

Dott. Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494--fax +390434520503
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 127/16 R.G.Es.

promossa da
UNICREDIT S.p.A.
contro



RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **127/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-03-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico 001 - appartamento al Piano 1°

Esperto alla stima: Arch. **Aldo Giannelli**
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434520503
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080
Descrizione zona: Porcia, Comune italiano di 15293 abitanti della provincia di Pordenone in Friuli-Venezia Giulia.

Lotto: 001 - unico

Corpo: Appartamento F4 mappale 215 sub 17

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 215, subalterno 17, indirizzo CORSO ITALIA n. 23, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 123 m² Totale escluse aree scoperte**: 119 m², rendita € 738,53

2. Possesso

Bene: Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: Appartamento F4 mappale 215 sub 17

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: Appartamento F4 mappale 215 sub 17

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: Appartamento F4 mappale 215 sub 17

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: Appartamento F4 mappale 215 sub 17

Regime Patrimoniale: separazione di beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: Appartamento F4 mappale 215 sub 17

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: Appartamento F4 mappale 215 sub 17

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - unico

Prezzo da libero: € 80.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Porcia (Pordenone)
Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana

Lotto: 001 - unico

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 F4 mappale 215 sub 17.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana

Note: Appartamento di 5,5 vani collocato al Piano Primo, zona sud-est, del corpo edilizio a nome "Condominio Italia" con metratura pari a 123mq (Visura catastale - Vedi All.to 2) e, come da titolo di Provenienza, dotato di uso esclusivo di posto auto scoperto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted]

[redacted], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 215, subalterno 17, indirizzo CORSO ITALIA n. 23, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 123 m² Totale escluse aree scoperte**: 119 m², rendita € 738,53

Derivante da: - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004, nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/12/2004 Repertorio n.: 530 Rogante: VUOLO PAOLO Sede: Cordenons; registrazione: COMPRAVENDITA (n. 14153.1/2004). - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NEL TITOLO DI PROVENIENZA E' INDICATO: "Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 C.C., dal Regolamento di Condominio ricevuto dal Notaio Diomede Fortuna di Azzano Decimo in data 14/09/1968 (reg.to a Pordenone il 18/09/1968 al n. 2685 del vol. 226 e tr.tto il 21/09/1968 al n.22083/19781) e dai titoli di provenienza. Le parti, come sopra costituite e/o rappresentate, si danno atto che all'unità immobiliare in oggetto comporta l'uso esclusivo di un posto

macchina nella zona parcheggio condominiale"

Confini: con muri perimetrali su due lati, vano scala comune, due unità immobiliari di proprietà di terzi.

Note: ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Vedi specifiche in All.to 2

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona nord-est del Comune di Porcia, a quasi immediato confine con il Comune di Pordenone e nelle immediate vicinanze dell'asse viabilistico (est-ovest) più importante del nord-est a nome **SS13 Pontebbana**. Quasi frontale rispetto alla fabbrica Elettrolux, Ex Zanussi.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio Paolo Vuolo in data 21/12/2004 ai nn. 531/349; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/12/2004 ai nn. 21890/4699; Importo ipoteca: € 288.000,00; Importo capitale: € 144.000,00;
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] rivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/04/2016 ai nn. 1348/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/04/2016 ai nn. 5714/4038; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento F4 mappale 215 sub 17

