

Trasmesso il: 31.08.2018

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

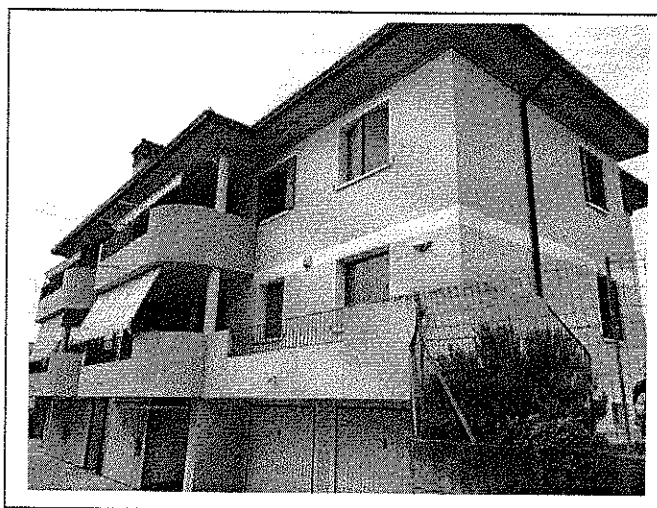
promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **305/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2018 ore 09:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fg. 21 mappale 631 sub 6 - 11 e 17

Esperto alla stima: Geom. Renza Borean
Codice fiscale: BRNRNZ57A67L483W
Partita IVA: 00244570933
Studio in: Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434870341
Fax: 0434870341
Email: renza.borean@tiscali.it
Pec: renza.borean@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Runchie 20/6 - Azzano Decimo (PN) - 33082
Descrizione zona: Zona residenziale di completamento

Lotto: 001 - Fg. 21 mappale 631

Corpo: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] nata in [REDACTED],
foglio 21, particella 631, subalterno 6, scheda catastale PN 0046576,
indirizzo via Runchie 20/6, piano 1-S1, comune Azzano Decimo,
categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 88 mq, rendita € 476,43, E.U. ,
sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 21, particella 631, superficie catastale 1912

Corpo: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

Categoria: rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED] nata in [REDACTED],
foglio 21, particella 631, subalterno 11, scheda catastale PN 0046576,
indirizzo via Runchie 20/6, piano S1, comune Azzano Decimo,
categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 59,65,

foglio 21, particella 631, subalterno 17, scheda catastale PN 0046576,
indirizzo via Runchie 20/6, piano S1, comune Azzano Decimo,
categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 36,41, E.U. ,
sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 21, particella 631, superficie catastale 1912

2. Possesso

Bene: Via Runchie 20/6 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Fg. 21 mappale 631

Corpo: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Runchie 20/6 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Fg. 21 mappale 631

Corpo: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Runchie 20/6 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Fg. 21 mappale 631

Corpo: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Corpo: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

5. **Comproprietari**

Beni: Via Runchie 20/6 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Fg. 21 mappale 631

Corpo: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Runchie 20/6 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Fg. 21 mappale 631

Corpo: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Misure Penali: NO

Corpo: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Runchie 20/6 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Fg. 21 mappale 631

Corpo: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Runchie 20/6 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Fg. 21 mappale 631 sub 6, 11 e 17

Prezzo: € 103.703,40

Premessa

Con ordinanza del 05/06/2018 la S.V. III.ma nominava la sottoscritta geom. Renza Borean nata a Udine il 27.01.1957, con studio professionale in Casarsa della Delizia, Via Trieste 50, telefono e fax 0434.870341, iscritta all'albo dei CTU presso il Tribunale di Pordenone ed all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n. 633, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

In data 27.07.2018 la sottoscritta è comparsa per il giuramento di rito.

Acquisite le visure e le planimetrie catastali, nonché la documentazione urbanistica ed amministrativa presso i pubblici uffici, effettuato il sopralluogo con il rilievo metrico e fotografico, effettuate le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale nel rispetto della tempistica assegnata.

