprietario [REDACTED]

[REDACTED] in forza della denuncia di successione di [REDACTED] apertasi il 15 giugno 1960 - registrata a San Vito al Tagliamento in data ai nn. 19/161 non accertata la trascrizione

In data 13 marzo 2008 con variazione catastale annotata al prot. n° PN0061236 già dell'Agenda del Territorio catasto fabbricati, viene reso frazionamento delle unità immobiliari F. 5 mapp. 485 sub 1 e sub 4 originando il sub 5 ed il mapp. 956.

Titolare/Proprietario: dal 21/09/2000 al 30/06/2008

[REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Luca Sioni in data 21/09/2000 ai nn. 12408/1704 - registrato a Pordenone in data 06/10/2000 ai nn. 4204/IV - trascritto a Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 02/10/2000 ai nn. 13111-13112-13113/9298-9299-9300.

Titolare/Proprietario: dal 30/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione legale . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Annalisa Gandolfi in data 30/06/2008 ai nn. 65572/16524 - registrato a Maniago in data 07/07/2008 ai nn. 1645/1T - trascritto a Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 08/07/2008 ai nn. 11264-11265/7634-7635.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruire una casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/06/1959 al n. di prot. 79

Abitabilità/agibilità in data 30/09/1959 al n. di prot. 79

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliare e sopraelevare il fabbricato sito in viale Rimembranza

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/07/1970 al n. di prot. 2139/359

Abitabilità rilasciata in data 4 ottobre 1974 prot. 359

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- pilastratura fronte terrazzo;
- diverso andamento del tetto: da tetto a padiglione a più falde a tetto a due falde tipo capanna;
- diversa dimensione della forometria esterna comunque nel rispetto dei rapporti aero-illuminante;
- diverso aspetto prospettico.

Regolarizzabili mediante: applicazione dell'art. 50 comma 3 della L.R. n° 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: come sopra descritto

Note:

Ulteriori leggere difformità rientrano nella tipologia di cui all'art. 41 della LR. n° 19 /2009, misura di tolleranza.

Non sussiste titolo autorizzativo all'esercizio del passo carraio.

Non sussiste autorizzazione di allacciamento alla pubblica fognatura.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 36 del 23 settembre 2015
Zona omogenea:	Zona Omogenea B2 Residenziale di completamento di recente formazione
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:	vedasi Norme Tecniche Attuative allegati n.ri 06.1-06.2
Rapporto di copertura:	vedasi Norme Tecniche Attuative allegati n.ri 06.1-06.2
Altezza massima ammessa:	vedasi Norme Tecniche Attuative allegati n.ri 06.1-06.2

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	<p>Eventuale possibilità di ulteriore edificazione potrà essere resa in funzione del capo VII della Legge Regionale n° 19 del 11 novembre 2009 da erigersi presso l'attigua particella mapp. 956, fatti salvi comunque i diritti di terzi in particolare il rispetto delle finestre o luci, se riconosciuto il diritto, insistenti presso la parete di edificio prospettante presso la particella stessa mapp. 956, al servizio dei locali al piano terra di terze proprietà. La fattibilità dovrà essere propedeuticamente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale.</p> <p>Le norme che regolano l'edificabilità di cui agli allegati n.ri 06.1-06.2 devono essere correlati da ulteriori leggi e regolamenti di carattere igienico sanitario e strutturale e locali in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Martino al Tagliamento</p>

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

NOTIZIE GENERALI

L'edificio, di cui fa parte l'unità abitativa staggita, sorge su un'area a pianta rettangolare alla cui estremità sud-ovest è interrotta da una penetrazione della particella contermina pertinenziale all'unità abitativa stessa, come più avanti descritto.

La quota campagna dell'area, pari alla quota d'imposta del piano terra dell'edificio, corre a ca. + cm. 80 rispetto la sede stradale ed essa è raccordata a viale Rimembranza, dalla quale avviene l'accesso, da una rampa a fondo in calcestruzzo, delimitata lateralmente da muratura di sostegno ed avente una pendenza ca. 8%.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica del tipo isolato a due livelli fuori terra oltre un terzo livello a soffitta, di cui, il piano terra con una unità abitativa ed annessi locali accessori e da piano primo con altra unità abitativa con annessione del terzo livello, quest'ultima oggetto della presente.

Completa la consistenza immobiliare staggita un'area cortilizia contermina a lato ovest della corte in cui insiste il fabbricato di cui sopra.

Quest'area si sviluppa a configurazione planimetrica rettangolare, fatta eccezione per una modesta penetrazione verso est, ad andamento pianeggiante in quota alle aree attigue.