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** allo stato attuale (scadenza 3a rata - 12.2016) insiste un debito pari ad € 4.150,00. (fonte *Amministrazione Condominiale*)**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Nel titolo di provenienza costituito dalla compravendita "sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 C.C., dal Regolamento di Condominio ricevuto dal Notaio Diomede Fortuna di Azzano Decimo in data 14/09/1968 (reg.to a Pordenone il 18/09/1968 al n. 2685 del vol. 226 e tr.tto il 21/09/1968 al n.22083/19781) e dai titoli di provenienza. Le parti, come sopra costituite e/o rappresentate, si danno atto che all'unità immobiliare in oggetto comporta l'uso esclusivo di un posto macchina nella zona parcheggio condominiale"**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** F**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi specifiche in All.to 7**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario proprietario/i ante ventennio al 19/02/2004. In forza di atto di compravendita; registrato a Pordenone, in data 22/01/1971, ai nn. 1270.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietari per la quota di ½ ciascuno dal 19/02/2004 al 21/12/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone, in data 28/12/2004, ai nn. 21389/14154.**Note:** Successione legittima di [REDACTED] denuncia registrata a Belluno il 16.12.2004 n.535 vol.2004, trascritta a Pordenone il 29.03.2006 ai nn.5544/3226 e successiva registrata a Belluno il 21.02.2005 n.153 vol.2005, trascritta a Pordenone il 22.03.2005 ai nn.4896/3252. Il de cuius era proprietario dell'intero dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.4 n.215 sub 17. Eredi: [REDACTED] per quota di 1/2 ciascuno. Accettazione tacita d'eredità per atto in data 21.12.2004 rep. n.530 notaio Paolo Vuolo, trascritta a Pordenone il 28.12.2004 ai nn.21389/14154.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n.15.03.1968, proprietari per la quota di ½ ciascuno dal 21/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Vuolo, in data 21/12/2004, ai nn. 530/348; trascritto a Pordenone, in data 28/12/2004, ai nn. 21388/14153.**7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: **60**Intestazione: **Arch. Tiziano Della Marta**Tipo pratica: **Licenza Edilizia**Per lavori: **Costruzione di nuovo fabbricato con negozi ed abitazioni**Oggetto: **nuova costruzione****NOTE:** 29.08.1968 per la C.E. del Progetto Esecutivo più 15.10.1970 per C.E. al Progetto di Variante per opere interne e 20.11.1970 per l'Autorizzazione di Abitabilità - vedi All.to 6.

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

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**;

note: Non presenti le CONFORMITA' impianti Idraulico ed Elettrico - Vedi specifiche nella parte descrittiva di Relazione.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Var. Generale 14
In forza della delibera:	C.C. del 12 maggio 2008
Zona omogenea:	Mista di Trasformazione della SS13 - O
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Var. Generale 14
In forza della delibera:	C.C. del 09 agosto 2007
Zona omogenea:	Mista di Trasformazione della SS13 - O
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
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:	mc/mq 2,50
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,50
Altezza massima ammessa:	m 12
Volume massimo ammesso:	NON CONSIDERATO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.to 2

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Vedi specifiche in All.to 2.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento F.4 n.215 sub 17**

U.N.1 - Comune di Porcia (PN) vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **38**:

Il **Immobile**, inserito in un condominio a titolo *Italia* (foto da **02** a **11**) costituito dal mappale 215 in oggetto di **E.I. n° 127/16** e riferito ad un **appartamento**, posto sul lato *sud-est* del condominio ed anche dello stesso lotto-mappale. L'intero complesso condominiale e di conseguenza anche l'immobile in Esecuzione si riconduce ad una tipologia architettonica abbastanza semplice e piacevole, di buona pulizia formale e di discreta "presenza" volumetrica nel contesto dell'antistante e prospiciente pubblico *Corso Lino Zanussi* anche **SS13 Pontebbana**. Il complesso edilizio è costituito da due blocchi, il primo "basso" a *nord* e frontale alla pubblica strada, di **3** livelli (*Piani Terra, Primo e Secondo*) con sedime e superficie più ampia ed un secondo "alto" e verso *sud* geometricamente semplice ed a rettangolo, con uno sviluppo in altezza di **6** livelli (*Piani Terra e dal Primo al Quinto*) grazie ad un dislivello (foto **13** e **14**) del terreno da *nord* a *sud* più basso rispetto alla sede stradale (**SS13 Pontebbana**) garantendo un piano in più del corpo edilizio nella sua parte *sud* e disegnando così uno sviluppo planimetrico a "T", con il lato più largo a *nord* e parallelo alla Strada Statale di cui prima. L'architettura del corpo edilizio "alto" e posto a *sud*, contenente l'immobile in oggetto di **E.I.**, è riferibile ad un contesto abbastanza tipico per gli anni di edificazione, con una tipologia estetica e di finiture vicina ad un linguaggio formale molto cittadino, nonostante la collocazione abbastanza in periferia. Il corpo "basso" e prospiciente la *SS13 Pontebbana* invece dà più accattivante "presenza" di sé con uno stile architettonico più "leggero e moderno". L'epoca di costruzione di tutto il complesso condominiale è della fine degli anni sessanta (29.08.1968 per la C.E. del *Progetto Esecutivo* più 15.10.1970 per C.E. al *Progetto di Variante per opere interne* e 20.11.1970 per l'*Autorizzazione di Abitabilità* - vedi All.to **6**) e la sua composizione strutturale, tipica per quegli anni, è composta da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in latero cemento. Strutture che hanno sopportato in modo egregio il sisma del 1976 e che, successivamente, non sono mai state adeguate alle relative norme (attualmente vigenti) susseguitesi all'evento tellurico.

