

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **123/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-02-2020 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO UNICO  
Appartamento e posti auto**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Taiariol  
**Codice fiscale:** TRLNTN64L14G888E  
**Partita IVA:** 01136720933  
**Studio in:** Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda PN  
**Telefono:** 0434565110  
**Email:** studiotaiariol@gmail.com  
**Pec:** antonio.taiariol@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cortina 59 - 33084 Cordenons (PN)

**Descrizione zona:** Zona Centrale

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI

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

**Dati Catastali:**

proprietario per 1/1,

**foglio 25, particella 3016, subalterno 1,**

indirizzo Via Cortina , piano T-1, comune Cordenons, categoria A/2, classe 2, consist. 4,5, superficie 87, rendita € 441,57,

**foglio 25, particella 3016, subalterno 5,**

indirizzo Via Cortina , piano T, comune Cordenons, categoria C/6, classe 2, consist. 12, superficie 13, rendita € 21,07,

**foglio 25, particella 3016, subalterno 7,**

indirizzo Via Cortina , piano T, comune Cordenons, categoria C/6, classe 2, consistenza 12, superficie 13, rendita € 21,07

### 2. Possesso

**Beni:** Via Cortina 59 - Cordenons (PN) – 33084

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI

**Possesso:** Occupato

da \_\_\_\_\_ e  
comodato d'uso stipulato in data 01/03/2018 (atto non registrato)

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

**Beni:** Via Cortina 59 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

Legge 13/1989 - abitazione unifamiliare con criterio di adattabilità.

*(L'adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità dello spazio costruito, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è pertanto un'accessibilità differita)*

**4. Creditori Iscritti**

**Beni:** Via Cortina 59 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI VICENZA

**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Cortina 59 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Cortina 59 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Cortina 59 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Cortina 59 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Prezzo di stima:** € 155.500,00

**Prezzo base Asta:** € 131.475,00

## **Premessa**

La S.V.I. nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL , con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Alla presenza del sottoscritto perito, del delegato del custode e dell'occupante l'alloggio, si sono ispezionati gli immobili e assunto le necessarie informazioni

Eseguite poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza a quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

### **La formazione dei lotti**

Gli immobili sono stimati come un unico lotto di vendita tenuto conto alla maggiore probabilità di vendita.

**Beni posti in Comune di Cordenons (PN)**

**Via Cortina civico 59**

**Lotto 001**  
**LOTTO UNICO**

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

Per quanto rilevabile dalla documentazione IPO-CATASTALE depositata dal precedente.

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

Per quanto rilevabile dalla documentazione IPO-CATASTALE depositata dal precedente.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI.**

**Abitazione di tipo civile [A2] e posti auto siti in Via Cortina 59**

Note:

Sub.1 - Appartamento

Sub.5 - Posto auto coperto

Sub.7 - Posto auto coperto

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

**Stato Civile:** Non è verificato l'attuale stato civile di

All'atto di ultima provenienza/compravendita il debitore era celibe e dalle visure ipotecarie successive all'acquisto non ci sono variazioni in merito al diritto di proprietà sui beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietario per 1/1

**foglio 25, particella 3016, subalterno 1,**

indirizzo Via Cortina , piano T-1, comune Cordenons, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie 87, rendita € 441,57

Derivante da:

TRASCRIZIONE del 20/05/2013 - Registro Particolare 5040 Registro Generale 6840 - Pubblico ufficiale VUOLO PAOLO Repertorio 5475/4123 del 03/05/2013- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietario per 1/1,  
**foglio 25, particella 3016, subalterno 5,**  
indirizzo Via Cortina , piano T, comune Cordenons, categoria C/6, classe 2, consistenza 12, superficie 13, rendita € 21,07

Derivante da:

TRASCRIZIONE del 20/05/2013 - Registro Particolare 5040 Registro Generale 6840 - Pubblico ufficiale VUOLO PAOLO Repertorio 5475/4123 del 03/05/2013- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietario per 1/1,  
**foglio 25, particella 3016, subalterno 7,**  
indirizzo Via Cortina , piano T, comune Cordenons, categoria C/6, classe 2, consistenza 12, superficie 13, rendita € 21,07

Derivante da:

TRASCRIZIONE del 20/05/2013 - Registro Particolare 5040 Registro Generale 6840 - Pubblico ufficiale VUOLO PAOLO Repertorio 5475/4123 del 03/05/2013- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SUB 1 - ABITAZIONE

Errato numero civico - Al piano terra l'altezza utile dei locali è di mt.2.63 - Al piano primo mancano alcune altezze utili dei locali considerato che la copertura è in andamento.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni altezze sulle planimetrie catastali.

