Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **50/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento al terzo piano sito in Pordenone Via Vicolo Chiuso n. 1

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W
Partita IVA: 01536550278
Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro
Telefono: 0421205157
Fax: 0421205157
Email: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo Chiuso n.1 (foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4) -Pordenone (Pordenone)- 33170
Descrizione zona: centro storico di Pordenone

Lotto: 001 - Appartamento al terzo piano
Corpo: Appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 20, particella 575, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo Vicolo Chiuso n.1, interno 2, piano 3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 187 mq, totale escluse aree 185 mq, rendita € 1103,93

2. Possesso

Bene: Vicolo Chiuso n.1 (foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4) -Pordenone (Pordenone)- 33170

Lotto: 001 - Appartamento al terzo piano
Corpo: Appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Chiuso n.1 (foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4) -Pordenone (Pordenone)- 33170

Lotto: 001 - Appartamento al terzo piano
Corpo: Appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI -l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità-

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo Chiuso n.1 (foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4) -Pordenone (Pordenone)- 33170

Lotto: 001 - Appartamento al terzo piano
Corpo: Appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.
Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Vicolo Chiuso n.1 (foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4) -Pordenone (Pordenone)- 33170
Lotto: 001 - Appartamento al terzo piano

Corpo: Appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

6. Misure Penali

Beni: Vicolo Chiuso n.1 (foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4) -Pordenone (Pordenone)- 33170

Lotto: 001 - Appartamento al terzo piano
Corpo: Appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo Chiuso n.1 (foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4) -Pordenone (Pordenone)- 33170

Lotto: 001 - Appartamento al terzo piano
Corpo: Appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vicolo Chiuso n.1 (foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4) -Pordenone (Pordenone)- 33170

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **Pordenone**
Vicolo Chiuso n.1 (foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4)

Lotto: 001 - Appartamento al terzo piano

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 -Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone, Vicolo Chiuso n.1 (foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4)
Note: L'appartamento oggetto di stima è sito nel centro di Pordenone in Vicolo Chiuso n.1, facente parte di un fabbricato denominato "Condominio Di Prampero" sito al catasto terreni nel foglio 20 mappale 575 -Ente Urbano- di mq. 85. All'unità immobiliare suddetta compete pro-quota sul mappale 574 dello stesso foglio - Ente Urbano- di mq. 45 destinato a passaggio comune catastalmente individuato al Catasto Terreni come accessorio comune a più fabbricati. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4 -piano terzo- interno 2.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] piano terzo, interno 2 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di cui allegato n. 12
Eventuali comproprietari: nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] piano terzo, interno 2 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di cui allegato n. 12
Eventuali comproprietari: nessuno
Note: [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] ata a [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 20, particella 575, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo Vicolo Chiuso n.1, interno 2, piano 3, Comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 187 mq, totale escluse aree 185 mq, rendita € 1103,93
Derivante da: vedesi atto di donazione repertorio n. 51677/18203 del 07/04/2008 notaio Ga-

Lotto: 001 - Appartamento al terzo piano
Prezzo da libero: € 318.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto nato a Jupille (Belgio) il 02/02/1958, 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 dalla Dott.ssa Monica Biasutti e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 28/09/2017, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:
come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone, ricerca concessioni edilizie, permessi di costruire, denunce di inizio attività, scia in sanatoria, agibilità e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

spare Gerardi (allegato 5) e atto di donazione repertorio n. 51678/18204 del 07/04/2008 notaio Gaspare Gerardi (allegato 5/1)
Millesimi di proprietà di parti comuni: all'unità immobiliare in oggetto compete, pro-quota, l'immobile foglio 20 mappale 574 di mq. 45, destinato a passaggio comune catastalmente individuato al catasto terreni come accessorio comune a più fabbricati. E' stata inoltre trasferita negli atti di donazione la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile (vedasi allegato 5 e 5/1)
Confini: dagli atti notarili si rileva che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare confina con muri perimetrali, [redacted] (vedasi allegato 5 e 5/1)
Note: si rileva la mancanza dell'elaborato planimetrico in riferimento a mappale 575 sub. 4 e nell'elenco dei subalterni assegnati non sono individuati i beni comuni non censibili (vedasi allegato 4)

