

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro:   


N° Gen. Rep. **112/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-04-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Appartamento in condominio sito al  
secondo piano con autorimessa e posto auto  
assegnato nell'area condominiale**

**Esperto alla stima:** Vinicio Defendi  
**Codice fiscale:** DFNVNC69L06C950R  
**Partita IVA:** 02668100270  
**Studio in:** Via San Benedetto 15/5 - Summaga di  
Portogruaro  
**Telefono:** 0421 205157  
**Fax:** 0421 205157  
**Email:** [vinicio.defendi@gmail.com](mailto:vinicio.defendi@gmail.com)  
**Pec:** [vinicio.defendi@pec.eppi.it](mailto:vinicio.defendi@pec.eppi.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cassa Rurale n. 11 interno 7 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

**Descrizione zona:** residenziale

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 13, particella 317, subalterno 6, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma , piano T-2, comune Pravisdomini, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 77 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 383,47, [redacted]

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

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 13, particella 317, subalterno 27, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma , piano T, comune Pravisdomini, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie totale 21 mq, rendita € 34,40

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cassa Rurale n. 11 interno 7 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cassa Rurale n. 11 interno 7 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI - l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cassa Rurale n. 11 interno 7 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA S.P.A. e UNICREDIT SPA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Cassa Rurale n. 11 interno 7 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Cassa Rurale n. 11 interno 7 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cassa Rurale n. 11 interno 7 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Cassa Rurale n. 11 interno 7 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Prezzo da libero:** € 70.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi n.a Concordia Sagittaria (VE) il 06.07.1969, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dal Dott. Francesco Tonon e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 23.11.2017, presenta la seguente relazione con gli allegati esplicativi

### OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone e Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricerca delle concessioni edilizie e permesso di abitabilità in Comune di Pravisdomini e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

Beni in **Pravidomini (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via Cassa Rurale n. 11 interno 7

**Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale**

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 in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cassa Rurale n. 11 interno 7**

Note: Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra e posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", sito nel Comune di Pravidomini Via Cassa Rurale n. 11/7, foglio 13 mappale 317 sub. 6 e sub. 27. Il complesso condominiale Residenza "TRE STELLE" è stato eretto al catasto terreni nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 -Ente Urbano- di mq 5000,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 sub. 6 e sub 27 (compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale) con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 46,72/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonchè quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 135,67/100, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 49117/19247 del 28/01/2005 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 04/02/2005 Registro generale 2031 e Registro particolare 1374 (vedasi allegato n. 5)-

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

re: nell'atto di compravendita Rep. 49117/19247 del 28/01/2005 notaio Maria Luisa Sperandeo si rileva che

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 13, particella 317, subalterno 6, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma , piano T-2, comune Pravidomini, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 77 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 383,47

Derivante da: vedasi allegato n. 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A" con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 46,72/1000 (di cui appartamento sub. 6 38,81/1000, cantina sub. 6 0,60/1000 e autorimessa sub. 27 7,31/1000) come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonchè quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 135,67/100 (di cui appartamento sub. 6 112,70/1000, cantina sub. 6 1,74/1000 e autorimessa sub. 27 21,23/1000) come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 49117/19247 del 28/01/2005 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 04/02/2005 Registro generale 2031 e Registro particolare 1374. All'appartamento sub. 6, nell'atto notarile di compravendita, viene altresì assegnato in uso esclusivo il posto auto sito nell'area scoperta condominiale (sub. 55) identificato con il numero 6 (sei) nell'elaborato planimetrico in calce al Regolamento di Condominio allegato sub. "A" all'atto di data 27/07/2004, rep. n. 29162/5302 del notaio Luca Sioni (vedasi inoltre allegato 5/5)

Confini: l'appartamento confina con muri perimetrali da due lati, con appartamento sub. 7, con bene comune sub. 44 e con appartamento sub. 5, salvo altri; la cantina con bene comune sub. 41 da due lati, con bene comune sub. 42 e con cantina sub. 5, salvo altri

Note: in visura non risulta aggiornato l'indirizzo da Via Roma a Via Cassa Rurale n. 11/7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 13, particella 317, subalterno 27, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma , piano T, comune Pravidomini, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie totale 21 mq, rendita € 34,40

Derivante da: vedasi allegato n. 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di un'autorimessa oggetto di stima, posto al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A" con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e se-

guenti del C.C. per complessivi 46,72/1000 (di cui appartamento sub. 6 38,81/1000, cantina sub. 6 0,60/1000 e autorimessa sub. 27 7,31/1000) come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonchè quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 135,67/100 (di cui appartamento sub. 6 112,70/1000, cantina sub. 6 1,74/1000 e autorimessa sub. 27 21,23/1000), come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 49117/19247 del 28/01/2005 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 04/02/2005 Registro generale 2031 e Registro particolare 1374.