Lungo il confine ovest sono installati un manufatto in struttura lignea precaria ed una "casetta" sempre in legno destinato all'uso di ripostiglio; questi manufatti sono privi di provvedimento autorizzativo per la loro costruzione o installazione, quindi soggetti alla demolizione.

Alla parete dell'edificio abitativo posta a confine est dell'area sono presenti tre finestre che garantiscono l'illuminazione e l'aerazione naturale al locale o locali posti al piano terra di terze proprietà. Tali aperture, seppur munite di inferriata, non presentano i requisiti tecnici disciplinati dall'art. 901 del codice civile per essere considerate "luci", in particolare le dimensioni della maglia dell'inferriata e l'altezza del davanzale rispetto alla quota di pavimento, pertanto, preso atto dell'epoca di costruzione, le stesse potrebbero aver acquisito il diritto per intervenuta usucapione.

Per intervenuta usucapione, potrebbero aver acquisito il diritto a sussistere anche il portone d'accesso al garage alla parete sud e la finestratura a lato nord dell'edificio, in quanto la spalletta di separazione tra il confine di proprietà con la particella 956 ed i fori stessi, non presenta il requisito di distanza laterale disciplinato dall'art. 906 del codice civile (cm. 75).

ABITAZIONE

Come sopra descritto l'unità abitativa staggiata si sviluppa al piano primo con annessione del piano secondo (terzo fuori terra) avente destinazione a sotto tetto con accessibilità dall'abitazione su botola a soffitto oppure su forometria posta alla muratura perimetrale ovest, entrambe con fruibilità tramite scala a pioli. L'ingresso avviene dalla corte di terze proprietà, all'uopo asservita, posto a lato sud, immettendosi su vano scala esclusivo, in cui si sviluppa la scala in forma rettilinea su tre rampe con pianerottoli intermedi, illuminata ed aerata naturalmente da finestra posta alla parte nord e prospettante su corte scoperta di terze proprietà.

Tra i locali abitativi ed il vano scala, presso il pianerottolo d'arrivo è installato un telaio in legno e vetri, con incorporata la porta d'accesso all'atrio d'abitazione ed ed un locale accessorio destinato a locale caldaia. Dall'atrio si annettono direttamente la cucina con esposizione sud ed ovest, il soggiorno con esposizione nord ed ovest ed un ampio corridoio corrente centralmente in direzione est, ovvero verso la pubblica via. Sia la cucina e sia il soggiorno nella loro orientamento ovest si espongono verso la corte esclusiva pertinenziale.

Lateralmente al corridoio si annettono, da un lato due camere da letto di cui una in esposizione nord, e l'altra in esposizione est, dall'altro lato altra camera da letto in esposizione sud ed est su terrazzo scoperto di cui sotto ed il bagno con antilatrina in esposizione sud.

Il corridoio centrale, al lato opposto, immette alla terrazza coperta prospettante su via Rimembranza. La distribuzione interna dei vari vani e la loro dimensione, in particolare le camere da letto, tutte e tre di tipologia "matrimoniale", costituiscono una unità abitativa funzionale e razionale

L'unica caratteristica "non razionale" potrebbe essere l'obbligo di transitare lungo il corridoio notte per

raggiungere la terrazza.

Completa l'unità abitativa il sottotetto, di cui non si è potuta accertarne l'esatta consistenza per mancanza di possibilità d'accesso, e quindi essa viene resa in funzione di una mera descrizione tratta da elaborato grafico catastale.

Tale sotto tetto si estende di pari superficie del piano sottostante, fatta eccezione per una modesta porzione fronte est, ad unico volume, interrotto da strutture verticali, delimitato in sommità dal tetto ad andamento doppia falda inclinata la cui altezza minima, a quota imposta linda è di ca. cm. 20 e l'altezza massima al colmo di ca. cm. 215.

Esso non dovrebbe presentare alcuna caratteristica di finitura.

AREA SCOPERTA

Trattasi di area pertinenziale all'abitazione di cui sopra posta immediatamente ad ovest del fabbricato; essa si sviluppa a pianta irregolare a forma planimetrica "a mannaia", orograficamente pianeggiante, parte sterzata a pluriuso in particolare alla sosta veicolare con area di manovra e parte, a lato sud destinata a giardino con modeste piantumazioni delimitata da recinzione in rete metallica sorretta da paletti sempre metallici infissi su zoccolo di base in muratura.

Lungo parte della recinzione corre in parallelo una siepe d'essenza lauro che costituisce barriera con l'attigua area destinata a sosta veicolare di terze proprietà.