Variazione Catastale: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Trattasi di un appartamento, e due posti auto coperti su fabbricato residenziale composto da più unità immobiliari. L'immobile è ubicato nel centro e in prossimità della piazza nel Comune di Cordenons.

### Caratteristiche zona:

centrale normale

### Area urbanistica:

Residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con disco orario.

### Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Servizi offerti dalla zona:

Banche (Buona), Municipio (Buona), Poste (Buona), Supermercati (Buona), Commercio al minuto (Buona), Medici di base (Buona), Autobus (Buona), Centri Sportivi (Buona), Pubblica Sicurezza (Polizia Urbana e Carabinieri) (Buona )

### Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziali

### Importanti centri limitrofi:

-----

### Attrazioni paesaggistiche:

Pianura Friulana - Magredi.

### Attrazioni storiche:

-----

### Principali collegamenti pubblici:

Autobus 100 mt.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato

Dai Signori \_\_\_\_\_ e familiari  
Comodato d'uso stipulato in data 01/03/2018 **non registrato**.

### Note:

E' stata consegnata al Custode Giudiziario Giudiziario la copia della comunicazione inviata dal Signor \_\_\_\_\_ al Comune di Cordenons per l'occupazione degli immobili a titolo gratuito (COMODATO). La comunicazione è priva di protocollo e dati di registrazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro \_\_\_\_\_ Derivante da: Ipoteca Volontaria; A rogito di VUOLO PAOLO in data 03/05/2019 ai nn. 5476/4124; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/05/2013 ai nn. 6911/950; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000; Note: IPOTECA VOLONTARIA PER COMPLETEZZA VEDASI CERTIFICATO IPOTECARIO RILASCIATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALLEGATO AI DOCUMENTI DI ESECUZIONE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/04/2019 ai nn. 6607/4814; PIGNORAMENTO TRASCRITTO PER L'IMPORTO DI EURO 18.950,43 PER COMPLETEZZA VEDASI CERTIFICATO IPOTECARIO RILASCIATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALLEGATO AI DOCUMENTI DI ESECUZIONE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a PORDENONE in data 13/06/2019 ai nn.8691/6282; IL PRESENTE PIGNORAMENTO VA TRASCRITTO PER L'IMPORTO DI EURO 18.950,43 IL TITOLO SI TROVA ALLEGATO ALLA FORMALITA N.4814 DEL 07/05/2019.SI DICHIARA CHE IL SOGGETTO CAMPAGNA SALVATORE E' NATO A CATANIA E NON A BIANCAVILLA COME ERRONEAMENTE INDICATO NELLA NOTA SOPRA CITATA PER COMPLETEZZA VEDASI CERTIFICATO IPOTECARIO RILASCIATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALLEGATO AI DOCUMENTI DI ESECUZIONE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI

**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:**

Non rilevate.

Complesso residenziale privo di amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:**

Nell'atto di ultima provenienza non si fa riferimento ai millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI - Secondo Legge e dichiarazione del progettista.

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

*QUANTO CENSITO CON IL SUBALTERNO 10, RAPPRESENTANTE IL CORTILE COMUNE, E' BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI DAL N. 1 AL N. 9; QUANTO CENSITO AL SUBALTERNO 11, RAPPRESENTANTE IL VANO SCALE, E' BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI NN. 2 E 3. LE PARTI PRECISANO CHE A CARICO DEL BENE CENSITO ALLA P.LLA 3016 ED IN FAVORE DI TUTTI GLI IMMOBILI URBANI POSTI AD EST DELLA P.LLA 1045 ESISTE SERVITU' DI TRANSITO DA ESERCITARSI ATTRAVERSO IL SOTTO-PORTICO ESISTENTE ED IL CORTILE PER ACCEDERE DA ED A VIA CORTINA.*

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

PRESUNTA CLASSE C



**Note Indice di prestazione energetica:**

Per la mancanza di libretto e certificazione sulla manutenzione annuale non è stato possibile redigere l'APE.

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

Non verificato

**Avvertenze ulteriori:**

Non verificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**1) Titolare/Proprietario:** X 1/3, X 1/3, X 1/3  
**proprietario/i ante ventennio.** In forza di ante ventennio.

Note: PER COMPLETEZZA VEDASI CERTIFICATO CATASTALE RILASCIATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALLEGATO AI DOCUMENTI DI ESECUZIONE

**2) Titolare/Proprietario:** dal 13/03/2003 al 20/12/2005 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Pordenone , in data 27/03/2003, ai nn. 383.1/2006.