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nella planimetria catastale lievi difformità interne nella rappresentazione grafica dell'appartamento e manca l'elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati con i beni comuni non censibili.
Regolarizzabili mediante: presentazione docfa, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni assegnati anche per i beni comuni non censibili.
Descrizione delle opere da sanare: nel locale pranzo si rileva una difformità di tre riseghe nella muratura confinante verso il balcone; la porta interna della cucina risulta di larghezza doppia; risulta demolito un tratto di divisorio tra pranzo e ripostiglio sostituito con un vetro; manca la rappresentazione grafica di un pilastro e tre riseghe nel ripostiglio; le pareti ad angolo tra pranzo e soggiorno risultano di dimensioni maggiori; risulta allargata la misura della camera centrale a discapito della camera laterale con la presenza di una risega in prossimità della porta esterna; altra risega si rileva nella camera principale e altre due riseghe nel bagno.
pratica docfa, planimetria catastale, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati: € 1.366,95

Oneri Totali: **€ 1.366,95**
Note: le difformità grafiche rilevate non modificano la rendita catastale dell'appartamento.
Onorario stimato per una competenza di € 500.00 per la planimetria catastale + € 300.00 per l'elaborato planimetrico + € 150.00 per l'elenco dei subalterni assegnati per un totale di € 950.00 + 5% cassa di previdenza + 22% iva + € 150.00 per diritti e copie per un totale complessivo di € 1.366,95

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
Note generali: vedasi quanto descritto sopra

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima è sito nel centro di Pordenone in Vicolo Chiuso n.1, facente parte di un fabbricato denominato "Condominio Di Prampero" sito al catasto terreni nel foglio 20 mappale 575 -Ente Urbano- di mq. 85. All'unità immobiliare suddetta compete pro-quota sul mappale 574 dello stesso foglio -Ente Urbano- di mq. 45 destinato a passaggio comune catastalmente individuato al Catasto Terreni come accessorio comune a più fabbricati. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4 -piano terzo- interno 2.
Caratteristiche zona: in centro storico di pregio
Area urbanistica: commerciale e residenziale a traffico limitato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: centro storico di Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietari dell'immobile
Note: nessuna

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: contratto di mutuo ipotecario; A rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 01/08/2008 ai nn. 52308/18720; Registrato a Pordenone in data 01/08/2008 ai nn. 9527/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2008 ai nn. 13256/2558; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: vedasi allegati 5/2 e 9/2.
- Altra limitazione:
Descrizione onere: verbale di separazione consensuale con assegnazione di casa coniugale; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 23/09/2010 numero di repertorio 2014; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2015 ai nn. 13602/9550; vedasi allegato 9/3.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted]; a rogito di Ufficiale Giudiziario Pordenone in data 07/02/2017 ai nn. 279/2017 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/03/2017 ai nn. 4462/3053; vedasi allegato 9/5.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: All'unità immobiliare suddetta compete pro-quota sul mappale 574 dello stesso foglio -Ente Urbano- di mq. 45 destinato a passaggio comune catastalmente individuato al Catasto Terreni come accessorio comune a più fabbricati (vedasi allegato 5 e 5/1)
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: CLASSE D
Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato n.10
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] dal 07/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 07/04/2008, ai nn. 51677/18203; registrato a Pordenone, in data 28/04/2008, ai nn. 5032/1T; trascritto a Pordenone, in data 29/04/2008, ai nn. 7148/4868.
Note: vedasi allegato 5

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] dal 07/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 07/04/2008, ai nn. 51678/18204; registrato a Pordenone, in data 28/04/2008, ai nn. 5033/1T; trascritto a Pordenone, in data 29/04/2008, ai nn. 7149/4869.
Note: vedasi allegato 5/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: fabbricato ante 01/09/1967 e Dia di manutenzione straordinaria con pratica On-line n. 712 del 08/07/2008
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)-manutenzione straordinaria-
Note tipo pratica: prot. n. 0047828/A del 11/07/2008
Per lavori: modifiche interne e sostituzione di finestre e porte
Presentazione in data 08/07/2008 al n. di prot. 0047828/A del 11/07/2008
Abitabilità/agibilità in data 22/11/2016 al n. di prot. cert. n.106
NOTE: segue pratica edilizia On-line n. sanatoria 39 del 05/10/2016 per sdoppiamento unità immobiliari (eliminazione della scala di collegamento tra piano secondo e terzo) con integrazione pratica On-line n. AG 136-2016 del 17/11/2016