Beni in Azzano Decimo (PN)
Località/Frazione
Via Runchie 20/6

Lotto: 001 - Fg. 21 mappale 631

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 - Fg. 21 mapp. 631 sub 6.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Runchie 20/6

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata in [REDACTED]
foglio 21, particella 631, subalterno 6, scheda catastale PN 0046576,

indirizzo via Runchie 20/6, piano 1-S1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 88 mq, rendita € 476,43

Derivante da: Atto di compravendita rep. 52.510 del 26.05-2006 Notaio Maria Luisa Sperandeo per 1/2; Sentenza di divorzio del 18.12.2014 per 1/2

Millesimi di proprietà di parti comuni: 145,59

Confini: Appartamento al sub 6 confina con i sub 5, 7, vano scala comune al sub 26, muro perimetrale del fabbricato. La cantina confina con corridoio comune sub 26, unità immobiliari sub 1 e sub 2, muro perimetrale

Note: Il fabbricato Residenza "Airone" è stato edificato su area di base e relativa pertinenza distinta in mappa del Catasto Terreni al Fg. 21 mappale 631, ente urbano di mq 1.912

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: E.U. , sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 21, particella 631, superficie catastale 1.912

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Runchie 20/6

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza [redacted]

Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata in [redacted] foglio 21, particella 631, subalterno 11, scheda catastale PN 0046576, indirizzo via Runchie 20/6, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 59,65

Derivante da: Atto di compravendita rep. 52.510 del 26.05-2006 Notaio Maria Luisa Sperandeo per 1/2; Sentenza di divorzio del 18.12.2014 per 1/2

Confini: Garage al sub 11 confina con corridoio comune sub 26, unità immobiliari sub 10 e 12.
Note: Il fabbricato Residenza "Airone" è stato edificato su area di base e relativa pertinenza distinta in mappa del Catasto Terreni al Fg. 21 mappale 631, ente urbano di mq 1.912

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata in [redacted], foglio 21, particella 631, subalterno 17, scheda catastale PN 0046576, indirizzo via Runchie 20/6, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 36,41

Derivante da: Atto di compravendita rep. 52.510 del 26.05-2006 Notaio Maria Luisa Sperandeo per 1/2; Sentenza di divorzio del 18.12.2014 per 1/2

Confini: Posto auto scoperto al sub 17 confina con area scoperta comune sub 26, unità immobiliare sub 18, area scoperta sub 25 e con mapp. 248 del Fg. 21
Note: Il fabbricato Residenza "Airone" è stato edificato su area di base e relativa pertinenza distinta in mappa del Catasto Terreni al Fg. 21 mappale 631, ente urbano di mq 1.912

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: E.U. , sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 21, particella 631, superficie catastale 1912

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un immobile ad uso residenziale con accessori sito su di un'area di mq 1.912

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN), Via Runchie 20/6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Azzano Decimo (PN), Via Runchie 20/6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro [REDACTED]

Derivante da: atto concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo in data 26/05/2006 ai nn. 52511/21410; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/06/2006 ai nn. 10121/2868; Importo ipoteca: € 247.500,00; Importo capitale: € 165.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/10/2017 ai nn. 3567 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/12/2017 ai nn. 16200/11151.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN), Via Runchie 20/6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 650,00/700,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 182,00

Millesimi di proprietà: 145,59

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Identificativo corpo: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Azzano Decimo (PN), Via Runchie 20/6

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Millesimi di proprietà e spese condominiali: considerate nel precedente sub 6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/5 (porzione = mappale 569) dal 21/10/1990 al 29/06/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 27/11/1990, ai nn. 46.353; registrato a Pordenone, in data 06/12/1990, ai nn. 13968/10908; trascritto a Pordenone, in data 12/10/1991, ai nn. 12242/8633.

