
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa San Paolo Spa**

contro: 


N° Gen. Rep. 84/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO
PIANO PRIMO

Esperto alla stima: Mauro De Marco
Codice fiscale: DMRMRA61A05H657R
Partita IVA: 00605270933
Studio in: Via Levade 62 - 30170 Pordenone
Telefono: 0434572704
Fax: 0434572704
Email: demarcopn@interfree.it
Pec: mauro.demarco@pec.epi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA FAUTARIO, 20/6 - FRAZ. DI CORVA - Azzano Decimo (PN) - 33082

Descrizione zona: NUOVA LOTIZZAZIONE DORMATA DA CONDOMINI DI DUE PIANI TERRA E PRIMO POSTI NELLA PARTE OVESTA DELLA FRAZ. DI CORVA.

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] foglio 6, particella 615, subalterno 32, scheda catastale PN0056410, indirizzo VIA FAUTARIO, piano 1, comune AZZANO DECIMO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 90, rendita € 423,49, [REDACTED]

[REDACTED] foglio 6, particella 615, subalterno 38, scheda catastale PN0056413, indirizzo VIA FAUTARIO, piano S1, comune AZZANO DECIMO, categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, superficie 4.0, rendita € 7,90, [REDACTED]

[REDACTED] foglio 6, particella 615, subalterno 45, scheda catastale PN0056412, indirizzo VIA FAUTARIO, piano S1, comune AZZANO DECIMO, categoria C/6, classe 3, consistenza 42mq, superficie 45.00, rendita € 138,82

2. Possesso

Bene: VIA FAUTARIO, 20/6 - FRAZ. DI CORVA - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA FAUTARIO, 20/6 - FRAZ. DI CORVA - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori iscritti

Bene: VIA FAUTARIO, 20/6 - FRAZ. DI CORVA - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: A

Creditori iscritti: [REDACTED] Intesa San Paolo Spa [REDACTED]

[REDACTED] Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Bene: VIA FAUTARIO, 20/6 - FRAZ. DI CORVA - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA FAUTARIO, 20/6 - FRAZ. DI CORVA - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA FAUTARIO, 20/6 - FRAZ. DI CORVA - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: VIA FAUTARIO, 20/6 - FRAZ. DI CORVA - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

APPARTAMENTO ABBANDONATO DA OLTRE DUE ANNI, COMPLETAMENTO VUOTO. COMUNQUE SI E' MANTENUTO IN DISCRETE CONDIZIONI ESCLUSO OVVIAMENTE LO STATO DI INCURIA VISIBILE E LA NECESSITA' DI VERIFICARE GLI IMPIANTI.

Beni in Azzano Decimo (PN)
Località/Frazione FRAZ. DI CORVA
VIA FAUTARIO, 20/6

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN) frazione: FRAZ. DI CORVA, VIA FAUTARIO, 20/6

Note: APPARTAMENTO ABBANDONATO DA OLTRE DUE ANNI, COMPLETAMENTO VUOTO. COMUNQUE SI E' MANTENUTO IN DISCRETE CONDIZIONI ESCLUSO OVVIAMENTE LO STATO DI INCURIA VISIBILE E LA NECESSITA' DI VERIFICARE GLI IMPIANTI.

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

MANCANZA DI ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO IN QUANTO DALL'UFFICIO PREPOSTO HANNO DICHIARATO DI NON AVER MAI RICEVUTO LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, E RICHIESTA.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: DI FATTO L'ACQUISTO RISULTA FATTO DA DUE PERSONE LIBERE E PRIVE DI CONTRATTI MATRIMONIALI AL 50%.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 6, particella 615, subalterno 32, scheda catastale PN0056410, indirizzo VIA FAUTARIO, piano 1, comune AZZANO DECIMO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 90, rendita € 423,49

Confini: CONFINI CERTI COME DA IMMOBILE

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 6, particella 615, subalterno 38, scheda catastale PN0056413, indirizzo VIA FAUTARIO, piano S1, comune

