Dott. Arch. ALDO GIANNELLI - Via Del Fante 18 - PORDENONE - cell. +39337546494 - fax +390434371183
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 152/2019 R.G.Es.

* * * * * * * * * *

RELAZIONE PERITALE

FORMATO TELEMATICO

cod.fisc. GNN LDA 54S05 G888E

part.iva 00264460932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa

contro

N° Gen. Rep. **152/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento p.2 e cantina pS1

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Via Del Fante 18 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434371183
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Treviso 38 - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170
Descrizione zona: Prima periferia - zona sud di Pordenone, nelle vicinanze del quartiere fieristico cittadino, dell'accesso all'Autostrada A28 ed alla zona insediativo-produttiva (PIP) del Comune di Pordenone

Lotto: 001 - Appartamento p.2 e cantina pS1
Corpo: A - Appartamento p.2 e cantina p.S1
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: (
(Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 31, particella 206, subalterno 15, indirizzo Viale Treviso n. 38, interno 12, piano S1 - 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 50 m² Totale escluse aree scoperte**: 48 m², rendita € 506,13

2. Possesso

Bene: Viale Treviso 38 - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p.2 e cantina pS1
Corpo: A - Appartamento p.2 e cantina p.S1
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Treviso 38 - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p.2 e cantina pS1
Corpo: A - Appartamento p.2 e cantina p.S1
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Treviso 38 - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p.2 e cantina pS1
Corpo: A - Appartamento p.2 e cantina p.S1

(

5. Comproprietari

Beni: Viale Treviso 38 - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p.2 e cantina pS1

Corpo: A - Appartamento p.2 e cantina p.S1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Treviso 38 - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p.2 e cantina pS1
Corpo: A - Appartamento p.2 e cantina p.S1
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Treviso 38 - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p.2 e cantina pS1
Corpo: A - Appartamento p.2 e cantina p.S1
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Treviso 38 - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p.2 e cantina pS1
Prezzo da libero: € **40.000,00**

Beni in **Pordenone (PN) -** Località/Frazione **Vallenoncello**
Viale Treviso 38

Lotto: 001 - Appartamento p.2 e cantina pS1

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 - Appartamento p.2 e cantina p.S1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Vallenoncello, Viale Treviso 38
Note: Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al Piano Secondo, facente parte del "Condominio Vallenoncello - Blocco **basso** - lato ovest"

Quota e tipologia del diritto
1/1 di( ) **Piena proprietà**

(
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
( ) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 31, particella 206, subalterno 15, indirizzo Viale Treviso n. 38, interno 12, piano S1 - 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 50 m² Totale escluse aree scoperte**: 48 m², rendita € 506,13
Derivante da: - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/07/2008 Repertorio n.: 124732 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7836.1/2008); - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,53/1000
Confini: L'appartamento con: corridoio condominiale, vano ascensore, muro perimetrale, unità residenziali di proprietà di terzi, salvi se altri. La cantina con: corridoio condominiale e altra cantina, salvi se altri.
Note: ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: Vedi specifiche in *Relazione descrittiva* ed All.to **2**

Note generali: Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F. 31 n. 206 ente urbano are 57.30 (superficie nominale da Visura Catastale - vedi All.to 2)

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Zona di prima periferia, attraversata da viabilità principale a nome SP35 ad alta percorrenza di collegamento nord-sud Pordenone-Oderzo, in prossimità del Quartiere Fieristico e del vicino ingresso all'autostrada A28. Nelle immediate vicinanze dell'area PIP artigianale, commerciale, industriale del Comune di Pordenone.
Caratteristiche zona: prima periferia
Area urbanistica: Terziario a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Centro Città di Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Attrazioni storiche: nessuna.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a
( ) Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio Romano Jus in data 19/06/2008 ai nn. 124733/25859; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/07/2008 ai nn. 11556/2202; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di( )
(i Pace di Pordenone in data 29/11/2017 ai nn. 1442; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/03/2018 ai nn. 3416/444; Importo ipoteca: € 4.072,00; Importo capitale: € 2.036,14; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 04/07/2019 ai nn. 1617 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/07/2019 ai nn. 10104/7320; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: **A** - Appartamento p.2 e cantina p.S1