Note: Atto di accettazione tacita di eredità da parte degli eredi trascritta il 03-08-2010 ai nn. 12196/8091, Notaio Guido Bevilacqua del 30-03-2000

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/5 (porzione = mappale 568) dal 21/10/1990 al 29/06/2004. In forza di denuncia di successione - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 27/11/1990, ai nn. 46.353; registrato a Pordenone, in data 06/12/1990, ai nn. 13968/10908; trascritto a Pordenone, in data 12/10/1991, ai nn. 12242/8633.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 4/5 (porzione = 569) dal 30/03/2000 al 29/06/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 30/03/2000, ai nn. 11107; trascritto a Pordenone, in data 27/04/2000, ai nn. 5768/4137.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 4/5 (porzione = mappale 568) dal 30/03/2000 al 29/06/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 30/03/2000, ai nn. 11106; trascritto a Pordenone, in data 27/04/2000, ai nn. 5767/4136.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (porzione = mappale 569) dal 29/06/2004 al 26/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 29/06/2004, ai nn. 47513/18179; trascritto a Pordenone, in data 07/07/2004, ai nn. 11198/7478.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (porzione = mappale 568) dal 29/06/2004 al 26/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 29/06/2004, ai nn. 47513/18179; trascritto a Pordenone, in data 07/07/2004, ai nn. 11199/7479.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 dal 26/05/2006 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 26/05/2006, ai nn. 52.510/21.409; registrato a Pordenone, in data 30/05/2006, ai nn. 4307/1T; trascritto a Pordenone, in data 31/05/2006, ai nn. 9963/5713.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 dal 26/05/2006 al 03/02/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 26/05/2006, ai nn. 52.510/21.409; trascritto a Pordenone, in data 31/05/2006, ai nn. 9963/5713.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 dal 03/02/2015 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di Sentenza di divorzio - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 03/02/2015, ai nn. 1173; trascritto a Pordenone, in data 02/03/2015, ai nn. 2281/1698.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Runchie 20/6**

Numero pratica: 04/0376 Concessione n. 19/6-04

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione condominio a 8 alloggi e opere di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/07/2004 al n. di prot. 19718

Rilascio in data 30/12/2004 al n. di prot. 19718

Abitabilità/agibilità in data 07/11/2006 al n. di prot. 06/018

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6 e B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Runchie 20/6

Numero pratica: 8838/A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Costruzione condominio a 8 alloggi e opere di recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 8838

Abitabilità/agibilità in data 07/11/2006 al n. di prot. 06/018

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Runchie 20/6

Numero pratica: 04/0376 - 06/0126

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Costruzione condominio a 8 alloggi e opere di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 07/11/2006 al n. di prot. 06/018

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 3 del 23/02/2016
Zona omogenea:	B2,a - Residenziali di completamento
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 61 del 27/10/2015
Zona omogenea:	B2,a - Residenziali di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6

Appartamento posto al primo piano di una palazzina di 8 unità immobiliari edificata nel 2006, in ottime condizioni

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,68**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20/6; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,53

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio residenziale plurifamiliare realizzato su di un terreno di superficie fondiaria di mq 1.850.

Ha uno sviluppo di due piani fuori terra più uno seminterrato.

I piani fuori terra sono residenziali, mentre il piano scantinato è adibito a cantine e garage.

Il piano terra ed il primo comprendono complessivamente n° 8 appartamenti ad uso abitazione.

Dal piano terra si sale alle unità immobiliari attraverso una scala composta da due rampe; con c'è l'ascensore.

L'appartamento in oggetto gode di una porzione di giardino ad uso comune dei condomini.

L'approvvigionamento idrico è assicurato mediante derivazione dell'acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e funzionante a metano con gruppo termico installato in apposito vano tecnico ricavato nella loggia.

SRUTTURE:

Le caratteristiche delle strutture sono state ricavate da relazione tecnica illustrativa allegata alla progettazione edilizia.

- Fondazioni del tipo continue in conglomerato cementizio armato

- Murature in elevazione in cotto di laterizio semipieno

- Strutture orizzontali in latero-cemento per i piani abitabili, mentre in predalles per il seminterrato

- Tramezzi in mattoni forati per la parte abitabile e in blocchi facciavista per lo scantinato

- Scale in c.a.