Note: PER COMPLETEZZA VEDASI CERTIFICATO CATASTALE RILASCIATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALLEGATO AI DOCUMENTI DI ESECUZIONE

**3) Titolare/Proprietario:** dal 20/12/2005 al 11/09/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VUOLO PAOLO, in data 20/12/2005, ai nn. 1327.

Note: PER COMPLETEZZA VEDASI CERTIFICATO CATASTALE RILASCIATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALLEGATO AI DOCUMENTI DI ESECUZIONE

**4) Titolare/Proprietario:** dal 11/09/2012 al 03/05/2013 . In forza di atto di conferimento in società - a rogito di NOTAIO VUOLO PAOLO, in data 11/09/2012, ai nn. 5150.

Note: PER COMPLETEZZA VEDASI CERTIFICATO CATASTALE RILASCIATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALLEGATO AI DOCUMENTI DI ESECUZIONE

**5) Titolare/Proprietario:** dal 03/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VUOLO PAOLO, in data 03/05/2013, ai nn. 5475.

Note: PER COMPLETEZZA VEDASI CERTIFICATO CATASTALE RILASCIATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALLEGATO AI DOCUMENTI DI ESECUZIONE

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: Pratica 181/2005**

Concessione Edilizia 113 del 20-11-2005

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione con sopraelevazione e ampliamento del fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 06/04/2005 al n. di prot.

Rilascio in data 20/11/2005 al n. di prot. 181/2005

**Numero pratica: Pratica 12841/2006**

DIA del 05.06.2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione con sopraelevazione e ampliamento del fabbricato

Oggetto: Demolizione Parziale

Presentazione in data 05/06/2006 al n. di prot. 12841

**Numero pratica: Pratica 258/2007**

DIA del 10.07.2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione con sopraelevazione e ampliamento del fabbricato

Oggetto: Variazioni interne

Presentazione in data 10/07/2007 al n. di prot. 0016485

**Numero pratica: Pratica n.193/07**

Intestazione:

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Variante alla ristrutturazione con sopraelevazione e ampliamento del fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/10/2007 al n. di prot. 0022154

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Nessuna**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

**NOTE GENERALI:**

**ACCESSO AGLI ATTI**

Presentata richiesta di accesso agli atti, il funzionario dell'ufficio tecnico ha preparato e consegnato allo scrivente i documenti allegati alla presente relazione.

**CERTIFICATO INSUSSISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato rilasciato dal Comune di Cordenons il certificato ai sensi dell'art.41 Legge 17.08.1942 con Prot.30484 del 06.12.2019, che si allega, il quale certifica l'insussistenza di provvedimenti edilizi sanzionatori in corso sull'immobile.

Il documento d'insussistenza di provvedimenti edilizi sanzionatori non riporta gli estremi dei permessi edilizi rilasciati per l'edificazione e la ristrutturazione dell'immobile, pertanto la conformità edilizia è stata verificata esclusivamente dalla comparazione tra lo stato di fatto degli immobili e gli elaborati dell'ultima variante depositata ritirati in comune sopraccitati che si allegano.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

Si precisa che la verifica di conformità edilizia, come di prassi, è stata effettuata esclusivamente sull'appartamento in esecuzione e non sull'intero fabbricato condominiale perchè in proprietà anche di terzi.

Va evidenziato che sul posto auto sub.8 (di altra proprietà), adiacente al posto auto sub.7 (oggetto di esecuzione) è stato edificato recentemente un piccolo ripostiglio, con struttura in cartongesso. Il nuovo ripostiglio, da un primo rilievo pare ricadere per minima parte entro il sub.7 (poche decine di centimetri). Non è stato però possibile confermare tale circostanza per la mancanza di entrambe le proprietà degli immobili (esecutato e confinante). Di tale incongruenza è stato informato anche il delegato del custode Giudiziario presente alle operazioni peritali.

#### CERTIFICATO CONFORMITA' DEI LAVORI

Allegato alla richiesta di agibilità dal Progettista e Direttore dei Lavori Geometra Venerus Dino Franco.

#### COLLAUDO STATICO

Allego alla richiesta di agibilità e Depositato alla Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici di Pordenone al n.704/06 in data 12.09.2007 a firma dell'Ingegnere De Pin Giovanni.

#### DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI

Allegate alla richiesta di agibilità dalle ditte (riscaldamento idraulico) e (elettrico).