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: : Allo stato attuale (10.03.2020) insiste un **debito** pari ad € **5.498,07**, per spese ordinarie (fonte *Amministrazione Condominiale DENIA in Pordenone*) come da dichiarazione autografa riportata in All.to **2**.
Millesimi di proprietà: 9,53/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: La compravendita, titolo di provenienza dell'esecu-

tato, riporta quanto segue: "La compravendita in oggetto viene fatta ed accettata a corpo con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, ed in particolare con tutte le servitù di cui all'atto in data 11 dicembre 1971 rep. n. 24872 del notaio Simone Gerardi, allora di Aviano, registrato a Pordenone in data 30 dicembre 1971 al n.16712 vol.230 e trascritto a Udine in data 25 gennaio 1972 ai nn.2156/1901, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, noto alla parte acquirente, con la proprietà indivisa e l'uso in comune delle parti e spazi in condominio quali risultano dall'articolo 1117 del codice civile e dal vigente regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto in data 23 dicembre 1970 rep. n. 21164 del notaio Gerardi già di Pordenone, ivi registrato in data 8 gennaio 1971 al n.259 vol.224, unitamente alle tabelle millesimali, e che la parte acquirente si obbliga ad osservare e fare osservare anche dai suoi aventi causa."
Attestazione Prestazione Energetica: **Presente**
Indice di prestazione energetica: **F**
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: roprietaria **proprietario/i ante ventennio** al **19/06/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza, in data 22/12/1983, ai nn. 20132; trascritto a Pordenone, in data 16/01/1984, ai nn. 642/525.
Note: proprietaria da ante ventennio in forza di: - Atto di compravendita in data 22.12.1983 rep. n.20132 notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza, trascritto a Pordenone il 16.01.1984 ai nn.642/525. vendeva a a che acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati F.31 n.206 sub 15 con diritto per la quota di 9,53/1000 alle parti comuni del fabbricato condominiale denoiniato "Vallenoncello" di cui fa parte edificato su area identificata al catasto terreni F.31 n. 206 e n.203/c di totali are 64.10. - A impianto meccanografico l'area di sedime condominiale era censita al catasto terreni F.31 n.206 are 61.60 f.u. d'accert., n.244 are 2.40 f.u. d'accert. e n.246 are 0.10 f.u. d'accert.. - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.31 n.206 sub 15. - 12.11.1999 tabella di variazione n.488 – mappali già censiti al CEU: catasto terreni F.31 n.206 are 61.60 variato di qualità da f.u. d'accert. a ente urbano. - 27.05.2004 frazionamento n.63840: catasto terreni dal frazionamento del F.31 n.206 are 61.60 derivavano F.31 n.206 are 57.30 e n.508 are 4.30.

Titolare/Proprietario:) proprietario dal 19/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Romano Jus di Pordenone, in data 19/06/2008, ai nn. 124732; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2008, ai nn. 11555/7836.
Note:) proprietario (quale attuale proprietario) in forza di: - Atto di compravendita in data 19.06.2008 rep. n.124732 notaio Romano Jus di Pordenone, trascritto a Pordenone l'11.07.2008 ai nn.11555/7836. vendeva a che acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati F.31 n.206 sub 15. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.31 n.206 sub 15.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° **27660** del 27.03.1969.
(Prot. n° **27660/68** del Comune di Pordenone)
Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili in VARIANTE n° **46882** del 02.12.1970.
(Prot. n° **46882/IV** del Comune di Pordenone)
Abitabilità Parziale del Condominio "Vallenoncello" n° **46882** del 21.12.1970.

(Prot. n° **46882** del Comune di Pordenone)
Abitabilità Totale del Condominio “Vallenoncello” n° **8449** del 05.07.1971.
(Prot. n° **8449** del Comune di Pordenone)

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: Vedi Specifiche in "descrizione" ed in All.to **6**

7.2 ***Conformità urbanistica***

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	con DCC n° 15 del 22.03.2016
Zona omogenea:	Zona B.1.5a - residenziale a moderata densità - (*) ambiti residenziali in ambito PAIL
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	con DCC n° 26 del 06.07.2015
Zona omogenea:	Zona B.1.5a - residenziale a moderata densità - (*) ambiti residenziali in ambito PAIL
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 m^3/m^2
Rapporto di copertura:	NON PRESENTE
Altezza massima ammessa:	12 ml
Volume massimo ammesso:	NON PRESENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Vedi specifiche e dati in All.to **2**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento p.2 e cantina p.S1**