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel locale pranzo si rileva una difformità di tre riseghe nella muratura confinante verso il terrazzino; la porta interna della cucina risulta di larghezza doppia; risulta demolito un tratto di divisorio tra pranzo e ripostiglio sostituito con un vetro; manca la rappresentazione grafica di un pilastro e tre riseghe nel ripostiglio; le pareti ad angolo tra pranzo e soggiorno risultano di dimensioni maggiori; risulta allargata la misura della camera centrale a discapito della camera laterale con la presenza di una risega in prossimità della porta esterna; altra risega si rileva nella camera principale, altre due riseghe nel bagno e fronte alle camere non esistono i balconi indicati per errore grafico nel progetto (balconi non presenti nella pratica di sanatoria n. 39 del 5-10-2016.
Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria per opera realizzate in difformità alla Dia n. 712 del 08/07/2008
Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità sopradescritte
onorario professionale comprese spese euro 900.00 + 5% cassa + 22% iva + oblazione € 258,00 = € 1.410,90
Oneri Totali: **€ 1.410,90**
Note: Onorario professionale comprese spese di € 900,00 + 5% cassa + 22% iva= € 1152.90 +€ 258,00= € 1.410,90

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedasi allegato n. 11 delle difformità edilizie rilevate in loco

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zone omogenee A (centro storico primario)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
Note: nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.**
L'appartamento oggetto di stima è sito nel centro di Pordenone in Vicolo Chiuso n.1, facente parte di un fabbricato denominato "Condominio Di Prampero" sito al catasto terreni nel foglio 20 mappale 575 -Ente Urbano- di mq. 85. All'unità immobiliare suddetta compete pro-quota sul mappale 574 dello stesso foglio -Ente Urbano- di mq. 45 destinato a passaggio comune catastalmente individuato al Catasto Terreni come accessorio comune a più fabbricati.
Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4 - piano terzo- interno 2.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] piano terzo, interno 2 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di cui allegato n. 12
Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] piano terzo, interno 2 - Regime Patrimo-

niale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di cui allegato n. 12
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **188,25**
E' posto al piano: terzo
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 e precisamente nulla osta del 02/07/1959 prot. 4581, variante del 03/03/1962 prot. 4972 e abitabilità del 16/05/1963 prot. 5018
L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzione straordinaria presentata nell'anno 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 2; ha un'altezza utile interna di ml 2.52 e di ml 2.90
L'intero fabbricato è composto da n. sette piani piani complessivi di cui fuori terra n. sei piani e di cui interrati n. un piano

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: si rileva nell'immobile il disuso della centrale termica condominiale (appartamento riscaldato con un sistema elettrico a pompa di calore). Necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per l'integrazione di una caldaia autonoma e sistemazione soffitti in bagno e camera. Si rileva nella facciata principale un lieve distacco di intonaco in prossimità di uno stipite della portafinestra in una camera.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti** - Note: pavimento rivestito con piastrelle in graniglia
Fondazioni	- Note: non rilevabili
Scale	tipologia: **a chiocciola** materiale: **marmo** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti** - Note: scala interna condominiale
Solai	- Note: non rilevabili per la presenza di un controsoffitto
Strutture verticali	- Note: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone** - Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburatro ed in vetro** condizioni: **buone** - Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: **lastrico solare con soprastanti plotte in ghiaino** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** - Note: nessuna (lastrico solare di proprietà terzi)
Pareti esterne	materiale: **muratura in mattoni dalla larghezza complessiva di 33 cm** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco tipo civile** condizioni: **sufficienti** - Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: **porfido squadrato** nel passaggio comune condizioni: **buone** - Note: nessuna

Pavim. Interna	materiale: **pavimento in legno posato sopra l'esistente, ad eccezione di una camera e piastrelle nei bagni** condizioni: **buone** - Note: il pavimento in legno necessità di un lieve ripristino con carteggiatura e verniciatura
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **porta blindata** accessori: **nessuno** condizioni: **buone** - Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: **bagni** materiale: **rivestimento in ceramica** condizioni: **buone** - Note: nessuna

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: nessuna
Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: nessuna
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split interni** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: l'impianto di climatizzazione svolge funzioni di raffrescamento e riscaldamento
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: si allega dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte della ditta [redacted]
Fognatura	ispezionabilità: **non rilevabile** - Note: non è stato possibile ottenere informazioni sull'impianto fognatura esistente
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: si allega dichiarazione di rispondenza dell'impianto gas del perito Dario Feletto
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: nessuna

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: si rileva nel locale caldaia lo stacco del camino pertanto l'impianto condominiale non risulta attivo (riscaldamento con la pompa di calore dell'impianto di climatizzazione). Si allega dichiarazione dell'impianto a firma del [redacted] e dichiarazione di [redacted]
Si ritiene necessario un intervento di manutenzione straordinaria per l'integrazione di una caldaia autonoma.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
appartamento al piano terzo	sup lorda di pavimento	182,67	1,00	182,67	€ 2.100,00
balcone al terzo piano	sup lorda di pavimento	5,58	0,25	1,40	€ 2.100,00