- Tetto a padiglione del tipo a vespaio in foratine di laterizio, manto in tavelloni di laterizio con sovrastante cappa in conglomerato cementizio
- Copertura in tegole di laterizio
- Travi e pilastri in c.a.
- Parapetti dei poggiali in piastre di c.a.v. accompagnate da ringhiera nelle parti centrali a motivo decorativo

FINITURE:

- Davanzali e gradini della scala comune in marmo Trani
- Intonaci interni ed esterni a liscio civile a tre mani
- Pavimenti interni rivestiti in piastrelle e in parchetti in legno nelle camere
- Rivestimenti interni in cucina e bagno in piastrelle
- Serramenti interni ed esterni dell'appartamento in legno con vetrocamera e protezioni costituite da scuri
- Serramenti del piano scantinato in lamiera zincata
- Grondaie e tubi pluviali in lamiera di rame
- In cucina è posta condotta per l'evacuazione dell'aria viziata
- Tenda estensibile esterna in terrazzo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	78,00	€ 1.200,00
Terrazzo-loggia-CT	sup lorda di pavimento	0,40	8,00	€ 1.200,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,25	2,17	€ 1.200,00

88,17

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Azzano Decimo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17**
 Garage e posto auto scoperto appartenente alla palazzina di 8 unità immobiliari edificata nel 2006, in ottime condizioni

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20/6;

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un garage ed un posto auto scoperto posti al piano S1

Si accede dal piano terra attraverso una scala interna e da rampa esterna.

Le caratteristiche costruttive per il garage sono state ricavate da relazione tecnica illustrativa allegata alla progettazione edilizia.

- Fondazioni del tipo continue in conglomerato cementizio armato
- Murature in elevazione in cotto di laterizio semipieno
- Strutture orizzontali in predalles
- pavimento del garage in piastrelle
- murature intonacate e tinteggiate
- portone basculante e porta d'accesso in lamiera zincata

Per il posto auto scoperto la pavimentazione è in cemento

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	10,50	€ 1.200,00
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0,20	3,00	€ 1.200,00

13,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa la sottoscritta procede a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione ;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.
- e) difetti costruttivi e/o problematiche che coinvolgono l'immobile
- f) caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile individuato

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (usato 600,00/800,00; 700,00/850,00), del Borsino immobiliare FIMAA, del borsino FIAIP (nuovo centro 1.400,00/1.500,00; nuovo periferia 1.400,00/1.450,00; usato centro 800,00/1.000,00; usato periferia 700,00/1.000,00)

Inoltre sono stati visionati alcuni atti di compravendita:

- Atto del 14.02.2018 Fg. 21 mappale 631 sub 3, 13 e 18: stesso condominio, categoria, superfici e rendita catastale: € 122.000,00
- Atto del 02.05.2011 Fg. 21 mappale 579 sub 7, 15 : condominio nei pressi, stessa categoria, superficie e rendita catastale: € 111.000,00
- L'immobile in oggetto è stato acquistato il 26.05.2006 per € 125.000,00.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è eseguito un aggiustamento di tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti nonostante il notevole abbassamento dei prezzi.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 15% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Azzano Decimo.

8.2 Valutazione corpi:**A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.804,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	78,00	€ 1.200,00	€ 93.600,00
Terrazzo-loggia-CT	8,00	€ 1.200,00	€ 9.600,00
Cantina	2,17	€ 1.200,00	€ 2.604,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 105.804,00

Valore complessivo diritto e quota € 105.804,00

B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11 e 17. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	10,50	€ 1.200,00	€ 12.600,00
Posto auto scoperto	3,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 16.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 16.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 21 mapp. 631 sub 6	Abitazione di tipo civile [A2]	88,17	€ 105.804,00	€ 105.804,00
B - Fg. 21 mapp. 631 sub 11- 17	rimesse, autorimesse [C6]	13,50	€ 16.200,00	€ 16.200,00

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%)	€ 18.300,60
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: € 103.703,40

Note finali dell'esperto:

CONDIZIONI DI VENDITA

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o mancanza di qualità.

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto ecc.).