AZZANO DECIMO , categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, superficie 4.0, rendita € 7,90
Confini: CONFINI CERTI COME DA IMMOBILE

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] foglio 6, particella
615, subalterno 45, scheda catastale PN0056412, indirizzo VIA FAUTARIO, piano S1, comune
AZZANO DECIMO , categoria C/6, classe 3, consistenza 42mq, superficie 45:00, rendita € 138,82
Confini: CONFINI CERTI COME DA IMMOBILE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

IL COMPLESSO CONDOMINIALE "RESIDENZA JODY" REALIZZATO NELLA ZONA AD OVEST DELLA
FRAZ. DI CORVA E' COMPOSTO DA DUE IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE "SPECULARI" FORMATI
DA UN PIANO TERRA E UN PIANO PRIMO AD USO RESIDENZIALE E DA SCANTINATO AD USO
AUTORIMESSE E CANTINE. (foto 1-5) L'INTERO COMPLESSO RISULTA EDIFICATO DAL 2004 AL 2006
CON ABITABILITA' DEL 07/09/2006, DI PREGEVOLE FATTURA E MANTENUTO NEL COMPLESSO IN
BUONE CONDIZIONI. IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE E' RICONOSCIUTO CATASTALMENTE AL
FOGLIO 6 PATRICELLA 615 SUB. 32/38/45. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO A/2.

Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: PORDENONE .

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: IMMOBILE LIBERO PROPRIETARI IRREPERIBILI MOROSITA' SPESE CONDOMINIALI DAL 2014
IN PARTE NON ESIGIBILI COME DA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA (alle. I)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Intesa San Paolo Spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio Bevilacqua Guido in data
27/06/2006 ai nn. 28254/19297; Importo ipoteca: € 288000; Importo capitale: € 160000; Note:
INTESA SAN PAOLO EX VENETO BANCA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 27/05/2014 ai nn. 5895/812; Importo ipoteca: € 1300;
Importo capitale: € 869,12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/02/2016 ai nn. 1969/276; Importo ipoteca: € 65459,20; Importo capitale: € 32729,60.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/06/2016 ai nn. 8658/1557; Importo ipoteca: € 68719,26; Importo capitale: € 34359,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/04/2019 ai nn. 5496/4017.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €. 500/00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 872.52. Anno 2018 €. 433.90 anno 2019 €. 438.62 oltre al pregresso di €. 4163,81 fino all'anno 2018 ampiamente documentato nell'allegato inoltratomì.(all. I)

Millesimi di proprietà: SUB. 32 1 P APPARTAMENTO 84.98 MQ+ 4.33 MQ TERRAZZO TOTALE APP. MQ. 89.31 48.93% MILLESIMI SUB. 38 S1 CANTINA 4.06 MQ. * 0.50 TOTALE CANTINA MQ. 2.03----- 1.11 % MILLESIMI SUB. 45 S1 GARAGE 44.40 MQ. *0.60 TOTALE GARAGE MQ. 26.64-----14.59 % MILLESIMI TOTALE GENERALE IMM. 64.63 % MILLESIMI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - AL CONDOMINIO CERTAMENTE, IN OTTEMPERANZA DELLA ABITABILITA' RILASCIATA ALL' APPARTAMENTO RISPETTA LE NORME DI ADATTABILITA'.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: SI ALLEGA REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEL 17/07/2007 (All. Q)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note indice di prestazione energetica: CODICE 021038-2019-PN-APE PROTOCOLLO INSIEL TS1-REGAPE-2019-0050023 DEL 21/10/2019 (APE ALLEGATO CON D.IDENTITA')

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] quota 1/2 di proprietà ciascuno -acquisto da [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 24/02/2004 . in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Salice Giuseppe di PN , in data 20/09/1974, ai nn. 87903/STUDIO; trascritto a PORDENONE, in data 05/10/1974, ai nn. 8386/7754.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] QUOTA 1/1 dal 25/02/2004 al 26/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Bevilacqua Guido di PN, in data 25/02/2004, ai nn. 22201/STUDIO; trascritto a