Mq 184,07

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le 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 Pordenone-;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone -Comune di Pordenone- centro storico ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Euro 2.100,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari di Pordenone- Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 2.100,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'appartamento ed il buono stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento al piano terzo	182,67	€ 2.100,00	€ 383.607,00
balcone al terzo piano	1,40	€ 2.100,00	€ 2.929,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 386.536,50
Valore corpo	€ 386.536,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 386.536,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 386.536,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento - Foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del Codice Civile.	Abitazione di tipo civile [A2]	184,07	€ 386.536,50	€ 386.536,50

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%)	€ 57.980,48
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
spesa per integrazione caldaia autonoma	€ 2.777,85
spese per sistemazione soffitto in bagno e camera	€ -7.000,00
	€ -550,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 318.228,18**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 318.000,00**

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento oggetto di stima sito nel centro storico di Pordenone ubicato in Vicolo Chiuso n.1, facente parte di un fabbricato denominato "Condominio Di Prampero" sito al catasto terreni nel foglio 20 mappale 575 -Ente Urbano- di mq. 85. All'unità immobiliare suddetta compete pro-quota sul mappale 574 dello stesso foglio -Ente Urbano- di mq. 45 destinato a passaggio comune catastalmente individuato al Catasto Terreni come accessorio comune a più fabbricati.
Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 20 di Pordenone mappale 575 sub. 4 - piano terzo- interno 2- con la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art.1117 del Codice Civile.

Allegati

Allegato 1) Verbale giuramento e accettazione incarico in data 28/09/2017
Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 21/11/2017
Allegato 3) Documentazione fotografica
Allegato 4) Estratto mappa, visure catastali, planimetria catastale, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati
Allegato 5) Copia atto di donazione Rep. 51677/18203 del 07/04/2008 notaio Gaspare Gerardi
5/1 Copia atto di donazione Rep. 51678/18204 del 07/04/2008 notaio Gaspare Gerardi
5/2 Copia contratto di mutuo ipotecario Rep. 52308/18720 del 01/08/2008 notaio Gaspare Gerardi
5/3 Copia del verbale di pignoramento immobili eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Pordenone Rep. 279/2017 del 07/02/2017
Allegato 6) Denuncia di Inizio Attività per manutenzione straordinaria con pratica On-line n.712 del 08/07/2008 registrata con protocollo n. 0047828/A in data 11/07/2008;
SCIA in sanatoria protocollo n. 0065859/A in data 5/10/2016 per sdoppiamento unità immobiliare, eliminazione scala di collegamento piano secondo e terzo, realizzazione di un nuovo solaio interpiano, modifica partizioni interne, con integrazione protocollo n. 0076569/A del 17/11/2016 e certificato di agibilità n. 106 del 22/11/2016.
Allegato 7) Estratto di Piano Regolatore e norme tecniche della Zona AP -Centro storico primario-
Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dell'Osservatorio quotazioni immobiliari di Pordenone
Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
Allegato 10) Attestato di prestazione energetica del fabbricato
Allegato 11) Planimetrie con evidenziate le difformità edilizie e catastali rispetto alla situazione esistente in loco
Allegato 12) Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio e certificati di residenza

Data generazione:

18-12-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 16/07/1991 - Data: 20/11/2017 - n. T277508 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO F. rig. rend. 406

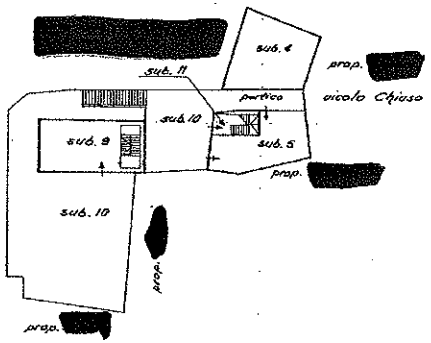
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

E.P.
MOD. (CEU)
LIRE 400

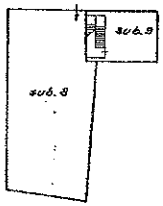
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone via vicolo Chiuso civ. 3 - 4