Non è stato verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto dell'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Allegati

- ALLEGATO N. 1 : Estratto mappa
- ALLEGATO N. 2 : Estratto PRG
- ALLEGATO N. 3 : Visure catastali
- ALLEGATO N. 4 : Elenco immobili
- ALLEGATO N. 5 : Elaborato planimetrico
- ALLEGATO N. 6 : Planimetrie catastali
- ALLEGATO N. 7 : Concessione Edilizia 19.6-04
- ALLEGATO N. 8 : DIA n. 8838 del 23.03.2006
- ALLEGATO N. 9 : Abitabilità
- ALLEGATO N. 10 : Dichiarazione di conformità
- ALLEGATO N. 11 : Certificato provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 12 : Certificato APE
- ALLEGATO N. 13 : Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N. 14 : Atto di compravendita
- ALLEGATO N. 15 : Sentenza di divorzio
- ALLEGATO N. 16 : Recapito
- ALLEGATO N. 17 : Dichiarazione Amministratore condominio
- ALLEGATO N. 18 : Stato civile
- ALLEGATO N. 19 : Raccolta Fotografica

Data generazione: 31-08-2018

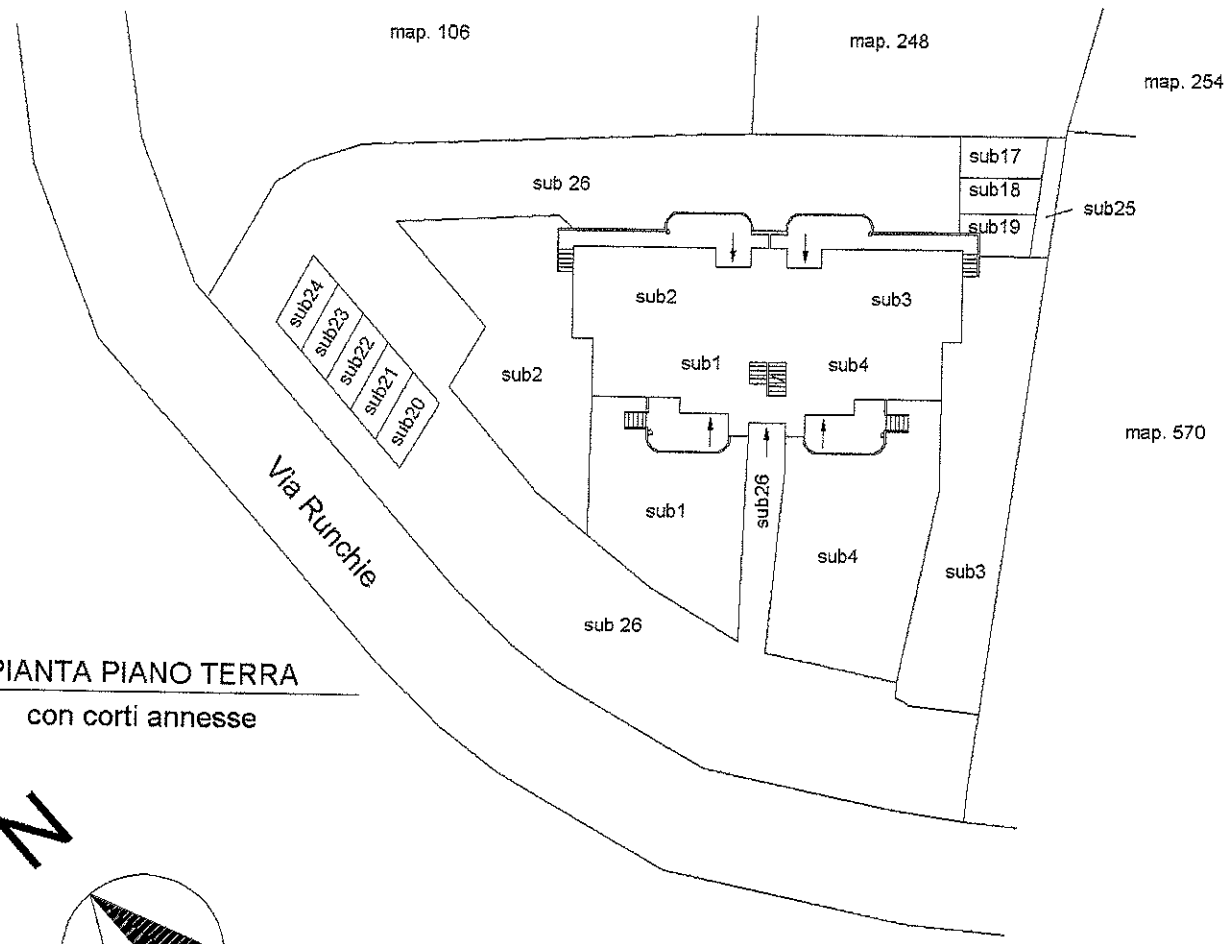
L'Esperto alla stima
Geom. Renza Borean