PORDENONE, in data 25/03/2004, ai nn. 4929/3220.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

ciascuno per la quota di 1/2 piena proprietà dal 27/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Bevilacqua Guido di PN, in data 27/06/2006, ai nn. 28253/19296; registrato a Pordenone, in data 17/07/2006, ai nn. 5977/1T; trascritto a PORDENONE, in data 18/07/2006, ai nn. 13282/7676.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14/18-04

Intestazione: COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI PER COMPLESSIVI SEDICI ALLOGGI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI PER COMPLESSIVI SEDICI ALLOGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/05/2004 al n. di prot. 11607

Rilascio in data 15/11/2004 al n. di prot. 11607

Abitabilità/agibilità in data 07/09/2006 al n. di prot. 11607

Numero pratica: 04/0225 PROT. 11607

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURI FAMILIARI PER COMPLESSIVI SEDICI ALLOGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/05/2004 al n. di prot. 11607

Rilascio in data 15/11/2004 al n. di prot. 11607

Abitabilità/agibilità in data 07/09/2006 al n. di prot. 11607

Numero pratica: 8026

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURI FAMILIARI PER COMPLESSIVI SEDICI ALLOGGI

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 07/09/2006 al n. di prot. 11607

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | 52 DEL 30/09/2019 |
| Zona omogenea: | B2a RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO |
| Norme tecniche di attuazione: | Testo coordinato aggiornato alla Variante 83 09/2019 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0.8 MC/MQ |
| Rapporto di copertura: | 35% |
| Altezza massima ammessa: | 7.5 ML. |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Altro: | NTC ALLEGATE |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | DALLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI RISULTA CONFORME AL PRGC. |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi di immobile composto da appartamento al piano primo di 4 vani catastali, oltre che da una cantina e una autorimessa al piano scantinato. L'intero complesso COMPLESSO CONDOMINIALE "RESIDENZA JODY" è stato edificato tra il 2004/2006, di pregevole fattura e mantenuto nel complesso in buone condizioni come da documentazione fotografica 1/58. L'immobile principale "appartamento" è posto al piano primo SUB. 32 ed è composto da ingresso soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e due terrazzi coperti. Le rifiniture sono come da documentazione fotografica con integrazioni successive del rivestimento foto 17/19. La cantina SUB. 38, e Autorimessa SUB. 45.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: ██████████

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] (iana proprietaria)

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO IN QUANTO DALL'UFFICIO PREPOSTO HANNO DICHIARATO DI NON AVER MAI RICEVUTO LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, E RICHIESTA.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 89,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2004/2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20/6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

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: MANTENUTO IN BUONE CONDIZIONI COME DA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1/58

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|--|
| Balconi | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: VEDASI ATTI PROGETTO E FOTO |
| Fondazioni | tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: VEDASI ATTI PROGETTO |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: VEDASI ATTI PROGETTO |
| Solai | tipologia: solaio tipo condizioni: buone Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO |
| Strutture verticali | materiale: miste condizioni: buone Riferito limitatamente a: VEDASI ATTI PROGETTO |
| Travi | materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: PARTE TETTO A VISTA |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: cappotto rivestimento: RESINA PLASTICA TIPO GRAFFIATO condizioni: buone Riferito limitatamente a: SOGGIORNO, BAGNO, TERRAZZI |

| | |
|---------------------|---|
| Pavim. Esterna | materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: CAMERE |
| Plafoni | materiale: decorati condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: PANNELLATURA IN LEGNO SU INTELAIATURA accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: INGRESSO APPARTAMENTO |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina condizioni: RIVESTIMENTO IN RESINA Riferito limitatamente a: PARTE DEL SOGGIORNO FOTO 17/19 |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | tipologia: rettilinea Riferito limitatamente a: FOTO 1/2-4 |
| Condizionamento | tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: SPLIT INTERNI diffusori: ventilatori conformità: da collaudare |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: MANCANZA DI CORRENTE ELETTRICA |
| Fognatura | Riferito limitatamente a: RETE FOGNARIA CONDOMINIALE NON VISIBILE |