Elaborato planimetrico relativo alla particella n. 572 del foglio 20 D

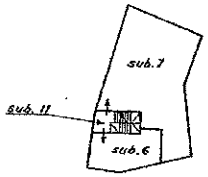
PLANIMETRIA GENERALE DEL PIANO



SCANTINATO

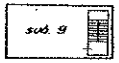


PRIMO PIANO

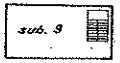


SECONDO PIANO

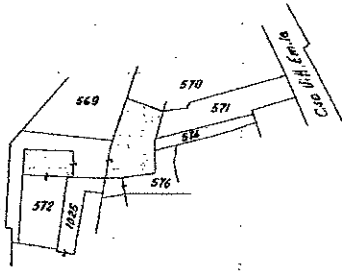
PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



estratto mappa
Comune di Pordenone
foglio 20 n. 572 - 574
scala 1 : 1000



sub. 4 - magazzino (T.) altra ditta
sub. 5 - negozio (T.)
sub. 6 - abitazione (1°-2°)
sub. 7 - abitazione (1°)
sub. 8 - magazzino (S1)
sub. 9 - ufficio (S1 - T - 1° - 2°)
sub. 10 - area urbana
sub. 11 - bene comune non censibile ai sub. 6 e 7.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 20
n. 572 sub.
574 p.

Compilata dal Geometra (titolo, cognome e nome) Busato Nadino Iu Eugenio
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Pordenone n. 117
data 16.07.1991 Firma

COLLEGIO GEOMETRI PORDENONE ORDINE NUMERO 117

RISERVATO ALL'UFFICIO
16 LUG. 1991
3380

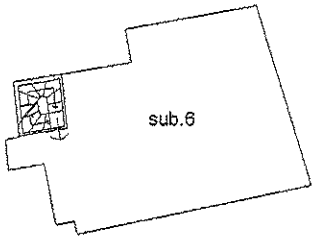
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2017 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 574 - Elaborato planimetrico >

Data presentazione:16/07/1991 - Data: 20/11/2017 - n. T277508 - Richiedente: Telematico

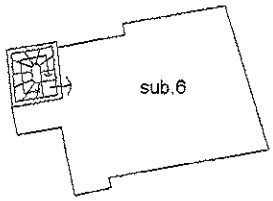
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: De Bernardo Luciano
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Pordenone N. 318

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Pordenone	Protocollo n. PN0033400 del 22/03/2005
Sezione: Foglio: 20 Particella: 575	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO

Ultima planimetria in atti

Data: 20/10/2017 - n. T250116 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2017 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 575 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel.(0.90 euro)

Comune: PORDENONE
Foglio: 20 All: D

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

20-Ott-2017 16:53:51
Prot. n. T250931/2017

1 Particella: 575

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0069132 del 02/08/2017

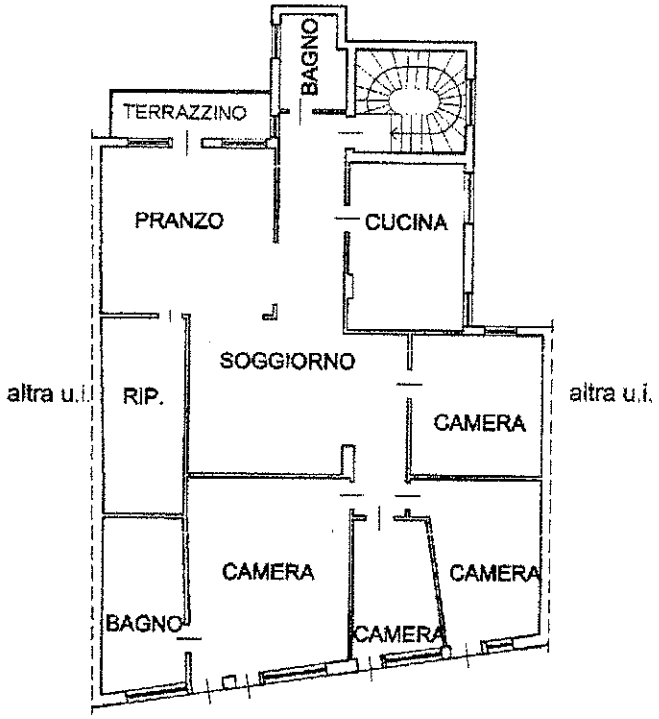
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Vicolo Chiuso civ. 1

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 2057
Particella: 5
Subalterno: 4

Compilata da:
Baseotto Lucio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 701

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERZO H=3.00

NORD

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2017 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 575 - Subalterno: 4 >
VICOLO CHIUSO n. 1 piano: 3 interno: 2;