#### VENDITA DEI BENI

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo presso gli uffici preposti la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Quelle già riportate nell'atto di ultima provenienza allegato alla presente relazione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-----
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

## APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dagli elaborati grafici e dalle fotografie allegate. L'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento residenziale (sub.1) al piano terra e primo, posto auto coperto al piano terra (sub.5) posto auto coperto al piano terra (sub.7).

L'abitazione si sviluppa al piano terra con cucina-soggiorno e servizio igienico, al piano primo con disimpegno, ripostiglio/soppalco, due camere e bagno.

Nella stima e nel trasferimento sono comprese pro quota le comproprietà delle parti comuni con altre proprietà costituite da androni, scale, disimpegni, porticati, aree scoperte e in particolar modo quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale e nell'atto di acquisto di ultima provenienza allegato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: -----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Cortina 59; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,63

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale: buono**

### Condizioni generali dell'immobile:

#### CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Alla richiesta d'Agibilità è allegata la dichiarazione degli impianti alla regola d'arte ai sensi dell'articolo 7 del D.M.37/2008 della Legge 46/90 che si allegano ( impianto riscaldamento e idraulico- Nogarotto Impianti per impianto elettrico).

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

L'inquilino non ha fornito il libretto caldaia e il certificato di verifica annuale dell'impianto e per questo non è stato possibile redigere l'Attestazione Energetica.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario. La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

### AVVERTENZA

*Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli e rilevarne la consistenza attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili presso i pubblici uffici anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.*

*La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6*

*giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.*

**Caratteristiche descrittive strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabili</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Solai	tipologia: <b>Latero-cemento</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> Riferito limitatamente a: Appartamento

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Manto di copertura	materiale: <b>Tegole</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura</b> rivestimento: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Appartamento

Pavim. Esterna	materiale: <b>cemento lisciato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Parti Comuni
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione conformità allegata</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità allegata</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Fognatura	tipologia: <b>non rilevabile</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non rilevabile</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non rilevato</b> Riferito limitatamente a: Appartamento
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non rilevato</b> Riferito limitatamente a: Appartamento

Telefonico  
 tipologia: **sottotraccia**  
 centralino: **presente**  
 condizioni: **non rilevabile**  
 conformità: **non rilevabile**  
 Riferito limitatamente a: Appartamento

Termico  
 tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **non rilevabile**  
 condizioni: **non rilevabili** conformità: **certificato di conformità**  
 Riferito limitatamente a: Appartamento

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento Sub.1	Superficie lorda pavimento	1,00	87,00	€ 1.500,00

**Mq. 87,00**

#### 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: 1-2019

Zona: Cordenons

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni normali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

**Accessori:**

1-POSTI AUTO COPERTO

**Identificato al n. Sub.5**

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 12,50 mq

Destinazione urbanistica: Posto Auto

**Valore a corpo: € 12.500**

2-POSTO AUTO COPERTO

**Identificato al n. Sub.7**

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 12,50 mq

Destinazione urbanistica: Posto Auto

**Valore a corpo: € 12.500**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone ;

Ufficio tecnico di Cordenons ;

Agenzie Immobiliari di Cordenons (valori centro compresi tra Euro 900 e Euro 1500)

Borsino Immobiliare FIMAA Provincia di Pordenone (valori centro tra Euro 800 e Euro 1200)

Osservatorio del mercato immobiliare Provincia di PN (valori centro tra Euro 950 e Euro 1400).



**8.2 Valutazione corpi:****APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI.****Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto coperto, con annesso posto auto coperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.500,00.

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Sub.1	87,00	€ 1.500,00	€ 130.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.500,00
Valore corpo			€ 130.500,00
Valore accessori			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 155.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI	Abitazione di tipo civile [A2] con annessi posti auto coperti	87,00	€ 155.500,00	€ 155.500,00

**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% )	€ 23.325,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>131.475,00</b>
---	---------------------

**8.5 Regime fiscale della vendita : Tassa di Registro**

## Allegati

Estratto catastale.  
Planimetrie catastali.  
Aggiornamento visure catastali.  
Aggiornamento visure ipotecarie.  
Copia contratto comodato (non registrato).  
Atto di provenienza.  
Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.  
Collaudo strutture.  
Certificazione impianto elettrico e riscaldamento.  
Permessi e ultimo progetto edilizio approvato.  
Richiesta abitabilità.  
Fotografie.

Data generazione:  
28-12-2019 18:12:36

Il Perito  
Geometra Antonio Taiariol