L'accesso avviene dalla corte scoperta sud del fabbricato, all'uopo asservita come già sopra descritto, delimitata in quel tratto da cancello carraio a due ante e da cancello pedonale ad un'anta, tutte apribili manualmente.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve intendersi buono.

SERVITU' DA COSTITUIRE (EVENTUALE)

Parte eseguita è titolare del diritto di proprietà anche della particella fondiaria mapp. 487 dello stesso e foglio e comune, non oggetto di pignoramento.

Questa particella è contermina con il lato est all'area staggita identificata con mapp. 956 del F. 5 costituen-

do, in continuità, unica consistenza.

Dallo stato di fatto emerge che i beni staggiti e non, comunque di titolarità degli esecutati, non trovano accesso diretto dalla pubblica via, essendo interclusi.

Per quanto sopra l'accesso ed il regresso e l'allaccio ai pubblici servizi, avviene dalla pubblica via (viale Riforma), asservendo, in funzione di diritto costituito " per destinazione di padre di famiglia" ai sensi all'art. 1062 del codice civile, così come attestato in articolo 8 dell'atto di provenienza a favore degli immobili di proprietà degli esecutati, la corte scoperta a lato sud della particella 485 di altra proprietà. Pertanto in caso di vendita dei soli beni staggiti, la particella F. 5 mapp. 956 dovrà essere gravata di servitù di transito al fine di garantire l'accessibilità alla particella n° 487 dalla pubblica via.

DATI TECNICI

La superficie utile dell'unità abitativa sviluppa mq. 118,46 ai quali va sommata la superficie utile accessoria è pari a mq. 5,34, vano scala ca. mq. 10,00 e terrazza mq. 14,51; l'altezza utile del piano abitativo è pari a ml. 2,66; la soffitta sviluppa una superficie utile pari a ca. mq. 138,30, il tutto assomma ad una superficie commerciale complessiva 142,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Edificio principale ed annesso portico

Per quanto ora accertabile e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca, l'edificio principale presenta una struttura costituita da fondazioni in calcestruzzo incassate su terreno ghiaioso, muratura in elevazione in blocchi di laterizio forati comunemente detti foratoni a tre fori, solai interpiano in latero cemento, divisori interni in laterizio, tetto principale a doppia falda inclinata, tipo capanna, poggiate, in linda su cordolatura in conglomerato cementizio armato in solaio latero cemento con manto in tegole in laterizio del tipo marsigliese, opere di gronda in lamiera zincata preverniciata.

Anche le caratteristiche di finitura sono per la maggior parte tipiche dell'epoca di costruzione e vengono così riassunte:

- intonaco esterno di facciata in malta di calce idrata di cemento o bastarda a fino;

- intonaco interno a malta del tipo civile con finitura a liscio di calce e sabbia con pitturazione parte a fondo omogeneo e parte a fondo tipo "spatolato";
- scala d'ingresso in gradini pieni del tipo prefabbricato in cemento e graniglia fine, levigati e lucidati;
- pavimentazione atrio d'ingresso cucina cui il porticato, in frammenti di marmo in pezzatura fine legati con cementi e ossidi naturali levigati e lucidati a piombo, dando un aspetto di antica pavimentazione;
- pavimentazione della zona giorno in piastrelle 30x30 in cemento e graniglia fine, poste su letto di malta magra;
- pavimentazione del reparto notte in tappeto di linoleum in finitura simil legno a doghe corte, presumibilmente posto su sottostante pavimentazione pre-esistente in piastrelle simili alla zona giorno;
- rivestimento in angolo cottura presso la cucina in piastrelle monocottura 10x10 a colorazione uniforme e poste in opera ortogonalmente sino a ml. 1,40 dal pavimento;
- rivestimento alle pareti interne al bagno in piastrelle maiolicate 15x15 formanti un decoro ogni quattro a colorazione chiara poste in opera senza fugatura, ortogonalmente sino a raggiungere l'altezza di ca. cm. 165 da pavimento;
- pavimentazione del terrazzo a liscio di cemento;
- serramenti esterni in profilo pvc ad apertura anta-ribalta, con infrapposto vetro camera, zanzariera ed oscuramento con avvolgibili a doghe orizzontali in pvc;
- serramenti interni (porte) in tipologia a battente, cieche e a vetri, in telaio ligneo tamburato e rimessato in pannello di legno (compensato) laccato bianco;
- apparecchi sanitari presso il bagno costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno, bidet, lavabo a semincasso su mobile con miscelatore acqua calda fredda, tutti in vetro china smaltata, vasca in acciaio smaltato, attacco e scarico lavatrice;
- tubazioni i scarico interne, non accertabili, ma presumibilmente, considerata l'epoca di costruzione, in tubazioni pvc, collegate a rete esterna in tubazioni con immissioni su vasche depuratrici e di sedimentazione dei grassi;