| | |
|---------|--|
| Gas | tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone Riferito limitatamente a: DA VERIFICARE LA FUNZIONALITA' ESSENDO PRIVO DI ALLACCIAMENTO MOMENTANEO |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone Riferito limitatamente a: DA VERIFICARE LO STATO A RIATTIVAZIONE CONTRATTO |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: radiatori in acciaio verniciati condizioni: buone conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: VERIFICARE LO STATO ESSENDO MOMENTANEAMENTE PRIVO DI ALLACCIAMENTO METANO E L'INTEGRITA' CALDAIA |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICIE CATASTALE VERIFICATA CON 89,00 MQ. COME CERTIFICATO ATTO ALLEGATO DEI MILLESIMI (ALL. Q)

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| RESIDENZIALE | sup lorda di pavimento | 1,00 | 89,00 | € 1.100,00 |
| | | | 89,00 | |

89,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A

1. Cantina

Identificato al n. SUB38 scheda PN0056413

Posto al piano S1

Composto da locale adiacente garage

Sviluppa una superficie complessiva di 4.00 mq

Destinazione urbanistica: B2a RES DI COMPLETAMENTO

Valore a corpo: € 2500

Note: INGLOBATA ALL'INTERNO DEL GARAGE CON IMPIANTO LAVANDERIA.

A

2. Autorimessa

Identificato al n. SUB:45 scheda PN0056412

Posto al piano S1

Composto da VANO COPERTO IN C.A.

Sviluppa una superficie complessiva di 45.00 mq

Destinazione urbanistica: B2a RES DI COMPLETAMENTO

Valore a corpo: € 25000

Note: LOCALE CON CHIUSURA BASCULANTE IN METALLO, PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE CERAMICHE E IMPIANTO ELETTRICO.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2006

Impianto a norma.

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

Note: ALLEGATA DEL 28/03/2006 [REDACTED] DI PRATA DI PORDENONE.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: AUTONOMO A RADIATORI

Stato impianto: DA VERIFICARNE LO STATO STANTE IL PERIODO DI INUTILIZZO

Potenza nominale: FINO A 28 KW CALDAIA TATA SMILE

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2006

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: ALLEGATO DEL 28/03/2006 DA [REDACTED] DI PRATA DI PORDENONE D [REDACTED]

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note IMPIANTO SAMSUNG CON SPLIT . DA VERIFICARNE LA FUNZIONALITA E IL RISPETTO NORMATIVO STANTE IL PERIODO DI INUTILIZZO

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

I CRITERI DI STIMA ADOTTATI SONO I MEDESIMI USATI PER LE PERIZIE IMMOBILIARI, METODO ANALITICO CON MISURE E VALORI AL MQ.

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di AZZANO DECIMO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORI IMMOBILIARI F.I.A.I.P. E F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800/1100 €/MQ.;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA DECENNALE SU STIME IMMOBILIARI ANCHE PER ISTITUTI DI CREDITO.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.900,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| RESIDENZIALE | 89,00 | € 1.100,00 | € 97.900,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 97.900,00 |
| Valore corpo | € 97.900,00 |
| Valore accessori | € 27.500,00 |
| Valore complessivo intero | € 125.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 125.400,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Autorimessa | 89,00 | € 125.400,00 | € 125.400,00 |

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%) | € 18.810,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 870,00 |
| 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: | € 105.720,00 |
|---|--------------|

Note finali dell'esperto:

Appartamento con cantina e autorimessa in un complesso "curato" condominio "RESIDENZA JODY" ben mantenuto.