L' **Immobile**, posto al *Piano Primo* dell'edificio e con destinazione ad **appartamento** è composto da **5,5** vani: **cucina, soggiorno, due camere matrimoniali ed una camera singola**, più i vani accessori ad **ingresso, disimpegno zona giorno, ripostiglio, disimpegno zona notte e bagno**. E' identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **4**

mapp. **215** sub 17, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Corso Lino Zanussi* (invece che *Corso Italia*, come erroneamente riportato nella *Nota di Trascrizione* - Vedi All.to 1) al civico 23. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) licenziato e realizzato alla fine degli anni sessanta e dotato del certificato di *Autorizzazione di Abitabilità* (comprensivo della *Dichiarazione di Nuova Costruzione*) in data 20 novembre 1970. La *destinazione d'uso*, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. con la VARIANTE n° 14 del Comune di *Porcia*, è (vedi All.to 2) corrispondente a: **Zona Mista O di trasformazione della Strada Statale 13**.

L'Unità Immobiliare con tipologia architettonica ad **appartamento**, è collocata al *Piano Primo* nella parte *sud-est* del corpo edilizio "alto" del condominio *Italia* che insiste tutto nel lotto-mappale 215 ed ha forma planimetrica a "T" con i lati più lunghi nella direzione *nord-sud* e con quelli più corti nella direzione opposta ed ha dimensioni (foto da 03 a 11) abbastanza importanti per tipologia e collocazione ma adeguate alle esigenze richieste all'epoca dalla proprietà.

La tipologia strutturale è ovviamente la medesima di quella condominiale, con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastre) con tutti i solai in latero-cemento e mattoni forati (singoli o bimattoni) per le pareti divisorie-tramezze interne. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani dell'**appartamento** è tipica e consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma con finiture (per quegli anni e successivamente mai "aggiornate") di buon livello, con uno sviluppo geometrico rettangolare, posizionato coi suoi lati più lunghi perpendicolarmente al senso di larghezza (*est-ovest*) della parte generale del corpo edilizio "alto". E' circondato da altre unità abitative destinate: ad **uffici** verso *nord* e la **SS13 Pontebbana** ed a **residenza** verso *sud*. L'intero edificio, dato l'anno di edificazione ed i mancati interventi strutturali, non rispetta le relative ed attuali normative (*anti sismicità post terremoto*) ma è perfettamente a norma per quelle urbanistiche vigenti, completo di tutti gli allacciamenti a rete: GAS ACQUA POTABILE e RETE FOGNARIA. L'impianto elettrico (suo *contatore* e *quadro generale* foto 37-38 part.ri 2-3 ed interno foto 27-28) è presente ma **non è stato adeguato alla normativa vigente**. Tutti i vani sono comunque ben dotati di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon) e, ove necessario, punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di **riscaldamento** è centralizzato e "lavora" con corpi radianti in metallo lamellare, tipici degli anni di