Confini: l'autorimessa posta al piano terrà confina con area comune sub. 55 da due lati e con autorimesse subb. 22 e 26

Note: in visura non risulta aggiornato l'indirizzo da Via Roma a Via Cassa Rurale n. 11/7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: non si rilevano difformità catastali

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra e posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", sito nel Comune di Pravidomini Via Cassa Rurale n. 11/7, foglio 13 mappale 317 sub. 6 e sub. 27. Il complesso condominiale RESIDENZA "TRESTELLE" è stato eretto al catasto terreni nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 -Ente Urbano- di mq 5000,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 sub. 6 e sub 27 (compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale) con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 46,72/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonchè quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 135,67/100, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atti di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 49117/19247 del 28/01/2005 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 04/02/2005 Registro generale 2031 e Registro particolare 1374 (vedasi allegato n. 5)-

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pasiano di Pordenone, Azzano Decimo, Chions, Motta di Livenza.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari  
Note: nessuna

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 28/01/2005 ai nn. 49118/19248; Registrato a Pordenone in data 03/02/2005 ai nn. 910/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/02/2005 ai nn. 2032/413; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: vedasi allegato 5/1 e allegato 9/1.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario Pordenone in data 06/04/2017 ai nn. 1262 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/05/2017 ai nn. 5885/4042; vedasi allegato n. 5/2 e 9/2.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 324,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi allegato 5/6: consuntivo amministrazione dal 01/04/2016 al 31/03/2017 per un insoluto di € 533,06; conto preventivo amministrazione dal 01/04/2017 al 31/03/2018 per un insoluto di € 324,00 per un totale di € 857,06

**Millesimi di proprietà:** Appartamento sito nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 sub. 6 e autorimessa nel sub. 27 compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 46,72/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonché quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 135,67/100, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atti di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 49117/19247 del 28/01/2005 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 04/02/2005 Registro generale 2031 e Registro particolare 1374 (vedasi allegato n. 5 e 9)-

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica D

**Note Indice di prestazione energetica:** vedasi allegato n. 10

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni dal  
 28/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 28/01/2008, ai nn. 49117/19247; registrato a Pordenone , in data 03/02/2005, ai nn. 900/1T.  
 Note: vedasi allegato n. 5 e allegato 9

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: concessione edilizia n. 3297, prot. n. 55/2002 rilasciata dal Comune di Pravisdomini in data 19/03/2002

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione edilizia n. 3340 prot. 3391/2002 per realizzazione di opere primarie a scomputo parziale degli oneri; concessione edilizia n. 3494, prot. n. 3374/2004/UT di data 10/06/2004

Per lavori: costruzione di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/01/2002 al n. di prot. /

Rilascio in data 19/03/2002 al n. di prot. 55/2002

Abitabilità/agibilità in data 06/07/2004 al n. di prot. 7026/2004/UT

NOTE: vedasi allegato 6

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: nessuna (vedasi elaborati definitivi di cui concessione edilizia n. 3494 del 10-06-2004 di cui allegato 6)

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona omogenea "B3" e porz. In zona omogenea "E4b" con previsione di "percorso ciclabile"
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
--	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**  
note: nessuna

**Note generali sulla conformità: nessuna**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale**

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra e posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", sito nel Comune di Pravidomini Via Cassa Rurale n. 11/7, foglio 13 mappale 317 sub. 6 e sub. 27. Il complesso condominiale Residenza "TRESTELLE" è stato eretto al catasto terreni nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 -Ente Urbano- di mq 5000,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 sub. 6 e sub 27 (compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale) con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 46,72/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonché quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 135,67/100, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atti di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 49117/19247 del 28/01/2005 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 04/02/2005 Registro generale 2031 e Registro particolare 1374 (vedasi allegato n. 5)-