Immobile in buone condizioni

Allegati

- A) Nomina e Quesito di incarico;
- B) 1) Comunicazione appuntamenti 07/08/2019; 2) MANCATO RITIRO;
- C) Individuazione in mappa aereo fotogrammetrica della zona;
- D) Visure catastale, Elaborati Planimetrici, Planimetrie catastali; Storico;
- E) Copia estratto catastale 1/2000;
- F) Relazione Notarile Notaio dott. L. ROLANDO 09/05/2019;
- 1) Visura Ipotecaria Aggiornata al 07/11/2019;

- G) Copia atto di Proprietà rep. 23253 del 27/06/2006 Not. G. Bevilacqua Pordenone;
- H ESTRATTO P.R.G.C. E NORME TECNICHE;
- I) COMUNICAZIONI SPESE CONDOMINIALI 2018/2019 amm. avv. R De Simone ;
- L) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA APE CLAS. "C";
- M) COPIA CONC. EDILIZIA 14/18-04; - 1) D.I.A. 06/0109; - 2) PORZIONE TAV 5-7-11
- 3) COLLAUDO STATICO 30/03/2006;
- 4) DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' D.L.19/04/2006; a) DICHIARAZIONE IMPRESA
PREVENZIONE INCENDI; b) RELAZIONE SUI MATERIALI c) FINE LAVORI 19/04/2006;
- 5) DICHIARAZIONE PROG. D.L. IMPRESA.
- 6)CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICO 28/03/2006;- a) CONFORMITA' IMPIANTI
IDRO/TERMICO 28/03/2006.
- N) ABITABILITA' PROT. 04/0225-06/0109 LIC. 06/017 DEL 07/09/2006. -
- O) COPIA Osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio ;
- P) Documentazione fotografica n. 58;
- Q) REGOLAMENTO COND. JODY .E TABELLE MILLESIMALI.

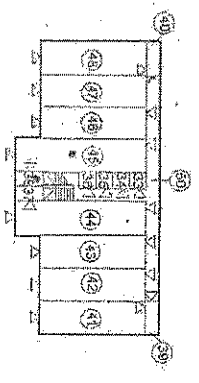
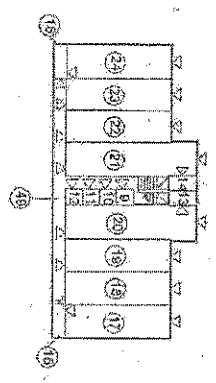
Data generazione:
07-11-2019 11:11:39

L'Esperto alla stima
Mauro De Marco

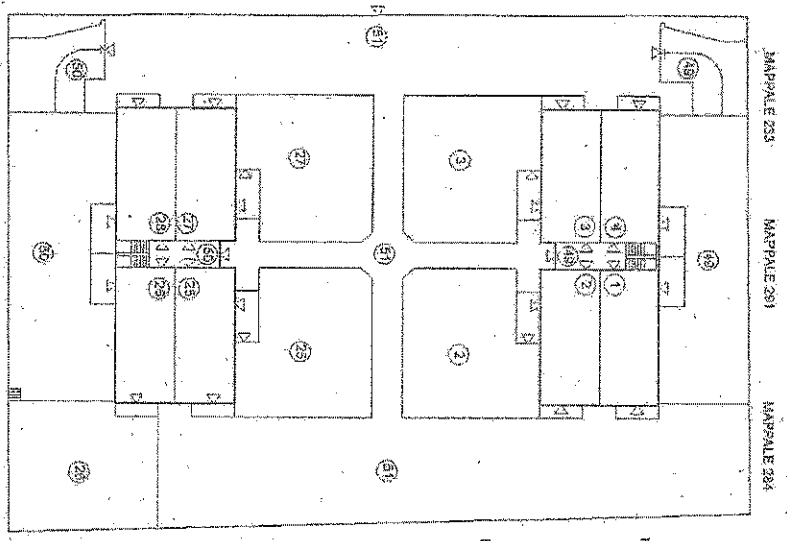
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pordenone

| | | | |
|--------------------------------------|------------------------------|--|--|
| ELABORATO PIANIMETRICO | Completato dal: Edoardo Luca | Iscritto all'Albo: geometra | N. 1041 |
| Comune di: Arzano Decimo | Settore: | Foglio: 6 | Protocollo n. 980032595 del 18/03/2006 |
| Dimostrazione grafica del subalterno | | Mappe Catastrali n. 30630 del 14/03/2006 Scala 1:500 | |