U.N.1 - Comune di Pordenone, vedi All.to **3** ***U.N.1*** - foto da **01** a **45**:

I1 - ***Immobile***, inserito in un condominio a titolo *Vallenoncello* (foto da **02** a **16**) costituito dal mappale 206 in oggetto di ***E.I. n° 152/19*** e riferito ad un ***appartamento***, posto sul lato *sud-ovest* del condominio ed anche dello stesso lotto-mappale. L'intero complesso condominiale e di conseguenza anche l'immobile in Esecuzione si riconduce ad una tipologia architettonica abbastanza particolare per l'anno di costruzione (fine anni '60) con una volumetria generale importante ed interessante nella sua presenza formale ma comunque piacevole inserito in un contesto di quartiere, occupato prevalentemente da tipologie abitative a *villette monofamiliari* e/o *bi-familiari* e con una distanza dalla grossa viabilità (Autostrada **A28** *Conegliano-Portogruaro*) di immediato e scorrevole raggiungimento. Il *complesso edilizio* ha una composizione in **2** blocchi ad arco contrapposto e con altezza diversificata tra il più *alto* ed antistante la pubblica *Via Treviso* (**6** livelli, dal *Piano Terra* al *Piano 5*) ed il più **basso** verso *ovest* ed interno al lotto (**4** livelli, dal *Piano Terra* al *Piano 3*) con la caratteristica di un *Piano Scantinato* (*locali tecnici*, *cantine* e *garage*) seminterrato per una parte (lato *est*) e per l'altra (lato *ovest*) aperto e raggiungibile in modo *meccanico* direttamente dalla pubblica *Via Segaluzza* (foto da **03** a **06** e **11**) e in modo *pedonale* (foto da **03** a **09** e da **14** a **16**) dal piazzale scoperto di parcamento, prospicente la pubblica *Via Treviso*. Il blocco del complesso edilizio in cui insiste l'immobile oggetto di E.I. è, come detto, composto da **4** livelli (Piani: *Terra*, *Primo*, *Secondo* e *Terzo*) ottimamente inserito nel *lotto-mappale* e circondato da un buon giardino (foto da **03** a **06** e **10**-**13**) ed alberature a medio ed alto fusto di buon pregio e ben manutentate. L'architettura del corpo edilizio contenente l'immobile in oggetto di **E.I.**, è riferibile ad un contesto di ricercata "presenza", con uno stile architettonico "importante" nella sua ordinata semplicità per gli anni di realizzazione pur con una tipologia estetica e di finiture vicina ad un linguaggio formale molto cittadino, nonostante la collocazione dell'intero edificio in una zona, per quegli anni, decisamente periferica. L'epoca di costruzione di tutto il complesso condominiale è della fine degli anni sessanta (27.03.1969 per il 1mo Nulla Osta più 02.12.1970 per il 2do e conclusivo Nulla Osta del *Progetto Architettonico* con in data 21.12.1970 e 05.07.1971 le due *Autorizzazioni di Abitabilità*, rispettivamente *parziale* e *totale* - vedi All.ti **2** e **6**) e la sua composizione strutturale, tipica per quegli anni, è composta da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in latero cemento. Strutture che hanno sopportato bene il sisma del 1976 ma che, successivamente, non sono mai state adeguate alle relative norme (attualmente vigenti) sus-

seguitesi all'evento tellurico.

L' ***Immobile***, posto al *Piano Secondo* dell'edificio e con destinazione ad ***appartamento*** int. **12** è composto da **6** vani: ***pranzo-soggiorno***, ***cucina*** e ***camera matrimoniale*** più accessori: ***ingresso-distribuzione***, ***bagno*** e ***terrazzo*** (**4** in *visura catastale attuale* - vedi All.to **2**) così come da progetto architettonico originario e mai modificato. E' identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG ***31*** mapp. ***206*** *sub 15*, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Via Treviso* al civico 38. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) licenziato e realizzato alla fine degli anni sessanta e dotato del certificato di *Autorizzazione di Abitabilità* (relativa all'edificio denominato **basso**) in data 21 dicembre 1970. La *destinazione d'uso*, come riportato nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) e nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to **2**) modificato a seguito del **DPR n° 0143/pres** del **12.07.2016** del Comune di *Pordenone*, è corrispondente a: ***Zona B.1.5a - residenziale a moderata densità - (*) ambiti residenziali in ambito PAIL***.