- fornitura acqua potabile ad uso domestico in allacciamento all'acquedotto comunale;
- impianto idrico-sanitario per la fornitura d'acqua calda e fredda, anch'esso considerazione dell'epoca di costruzione, in tubazioni in metallo trafilato zincato;
- impianto smaltimento acque domestiche su immissione in pubblica fognatura;
- impianto idrico sanitario, presumibilmente in tubazioni zincate trafilate, collegato alla rete acquedottistica comunale;
- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria su caldaia della potenzialità di 21.96 Kw, funzionante a gas metano di rete e costituito da tubazioni in rame coibentate, tipo modul, correnti sotto traccia con valvole di zona e collettori, terminali di emissione in radiatori lamellari in acciaio;
- impianto elettrico corrente sotto traccia e completo di punti luce, prese commutatori, presa TV ecc. idoneo ed adeguato all'uso a cui è destinato.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]
[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 602,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale netta (mq. 118,00)	1,00	118,00	€ 750,00
accessori	sup reale netta (mq. 5,34)	0,50	2,50	€ 750,00
terrazza	sup reale netta (mq. 14,51)	0,30	4,20	€ 750,00
vano scala	sup reale netta (mq. 10,00)	0,30	3,00	€ 750,00
soffitta	sup reale netta (mq. 138,30)	0,10	13,80	€ 750,00
terreno mapp. 956	sup reale netta (mq. 317,00)	1,00	317,00	€ 20,00

458,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

vedasi capitolo caratteristiche costruttive, impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: vedasi capitolo caratteristiche costruttive

Stato impianto: buono

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi non essendo soggetto

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone dal Borsino immobiliare anno 2015 e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	118,00	€ 750,00	€ 88.500,00
accessori	2,50	€ 750,00	€ 1.875,00
terrazza	4,20	€ 750,00	€ 3.150,00
vano scala	3,00	€ 750,00	€ 2.250,00
soffitta	13,80	€ 750,00	€ 10.350,00
terreno mapp. 956	317,00	€ 20,00	€ 6.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 112.465,00

Valore corpo € 112.465,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 112.465,00

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 in villini [A7]	458,50	€ 112.465,00	€ 112.465,00

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%)	€ 16.869,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio an- teriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ovvero occupato:	€ 82.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 92.500,00

ALLEGATI

Allegato n° 01 - verbale accesso

Allegato n° 02 - estratto mappa

Allegato n° 03.1 - storico terreni mapp. 485

Allegato n° 03.2 - impianto mapp 485 fabb

Allegato n° 03.3 - storico mapp 485.5 fabb

Allegato n° 03.4 - storico terreni mapp. 956

Allegato n° 03.5 - storico fabb mapp. 956

Allegato n° 03.6 - frazionamento 0061236.2008

Allegato n° 03.7- planimetria catastale in atti

Allegato n° 04.1 - atto rep 12408 notaio L. Sioni

Allegato n° 04.2 - atto rep 65572 notaio A. Gandolfi (provenienza)

Allegato n° 05.1- Edilizia Nulla-Osta n° 79.1959

Allegato n° 05.2 - Edilizia Abitabilità 79.59

Allegato n° 05.3 - Edilizia Nulla-osta n° 359.1970

Allegato n° 05.4 - Edilizia Abitabilità 359.70

Allegato n° 05.5 - Edilizia cert.cato insuss provv sanz

Allegato n° 06.2 - Urbanistica estratto NTA al PRGC

Allegato n° 06.3 - Urbanistica cert dest urbanistica

Allegato n° 07 - documentazione fotografica

Allegato n° 08 - Att Cert Energetica

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima vengono depositate due copie cartacee di cui una senza allegati oltre a supporto in CD-ROM ed in originale:

- certificazione di insussistenza provvedimenti sanzionatori;
- certificazione di destinazione urbanistica;
- planimetrie catastali in atti;
- estratto per riassunto atto matrimonio degli esecutati.

All'avv.to Alberto Scotti, legale patrocinatore dell'esecutante ed agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] viene inviata, tramite procedura telematica

La presente relazione è costituita da n° 26 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:

22-07-2016 14:07:22

L'Esperto alla stima

geom. Franco Pizzioli