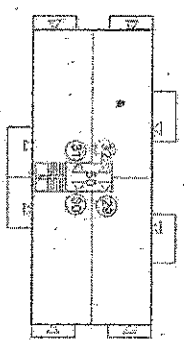
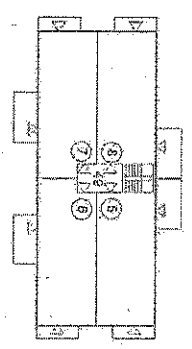
PIANO INTERATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/08/2019 - Comune di Arzano Decimo (3301) - Foglio: 6 Particelle: 615 - Elaborato planimetrico P - Sub:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0032599 del 16/03/2006

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

Via Fautario

niv.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 615

Subalterno: 32

Completata da:
Piccinin Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

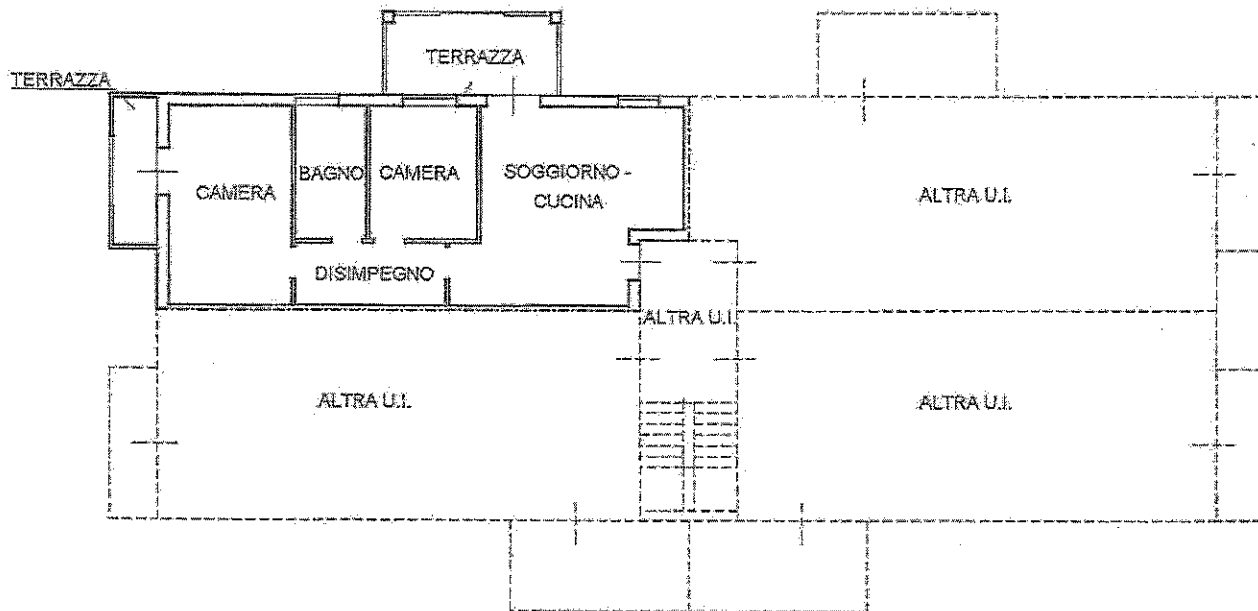
N. 1041

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

H = 2,55 mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/08/2019 - Comune di AZZANO DECIMO(A530) - Foglio: 6 Particella: 615 - Subalterno 32 -
VIA FAUTARIO piano: 1;