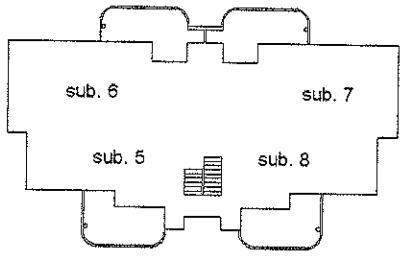
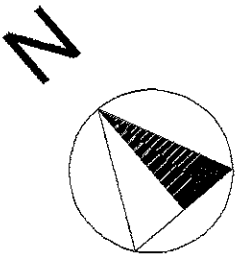
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Fregonese Renzo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 858

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

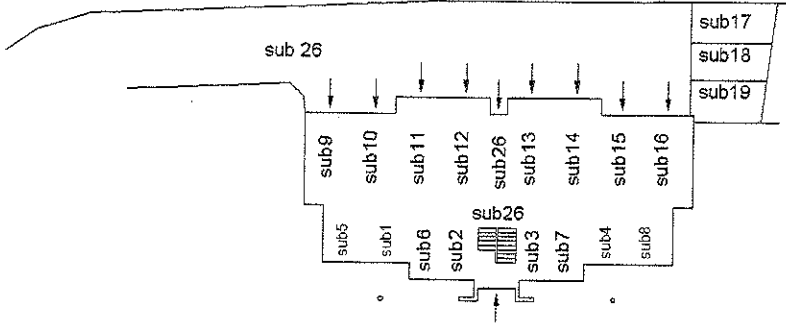
Comune di Azzano Decimo		Protocollo n. PN0046576 del 13/04/2006	
Sezione:	Foglio: 21	Particella: 631	Tipo Mappale n. 43786 del 07/04/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA
con corti annesse



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO
con corti annesse

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2018 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 21 - Particella: 631 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0046576 del 13/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Azzano Decimo

Via Runchie

civ. 20/6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 631

Subalterno: 6

Compilata da:
Fregonese Renzo

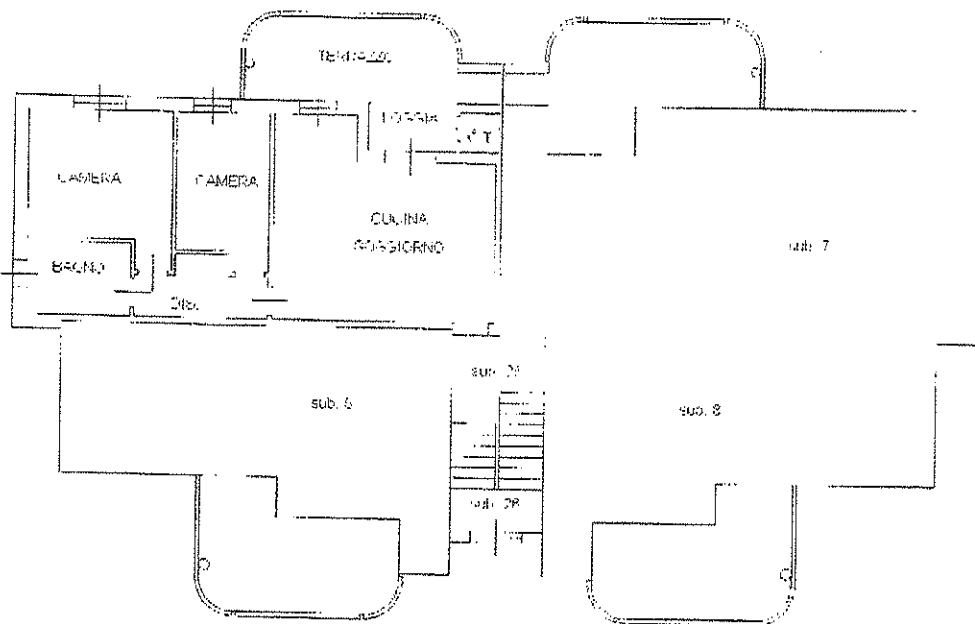
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 858