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,94**

E' posto al piano: terra e secondo

L'edificio è stato costruito nel: concessione edilizia n. 3297, prot. n. 55/2002 rilasciata dal Comune di Pravidomini in data 19/03/2002, concessione edilizia n. 3340, prot. 3391/2002 rilasciata in data 13/09/2002 per opera di urbanizzazione primaria a scomputo parziale degli oneri; successiva concessione edilizia n. 3494, prot. n. 3374/2004/UT rilasciata in data 10/06/2004 e permesso di abitabilità n. 3494 ex 3297, prot. n. 7026/2004/UT in data 06/07/2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Cassa Rurale n. 11 interno 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: si rileva un lieve degrado della pittura esterna nel lato Est del condominio

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: si rileva nelle testate dei balconi un degrado della pittura esterna
Copertura	tipologia: <b>a padiglione</b> materiale: <b>soffitto di piano, struttura con muri in forattine, tavelloni, cappa e manto di copertura in tegole</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: vedasi certificato di collaudo statico allegato al permesso di abitabilità
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna servoscala</b> : <b>assente</b> - Note: nessuna
Solai	tipologia: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: vedasi certificato di collaudo statico allegato al permesso di abitabilità
Strutture verticali	materiale: <b>cemento armato e muratura</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: vedasi certificato di collaudo statico allegato al permesso di abitabilità
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: vedasi certificato di collaudo statico allegato al permesso di abitabilità

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>pvc per le finestre e</b>

	<p><b>porte esterne</b> protezione: <b>balconi</b> materiale protezione: <b>alluminio verniciato</b> condizioni: <b>buone</b>                  - Note: nessuna</p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>                  - Note: nessuna</p>
Manto di copertura	<p>materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                  - Note: nessuna</p>
Pareti esterne	<p>materiale: <b>muratura in laterizio con isolamento e foratina interna</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>buone</b>                  - Note: nessuna</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>betonelle nei camminamenti</b> condizioni: <b>buone</b>                  - Note: nessuna</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle in ceramica e parquet in legno</b> condizioni: <b>buone</b>                  - Note: nessuna</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>porta blindata a singolo battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>                  - Note: nessuna</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>                  - Note: nessuna</p>
Scale	<p>posizione: <b>interna al condominio a rampe singole</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>                  - Note: nessuna</p>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	<p>tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                  - Note: nessuna</p>
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                  - Note: nessuna</p>
Condizionamento	<p>tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split interno</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                  - Note: nessuna</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>                  - Note: dichiarazione di conformità n. 47/04 della ditta De Zotti Rimo allegato al permesso di abitabilità</p>

Fognatura	tipologia: <b>non rilevabile</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>pubblica fognatura</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: dal progetto edilizio, concessione n. 3494 del 10/06/2004, si rileva lo schema dell'impianto con scarico in fognatura pubblica collegata al depuratore
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: dichiarazione di conformità del 01/07/2004 della ditta Daniele Siagri Termoidraulica allegato al permesso di abitabilità
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: dichiarazione di conformità del 01/07/2004 della ditta Daniele Siagri Termoidraulica allegato al permesso di abitabilità
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: dichiarazione di conformità del 01/07/2004 della ditta Daniele Siagri Termoidraulica allegato al permesso di abitabilità

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo eseguito in loco nell'appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con autorimessa al piano terra e posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", sito nel Comune di Pravidomini Via Cassa Rurale n. 11/7, foglio 13 mappale 317 sub. 6 e sub. 27. Il complesso condominiale RESIDENZA "TRESTELLE" è stato eretto al catasto terreni nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 -Ente Urbano- di mq 5000,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 sub. 6 e sub 27 (compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale) con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 46,72/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonchè quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 135,67/100, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 49117/19247 del 28/01/2005 (allegato n. 5)-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al piano secondo sub. 6	sup lorda di pavimento mq 72,73	1,00	72,73	€ 900,00

balcone fronte cucina al piano secondo sub. 6	sup lorda di pavimento mq 1,47	0,25	0,37	€ 900,00
terrazzo fronte bagno/camera al piano secondo sub. 6	sup lorda di pavimento mq 8,47	0,35	2,96	€ 900,00
cantina al piano terra sub. 6	sup lorda di pavimento mq 4,05	0,35	1,42	€ 900,00
autorimessa al piano terra sub. 27	sup lorda di pavimento mq 21,22	0,50	10,61	€ 900,00

Mq 88,09

**Accessori:**

Appartamento in condominio sito al secondo piano con identificato al n. 6 nell'elaborato planimetrico in calce al Regolamento di condominio e posto auto esclusivo sito al piano terra composto da posto auto esclusivo asfaltato - assegnato nell'area scoperta. Sviluppa una superficie complessiva di mq 14.30 (ml 5.50x2.60) - Destinazione urbanistica: /