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0032599 del 16/03/2006

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

Via Fautario

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 615
Subalterno: 38

Compilata da:
Piccinin Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

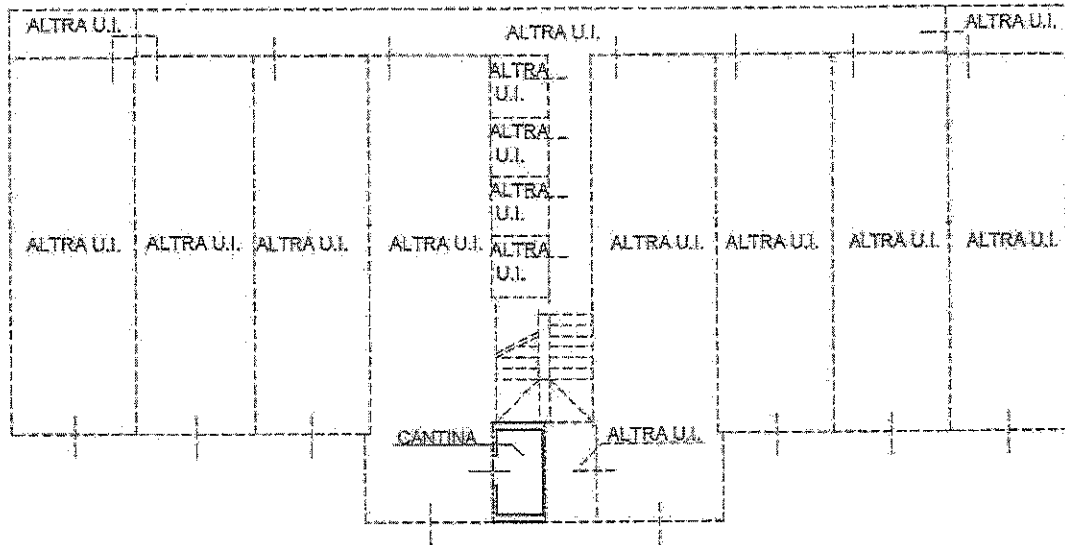
N. 1041

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO

H = 2,20 mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/08/2019 - Comune di AZZANO DECIMO (A.530) - < Foglio: 6 Particella: 615 - Subalterno 38 >
VIA FAUTARIO piano: S1;



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

Dichiarazione protocollo n. PN0032599 del 16/03/2006

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

Via Fautario

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 615
Subalterno: 45

Compilata da:
Piccinin Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

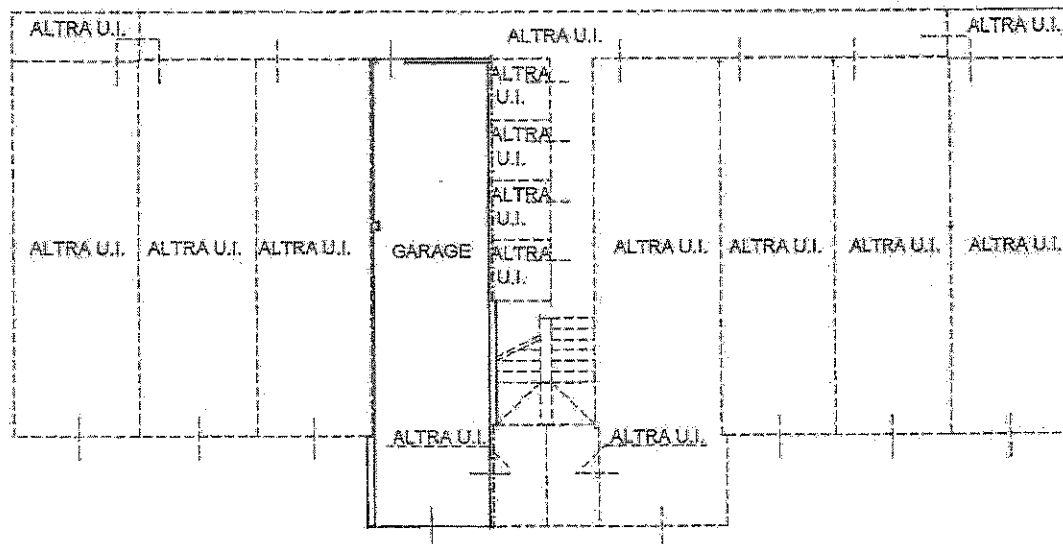
N. 1041

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO

H = 2,20 mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/08/2019 - Comune di AZZANO DECIMO(A.530) - < Foglio: 6 Particella: 615 - Subalterno 45 - VIA FAUTARIO piano: S1;