Scheda n. 1

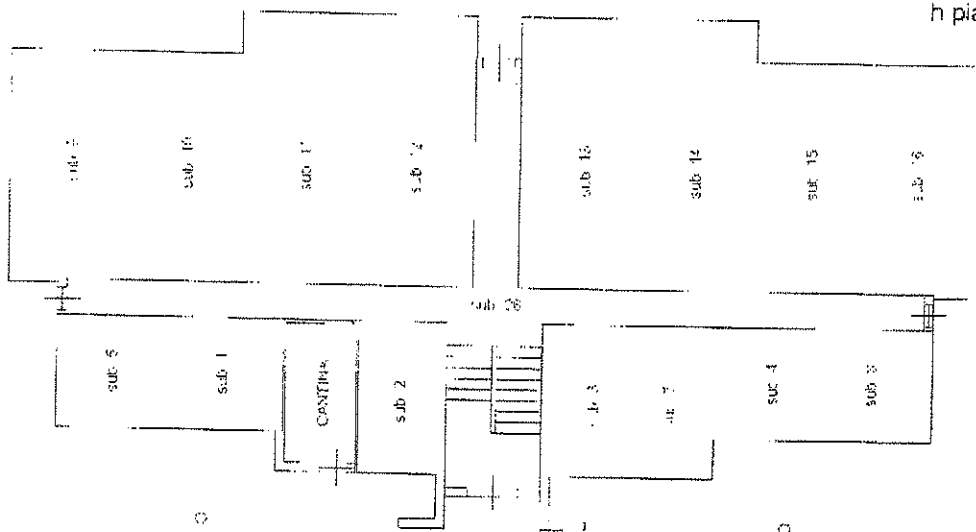
Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
h piano = 2,53



PIANTA PIANO INTERRATO
h piano = 2,20



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2018 - Comune di AZZANO DECIMO(A530) - < Foglio: 21 Particella: 631 - Subalterno 6 >
VIA RUNCHE n. 20/6 piano: 1-SU.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0046576 del 13/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Azzano Decimo

Via Runchie

civ. 20/6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 631

Subalterno: 11

Compilata da:

Fregonese Renzo

Iscritto all'albo:

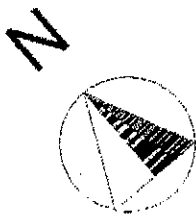
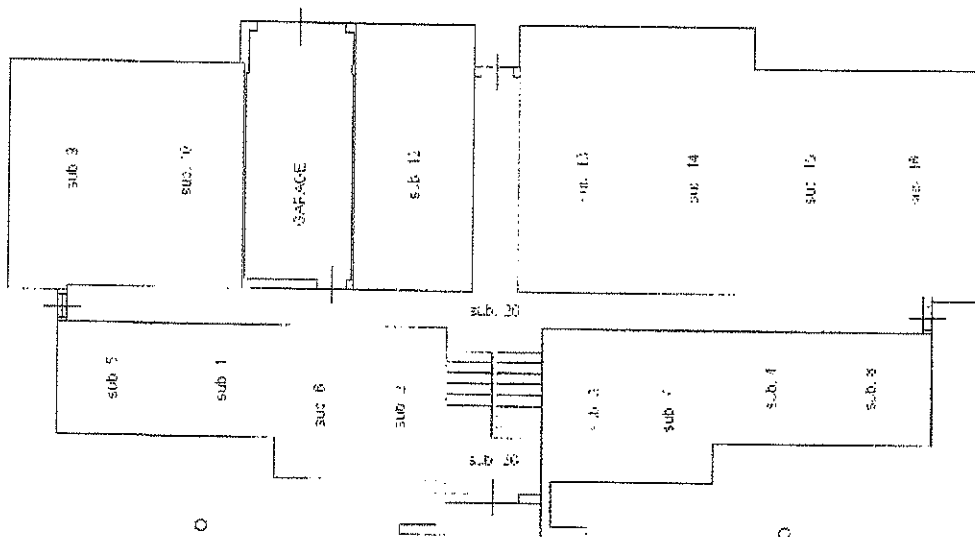
Geometri