costruzione dell'immobile ma "aggiornati" (foto **21** part. 2a) con il *contacalorie*, così come previsto dalle ultime normative vigenti. La **produzione d'acqua calda** (relativa a *cucina* e *bagno*) è garantita dallo stesso impianto centralizzato (rifatto completamente nel 2014) completo di contatori, specifici per acqua calda e fredda. I serramenti sono ancora quelli originari, in legno verniciato e dotati di singolo vetro e la proprietà, certamente anche a causa dell'attuale e difficile situazione economica generale, non è mai intervenuta con adeguate *opere di manutenzione ammodernamento e miglioria*. La pavimentazione di tutti i vani della *zona giorno* e del relativo **disimpegno** più **ripostiglio** è in piastrellatura di *ceramica smaltata* con pezzatura diversificata in cm 20x20 e 20x10, stesa a reticolo perpendicolare; mentre per i vani della *zona notte*, due **camere matrimoniali** ed una **singola** è in legno lamellare tipo *parquette*. Il vano **bagno** ha invece piastrellature in cm 20x20.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to **7**) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del complesso condominiale e rispettivo immobile ad ufficio.

L'*immobile* in esecuzione, confina: a **nord** (foto **02** e **03**) con altra unità interna, adibita ad *ufficio*, ad **est** e **sud** (foto **02** e **04-05-06**) con l'esterno ed il sottostante *cortile interno*, adibito a *parcamento* e *posti auto* e ad **ovest** (foto **02-05** e **09** più *Tav. Architettonica del Progetto Edilizio* in All.to **6**) con altra unità interna, adibita ad *appartamento*.

L'*immobile* in **Esecuzione** (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto **09** e **14** e da **16** a **38** in All.to **3**) è composto da **cinque** vani (foto da **17** a **36**) suddivisi, come prassi per questa destinazione d'uso in: *zona giorno* (foto da **17** a **29**) costituita da: **ingresso**, **disimpegno-distribuzione**, **ripostiglio**, **cucina** comprensiva di **ferrazzo** e **soggiorno** più *zona notte* (foto da **30** a **36**) costituita da: **disimpegno-distribuzione**, due **camere matrimoniali**, una **camera singola** ed un **bagno**.

Nello specifico si descrive l'*immobile* (ingresso dal corpo scale condominiale del *Piano Primo* in foto **16**) dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **16** a **38**) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo: il vano unico ad **ingresso** più **disimpegno-distribuzione** (foto **17-18** e **19**) a forma di **ELLE** e di buone dimensioni, non dotato di alcun affaccio diretto verso l'esterno ma comunque sufficientemente illuminato di luce naturale tramite i sopraluce delle porte dei vani circostanti e dove trova posto il *quadro elettrico generale* dell'unità abitativa (part. 1a foto **27** e foto **28**) collegato ad un *contatore elettronico* (part. 3 foto **37-38**) di ul-