L'*Unità Immobiliare* con tipologia architettonica ad ***appartamento***, è collocata al *Piano Secondo* del blocco **basso** parte *sud-ovest* del corpo edilizio dal nome *Condominio Vallenoncello* che insiste centralmente nel lotto-mappale 206 ed ha forma di lieve settore circolare ad arco, con i lati più lunghi nella direzione *nord-sud* e con quelli più corti nella direzione *opposta* ed ha dimensioni (foto da **03** a **14**) discretamente importanti per tipologia e collocazione e sufficientemente adeguate alle esigenze richieste, all'epoca, dalla proprietà.

La tipologia strutturale dell'*Unità Abitativa* (***immobile n° 1*** in ***E.I.***) è ovviamente la medesima di quella condominiale, con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastrature) con tutti i solai in latero-cemento e mattoni forati (singoli o bimattoni) per le pareti divisorie-tramezze interne. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani dell'***appartamento*** è tipica e consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma con finiture (per quegli anni e successivamente mai "aggiornate") di discreto livello, con uno sviluppo geometrico quasi rettangolare, posizionato coi suoi lati più lunghi parallelamente al senso di larghezza (*nord-sud*) della parte generale del corpo edilizio. Confina con altre **2** *Unità Abitative*. L'appartamento in oggetto, come l'intero edificio dato l'anno di edificazione ed i mancati interventi strutturali, *non rispetta* le relative ed attuali normative (*anti sismicità* post terremoto) ma è perfet-

tamente a norma per quelle urbanistiche vigenti, completo di tutti gli allacciamenti a rete: GAS ACQUA POTABILE con la sola eccezione della RETE FOGNARIA. Il condominio non è ancora allacciato alla rete ma lo sarà a breve visto che l'Amministratore Condominiale - [redacted] - ha fatto regolare richiesta al Comune ad inizio anno 2020 e fino a quando non ci sarà giusto allacciamento, lo smaltimento delle acque reflue avviene utilizzando n° **2** vasche **Imhoff** più adeguati pozzetti condensagrassi. L'impianto elettrico (suo *contatore* e *quadro generale* foto da **41** a **43** e part.**3** foto **42**) è presente ma ***non è stato adeguato alla normativa vigente***. Tutti i vani principali, ***soggiorno***, ***cucina***, e ***camera*** sono dotati di più che buona *illuminazione* ed *areazione naturale* compreso il vano ***bagno*** e tutti i vani sono dotati di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e, ove necessario, punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di ***riscaldamento*** è centralizzato e "lavora" con corpi radianti in metallo lamellare, tipici degli anni di costruzione dell'immobile ma mai "aggiornati" (foto **20**-**23** e **34** part. **C**) e senza il *contacalorie*, così come previsto dalle ultime normative vigenti. La ***produzione d'acqua calda*** (relativa a ***cucina*** e ***bagno***) è garantita dallo stesso impianto centralizzato. I serramenti sono ancora quelli originari, in legno verniciato e dotati di singolo vetro e la proprietà, certamente anche a causa dell'attuale e difficile situazione economica generale, non è mai intervenuta con adeguate *opere di manutenzione ammodernamento* e *miglioria*. La pavimentazione degli ambiti ***ingresso-distribuzione***, ***pranzo-soggiorno*** e ***camera matrimoniale*** è in listelli (30x10) di marmo *Trani* variegato, steso a "correre" mentre per i locali ***cucina*** e ***bagno*** è rispettivamente in piastrellatura di *gres porcellanato* (20x10) e *ceramica smaltata* (15x15) con disegno e colorazione diversificate, stese a reticolo perpendicolare.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e *Normativa* di **E.I.** l'***Attestato di Prestazione Energetica*** - ***APE*** (vedi All.to **7**) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del complesso condominiale e rispettivo immobile ad ufficio.