Prov. Pordenone

N. 858

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO

h piano = 2,20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2018 - Comune di AZZANO DECIMO(A.530) - Foglio: 21 Particella: 631 - Subalterno 11 -
VIA RUNCHIE n. 20/6 piano: S1.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0046576 del 13/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Azzano Decimo

Via Runohie

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 21
Particella: 631
Subalterno: 17

Compilata da:
Fregonese Renzo

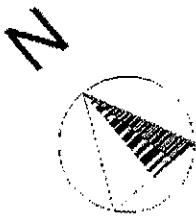
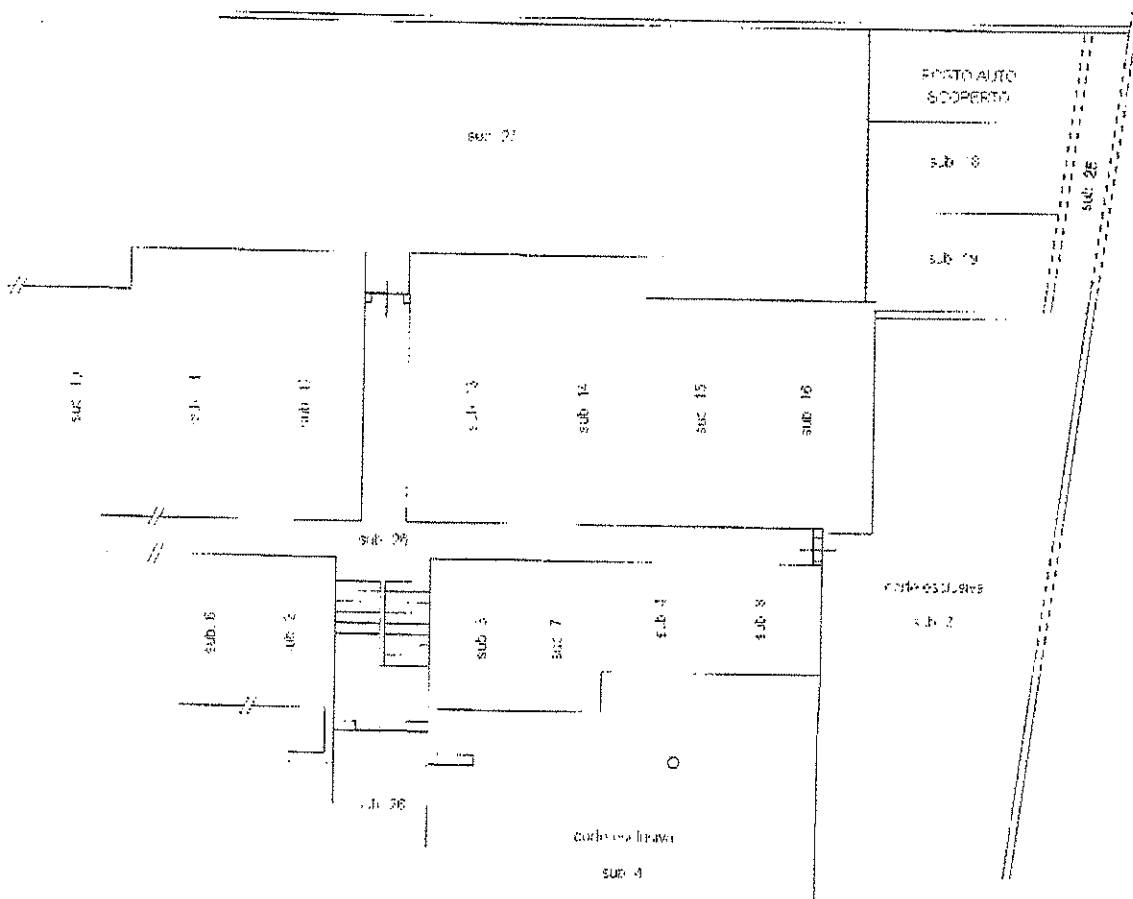
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 858

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2018 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 21 Particella: 631 - Subalterno 17 >
VIA RUNCHIE piano: S1;