tima generazione. Da questo vano, attraverso un serramento (part. 1 foto **18**) si accede al vano **soggiorno** (foto **20** e **21**) dotato di singolo serramento (in legno a singolo vetro) composto da due porte più una finestra con apertura ad anta, di generose dimensioni ed affaccio verso *sud*, il **terrazzo** dedicato ed il sottostante *cortile interno condominiale* (part. 1 foto **23**). Dal vano **disimpegno-distribuzione** tramite un secondo serramento (part. 1 foto **19**) si accede al vano **cucina** (foto **26**) dotato di singolo serramento (in legno a singolo vetro) composto da una porta ed una finestra con apertura ad anta, di buone dimensioni ed affaccio verso *sud*, ancora una parte del **terrazzo** dedicato ed il sottostante *cortile interno condominiale* (foto **24** part. 1 e foto **25**) sempre dal vano **disimpegno-distribuzione** si può accedere (part. 2 foto **27**) al locale **ripostiglio** (foto **29**) e, tramite adeguato serramento (part. 3 foto **17-27** e part. 4 foto **18**) alla *zona notte* e relativo **disimpegno-distribuzione** (foto **30**) anche questo a forma di **ELLE** per garantire giusto accesso a tutti i vani presenti e dal quale si accede (part. 1 foto **30**) alla prima delle due **camere matrimoniali** (foto **31**) dotata di singolo serramento (in legno a singolo vetro) composto da due porte più una finestra con apertura ad anta, di generose dimensioni (part. 1 foto **31**) ed affaccio verso *est*, il **terrazzo** dedicato (foto **32**) ed il sottostante *cortile interno condominiale*; a seguire (part. 2 foto **30**) il vano **bagno** (foto **33**) dotato di singolo serramento (in legno a singolo vetro) composto da una finestra con apertura ad anta (part. 1 foto **33**) ed affaccio verso *est* e sottostante *cortile interno condominiale*; successivamente e tramite l'ultima parte del **disimpegno-distribuzione** (foto **34**) si può accedere (part. 1 e 2 foto **34**) agli ultimi due vani, il primo a **camera singola** (foto **35**) dotata di singolo serramento (in legno a singolo vetro) composto da una finestra con apertura a due ante (part. 1 foto **35**) ed affaccio verso *est* ed il sottostante *cortile interno condominiale* ed il secondo a **camera matrimoniale** (foto **36**) dotata di due serramenti posti in angolo (in legno a singolo vetro) composti entrambi da finestra con apertura a due ante, di generose dimensioni (part. 1 foto **36**) ed affaccio verso *est-sud* ed il sottostante *cortile interno condominiale*.

L'**immobile** (sub 17) con i suoi vani ed accessorio in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle loro dimensioni planivolumetriche ed attuali *destinazioni d'uso* riscontrate sono risultati conformi con quanto riportato nella Scheda Catastale (vedi All.to **2**).

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'immobile è: di **discreto pregio, stile, ca-**

ratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, ma di **buon** livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133,80**

E' posto al piano: **1°**

L'edificio è stato costruito nel: fine anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: **MAI**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di m 2,83

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra 5 ed interrato 1.

Stato di manutenzione generale: **buono**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate da cartografie Catastali ed edilizie dopo verifica della loro conformità con lo stato di fatto a seguito di rilievo in loco. Si specifica che il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati (€ 800,00 min - € 1.150,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2016 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Porcia per tale categoria edilizia a residenza, ridotto del 10% a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, le buone condizioni manutentive dell'intero corpo edilizio e dell'immobile in Esecuzione e, nonostante la situazione generale di mercato immobiliare, le buone potenzialità urbanistiche dello stesso nel contesto urbano circostante.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - appartamento Porcia (PN) FG 4 mapp. 215 - sub17 (A2/abitazione di tipo civile) P1	sup lorda di pavimento	1,00	121,50	€ 720,00
U.N.1 - I1 - superfici accessorie Porcia (PN) FG 4 mapp. 215 - sub17 (A2/abitazione di tipo civile) P1	sup lorda di pavimento	0,70	8,61	€ 720,00

130,11

Criteria 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:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: **Omi**;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore minimo pari ad Euro 800, rispetto al massimo di Euro 1150.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento F.4 n.215 sub 17. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I1 - appartamento Porcia (PN) FG 4 mapp. 215 - sub17 (A2/abitazione di tipo civile) P1	121,50	€ 720,00	€ 87.480,00
U.N.1 - I1 - superfici accessorie Porcia (PN) FG 4 mapp. 215 - sub17 (A2/abitazione di tipo civile) P1	8,61	€ 720,00	€ 6.199,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.679,20
Valore corpo			€ 93.679,20
Valore accessory			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.679,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.679,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento F.4 n.215 sub 17	Abitazione di tipo civile [A2]	130,11	€ 93.679,20	€ 93.679,20