1. posto auto esclusivo sito nell'area scoperta condominiale (vedasi allegato 5/5) Valore a corpo: € **4000,00** Note: vedasi atto di compravendita di cui allegato 5

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

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone - Comune di Pravisdomini;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravidomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone - Comune di Pravidomini - Zona capoluogo- Via Cassa Rurale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 900,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Osservatorio quotazioni immobiliari di Pravidomini e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 900,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente l'ubicazione centrale dell'immobile, la tipologia del fabbricato e lo stato di manutenzione e conservazione buono.

## 8.2 Valutazione corpi:

**Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale. Abitazione di tipo civile [A2], autorimessa (C/6) con annesso posto auto esclusivo sito nell'area scoperta condominiale (vedasi allegato 5/5)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al piano secondo sub. 6	72,73	€ 900,00	€ 65.457,00
balcone fronte cucina al piano secondo sub. 6	0,37	€ 900,00	€ 330,75
terrazzo fronte bagno/camera al piano secondo sub. 6	2,96	€ 900,00	€ 2.668,05
cantina al piano terra sub. 6	1,42	€ 900,00	€ 1.275,75
autorimessa al piano terra sub. 27	10,61	€ 900,00	€ 9.549,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.280,55
Valore corpo			€ 79.280,55
Valore accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 83.280,55
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.280,55

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale	Abitazione di tipo civile [A2] , autorimessa (C/6) con annesso posto auto esclusivo sito nell'area scoperta condominiale (vedasi allegato 5/5)	88,09	€ 83.280,55	€ 83.280,55
---	--	-------	-------------	-------------

**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% )	€ 12.492,08
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 857,06
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:	€ 69.931,41
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.000,00

**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra e posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", sito nel Comune di Pravidomini Via Cassa Rurale n. 11/7, foglio 13 mappale 317 sub. 6 e sub. 27.

Il complesso condominiale Residenza "TRESTELLE" è stato eretto al catasto terreni nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 -Ente Urbano- di mq 5000,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 sub. 6 e sub 27 (compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale) con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 46,72/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonchè

quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 135,67/100, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 49117/19247 del 28/01/2005 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 04/02/2005 Registro generale 2031 e Registro particolare 1374 (vedasi allegato n. 5)-

#### **Allegati**

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 23/11/2017
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 16/01/2018
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetrie catastali, elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico
- Allegato 5) Copia atto di compravendita di data 28/01/2005 Rep. 49117/19247 del Notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 2031 e Registro particolare n. 1374 del 04/02/2005
  - 5/1 Copia contratto di mutuo fondiario Rep. 49118/19248 del Notaio Maria Luisa Sperandeo
  - 5/2 copia atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone Rep. 1262 del 06/04/2017
  - 5/3 tabella A -Millesimi di proprietà generale corpo "A" Residenza "TRESTELLE" per complessivi 135,67/1000
  - 5/4 tabella S -Millesimi supercondominio proprietà generale "totale" Residenza "TRESTELLE" per complessivi 46,72/1000
  - 5/5 Regolamento di Condominio Residenza "TRESTELLE"
  - 5/6 Consuntivo amministrazione dal 01/04/2016 al 31/03/2017 delle spese condominiali insolite per l'importo di € 533,06 nonchè conto preventivo amministrazione dal 01/04/2017 al 31/03/2018 delle spese condominiali insolite per l'importo di € 324,00 rilasciato dall'amministratore Geom. Miotto
- Allegato 6) Fabbricato costruito con concessione edilizia n. 3297, prot. n. 55/2002 rilasciata dal Comune di Pravisdomini in data 19/03/2002; concessione edilizia n. 3340 del 13/09/2002 per opera di urbanizzazione primaria a scomputo parziale degli oneri; concessione edilizia n. 3494, prot. n. 3374/2004/UT presentata in data 10/06/2004 e permesso di abitabilità n. 3494 ex 3297, prot. n. 7026/2004/UT in data 06/07/2004
  - 6/1 certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 7) Estratto del vigente Piano Regolatore e stralcio delle norme tecniche di attuazione della Zona omogenea B3
- Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Osservatorio quotazioni immobiliari Pravisdomini e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Allegato 10) Attestato di prestazione energetica –APE-

Data 24/01/2018

L'Esperto alla stima  
**Vinicio Defendi**