L'***immobile*** in esecuzione, confina: a ***nord*** (*Tav. Architettonica Piano Tipo* del *Progetto Edilizio* in All.to **6**) con altra *unità interna* adibita ad ***appartamento***, ad ***est*** (foto **18** e **19** più *Tav. Architettonica Piano Tipo* del *Progetto Edilizio* in All.to **6**) con il *corridoio esterno condominiale* ed il *corpo scale*, a ***sud*** (*Tav. Architettonica Piano Tipo* del *Progetto Edilizio* in All.to **6**) con altra *unità interna* adibita ad ***appartamento*** e ad ***ovest*** (foto **26** e **28** più *Tav. Architettonica Piano Tipo* del *Progetto Edilizio* in All.to **6**) con l'esterno ed il prospicente ***terrazzo***.

L'immobile in ***Esecuzione*** (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto da **03** a **10** Part. **3** più foto **12** Part. **1**, foto **13** Part. **2** e foto **14** Part. **3** in All.to **3**) è composto attualmente da ***due*** vani più ***ingresso***, ***cucina*** e ***bagno*** (foto da **20** a **38**) compreso un ***terrazzo***, esposto ad *ovest* (foto da **26** a **28**) suddivisi, come prassi per questa destinazione d'uso in: *zona giorno* (foto da **22** a **29**) costituita da: ***pranzo-soggiorno*** (dove attualmente, foto **22** e **29**, è posizionato un ***letto singolo***) dal quale si accede alla ***cucina*** (foto **24-25**) ed al ***terrazzo*** (foto da **26** a **28**) più la *zona notte* (foto da **36** a **38**) costituita da: una ***camera matrimoniale*** di generose dimensioni più un ***bagno***.

Nello specifico si descrive l'***immobile*** con *ingresso* dal pianerottolo condominiale del *Piano Secondo* (foto **18-19**) dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **20** a **38**) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

l'ambito ad ***ingresso-distribuzione*** (foto **20-21** più **30-31** e **33-34-35**) da dove si accede, sul lato *nord*, ai vani ***pranzo-soggiorno*** (foto **22-23** e **29**) e ***cucina*** (foto **24-25**) e dove trova posto il *quadro elettrico generale* dell'unità abitativa (part. **A** foto **34**) collegato ad un *contatore elettronico* (part.ri **2-3** foto **41-42** e **43**) di ultima generazione e dove (foto **34** Part. **C** e foto **33-35**) si evincono rispettivamente la tipologia vetusta dei **caloriferi**, privi di *contacalorie*, con però la qualità del serramento d'ingresso (marca **TESIO)** del tipo a blindatura semplice ma di buon livello.

In dettaglio, il vano ***pranzo-soggiorno*** (foto **22-23** e **29**) di buone dimensioni, più che abbondantemente illuminato di luce naturale grazie all'affaccio diretto verso *ovest* tramite un serramento a ***porta-finestra*** (in legno e tipologia a *singolo vetro* ma dotato di *zanzariera*) per l'uscita (foto **23** Part. **2**) verso il ***terrazzo***; l'adiacente vano ***cucina*** (foto **24-25**) di modeste dimensioni, anch'esso comunque ben illuminato ed aerato grazie all'affaccio diretto verso *ovest* tramite un serramento a finestra (in *legno* con apertura ad **1 anta** e tipologia a *singolo vetro* ma dotato di *zanzariera*) con apertura verso il ***terrazzo*** (foto **28** Part. **1**) di cui prima. Dal vano ***ingresso-distribuzione*** (foto **30-31**) si accede direttamente alla *zona notte* ed ai suoi rimanenti vani destinati a: ***bagno*** (foto **36**) di buone dimensioni, ben illuminato ed aerato grazie all'affaccio diretto verso *ovest* tramite un serramento a finestra (in *legno* con apertura ad **1 anta** e tipologia a *singolo vetro* ma dotato di *zanzariera*) con apertura verso il ***terrazzo*** (foto **28** Part. **2**) ed a ***camera matrimoniale*** (foto **37-38**) rivolta verso *sud* e dotata di ampio serramento (in *legno* con apertura a **2 ante** e tipologia a *singolo vetro* ma dotato di *zanzariera*) con affaccio verso *ovest* e sottostante *cortile interno condominiale*.

Aggregato all'appartamento, come *locale accessorio*, c'è un vano ***cantina*** (foto **44-45**) collocato nel *Piano Scantinato*, dal facile ed immediato accesso dal locale

vano scale comune più *quadri elettrici generali* e *contatori* (foto **41**-**42** e **43** Part.ri **1**-**2** e **3**) e di buone dimensioni (m2,95 x m1,72x h2,15) come da verifica visiva, con rilievo metrico.