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

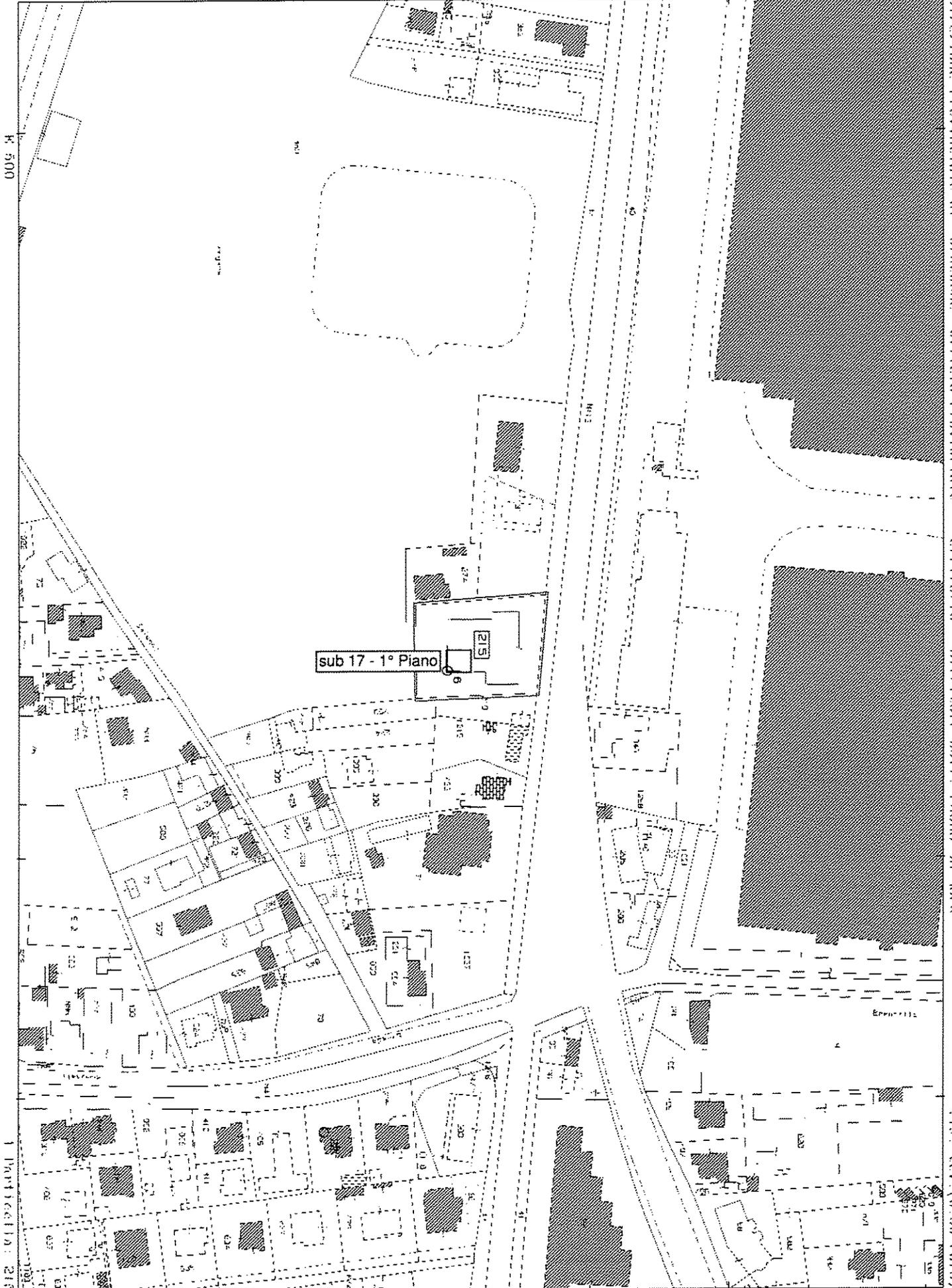
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.051,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.627,32
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 80.000,00

Data generazione:
27-01-2017 17:37

L'Esperto alla stima
Arch. **Aldo Giannelli**



H 500

1 Particella: 215