L'***immobile*** (sub 15) con i suoi vani ed accessorio in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle loro dimensioni plani-volumetriche ed attuali *destinazioni d'uso* riscontrate è risultato ***conforme*** nella sua totalità con quanto riportato nella *Scheda Catastale* (vedi All.to **2**) e (vedi All.to **6**) nella composizione distributiva riferita al *Progetto Architettonico*.

* * * * * *

Per i beni oggetto dell'***E.I. n° 152/19*** in riferimento all'***Immobile n° 1*** non sono presenti *attestati di certificazione e conformità* per gli *impianti idro-termo-sanitario* del tipo condominiale ed *elettrico*, con per quest'ultimo l'avvenuta verifica e controllo della sua mancata messa a norma come previsto dalla normativa vigente a titolo *L.46/90*.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'immobile è: *di* ***discreto*** *pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, ma di* ***scarso*** *livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona*. Le ***quote*** in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti (vedi All.to **2**) alla *scheda catastale*.

* * * * *

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di(**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:( )

( )

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58,66**

E' posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito negli anni 1970-71 (27.03.1969 - 02.12.1970 per i **Nulla Osta Edilizi** e 21.12.1970 - 05.07.1971 per le **Abitabilità** - vedi All.to **6**)

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38 di Via Treviso - Interno 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **discreto**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
N.B. - il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati (€ 700,00 min - € 900,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2019 - semestre 2 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Pordenone per tale categoria edilizia a residenza, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, le buone condizioni manutentive dell'intero corpo edilizio e dell'immobile in Esecuzione e, nonostante la situazione generale di mercato immobiliare, le buone potenzialità urbanistiche dello stesso nel contesto urbano e viabilistico circostante. N.B. - il coefficiente di destinazione indicato (CdD) in riferimento alle superfici, è stato volutamente "modificato" in lieve eccesso (da 0,5 a 0,7) per le loro buone collocazione e superficie di utilizzo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I**1** - ***appartamento*** Pordenone FG 31 mapp. 206 - sub15 (A2/abitazione di tipo civile) P2	sup lorda di pavimento	1,00	45,66	€ 700,00
U.N.1 - I**1** - ***superfici accessorie*** - Terrazzo Pordenone FG 31 mapp. 206 - sub15 (A2/abitazione di tipo civile) P2	sup lorda di pavimento	0,70	5,55	€ 700,00
U.N.1 - I**1** - ***cantina*** Pordenone FG 31 mapp. 206 - sub15 (A2/abitazione di tipo civile) PS	sup lorda di pavimento	0,70	3,55	€ 700,00
			54,76	

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: 2 - 2019
Zona: PORDENONE
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): **700**
Valore di mercato max (€/mq): **900**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Elenco fonti:
Catasto 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: OMI;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): APPARTAMENTO in condominio, blocco **basso** di due totali in posizione *ovest* rispetto al primo, posto al *Piano Secondo* con cantina al *Piano Scantinato* e con valore minimo pari ad Euro **700**, rispetto al massimo di Euro **900**.

8.2 Valutazione corpi:

A - Appartamento p.2 e cantina p.S1. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **38.332,00**.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
U.N.1 - I**1** - ***appartamento*** Pordenone FG 31 mapp. 206 - sub15 (A2/abitazione di tipo civile) P2	45,66	€ 700,00	€ 31.962,00
U.N.1 - I**1** - ***superfici accessorie*** - Terrazzo Pordenone FG 31 mapp. 206 - sub15 (A2/abitazione di tipo civile) P2	5,55	€ 700,00	€ 3.885,00
U.N.1 - I**1** - ***cantina*** Pordenone FG 31 mapp. 206 - sub15 (A2/abitazione di tipo civile) PS	3,55	€ 700,00	€ 2.485,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ **38.332,00**
Valore corpo	€ 38.332,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 38.332,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.332,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Appartamento p.2 e cantina p.S1	Abitazione di tipo civile [A2]	54,76	€ 38.332,00	€ **38.332,00**

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%) € 5.749,80

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: € **32.582,20**

Data generazione:
26-03-2020 17:03:11

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli