
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata**

contro:

N° Gen. Rep. **1/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2018 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Angelo Mirolo
Codice fiscale: MRLNGL75P20I9040
Partita IVA: 01590030936
Studio in: Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042750413
Fax: 042750413
Email: angelo.mirolo@gmail.com
Pec: angelo.mirolo@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dell'Argine, n.25/8 - Barco - **Pravidomini (PN)**

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: **foglio 11, particella 572, subalterno 9**, indirizzo: Via dell'Argine, piano T-1, comune H010, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte: 75 m², rendita € 383,47

2. Possesso

Bene: Via Dell'Argine, n.25/8 - Barco - Pravidomini (PN)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____ e _____ con contratto di locazione stipulato in data 18/04/2016 per l'importo di euro 4.200/anno con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., Registrato a Latisana il 21/04/2016 ai nn.684 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2020;

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dell'Argine, n.25/8 - Barco - Pravidomini (PN)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dell'Argine, n.25/8 - Barco - Pravidomini (PN)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Puglia e Basilicata,
zia Giulia spa, Equitalia Nord spa;

Equitalia Friuli Vene-

5. Comproprietari



Beni: Via Dell'Argine, n.25/8 - Barco - Pravisdomini (PN)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Dell'Argine, n.25/8 - Barco - Pravisdomini (PN)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dell'Argine, n.25/8 - Barco - Pravisdomini (PN)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Dell'Argine, n.25/8 - Barco - Pravisdomini (PN)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 63.500,00

Prezzo da occupato: € 63.500,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. MIROLO Angelo, nato a Spilimbergo (PN) il 20/09/1975 ed ivi residente in Via di Mezzo n. 1, con studio in Spilimbergo in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.



Beni in **Pravidomini (PN)**
Località/Frazione **Barco**
Via Dell'Argine, n.25/8

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? In fase di sopralluogo è stata riscontrata una difformità catastale riguardante il mancato inserimento in planimetria di un terrazzino con accesso dal vano cucina. La regolarizzazione catastale potrà avvenire in seguito a presentazione di pratica presso gli uffici comunali di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 50 LR 19/2009.

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 frazione: Barco, Via Dell'Argine, n.25/8

Note: Compreso millesimi 75,815/1000 su parti comuni del Map.573 del Fg.11.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 572, subalterno 9, indirizzo Via dell'Argine, piano T-1, comune H010, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte: 75 m², rendita € 383,47;

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/11/2007 Repertorio n.: 31654 Rogante: BEVILACQUA GUIDO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12599.1/2007)

Confini: L'abitazione al Piano Primo confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con altra abitazione Sub.10, distacco condominiale, distacco condominiale e disimpegno ad uso comune Sub.20; La cantina al Piano Terra confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con altra cantina Sub.10, area esterna comune Sub.21, altra autorimessa Sub.14 e altra autorimessa Sub.18;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità scheda planimetrica.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di variazione catastale previo presentazione di SCIA in sanatoria.

Pratica Docfa compreso diritti: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**



Informazioni in merito alla conformità catastale: La scheda catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non viene rappresentato il terrazzino accessibile dalla zona giorno.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, di destinazione residenziale, si trova in Via Dell'Argine n.25 int.8 a Barco di Pravidomini (PN), e fa parte di un piccolo complesso immobiliare ad uso residenziale denominato "Residenza Giacomo". Il Comune che sorge nella bassa pianura veneto-friulana vicino alla riva sinistra del fiume Livenza, ha un'estensione di 16,21 kmq ed è abitato da circa 3.523 abitanti, da questi dati si denota che il territorio ha una bassa densità di abitanti. Il centro amministrativo è servito dalla strada Provinciale 1 che lo collega a Villotta, e quindi allo svincolo autostradale, ed alla Strada Statale 53 Postumia che lo collega ai centri di Portogruaro ad est e di Oderzo a Ovest. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Portogruaro (VE) che dista 14 km circa. Il Comune pur essendo di piccole dimensioni presenta diversi servizi quali scuole, farmacie, ufficio postale, Supermercati e Banche mentre il complesso ospedaliero più vicino è quello di San Vito al Tagliamento che dista 17,00 km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km 25, Portogruaro (VE) a Km 15.

Principali collegamenti pubblici: Collegamento autobus con la città di Pordenone e S 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **e** _____ **con contratto di locazione stipulato in data** 18/04/2016 **per l'importo di euro** 4.200,00/anno **con cadenza mensile.**
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Latisana il 21/04/2016 ai nn.684;
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note:

Vedasi certificazione anagrafica in Allegato n.4;

Vedasi contratto di locazione in Allegato n.10;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;; A rogito di Notaio Bevilacqua Guido in data 23/10/2007 ai nn. 22109/31655 in data 16/11/2007 ai nn. 21202/5212; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____ Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Giudice di Pace di Camposanpiero (PD) in data 17/09/2009 ai nn. 2009/290 in data 25/11/2009 ai nn. 17276/3476; Importo ipoteca: € 6.000,00; Importo capitale: € 2.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia spa contro _____ Derivante da: Art.77 DPR 602/73 modificato D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs. 193/01; A rogito di Equitalia F.V.G. Spa in data 10/11/2010 ai nn. 115/100007 in data 16/11/2010 ai nn. 16983/3410; Importo



ipoteca: € 35.656,24; Importo capitale: € 17.828,12;

Note: Gravame non riportato in Certificazione Notarile agli atti.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord spa contro Derivante da: 0300 Ruolo Art.77 del DPR n.602 del 1973;; A rogito di Equitalia Nord in data 03/04/2015 ai nn. 11515/716 in data 07/04/2015 ai nn. 3992/627; Importo ipoteca: € 285.958,22; Importo capitale: € 142.979,11.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a in data 25/01/2018 ai nn. 1382/1024; Verbale di pignoramento notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 13-12-2017 rep.n.4041.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 350,00;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 700,00;

Millesimi di proprietà: 75,815/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Accessibilità limitata dall'assenza di ascensore o servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'unità immobiliare gode di servitù per l'utilizzo in via esclusiva dei posti auto scoperti n.6 e n.7 (facenti parte del Sub. 21-Map.572 del Fg.11-bene comune). Atto Notarile -costituzione di diritti a titolo oneroso Notaio Bevilacqua Guido in Pordenone N.Rep. 31652/22106.

Vedasi nota di trascrizione in Allegato 3.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non è presente il libretto di impianto, requisito indispensabile per la conformità. Risulta quindi, vista la difformità alle vigenti normative, non presentabile il certificato al catasto energetico.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - dal 23/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Guido da Pordenone, in data 23/10/2007, ai nn. 22108/31654; trascritto a , in data 16/11/2007, ai nn. 12599/21201.

Note: Si riporta estratto della Certificazione Notarile a illustrazione delle provenienze nel ventennio:

“Premesso che: la particella 572 sub 9 deriva per variazione e fusione delle particelle 572 sub 1,2,3 e particelle 560 e 576; le particelle 572 sub 1,2,3 erano precedentemente identificate con le particelle 261 sub 1,2,3 e a sua volta derivavano dalla particella 261 la quale era stata edificata sulla particella terreni 261 che derivava dalla fusione delle particelle 8,244 e 257; la particella 560 era stata edificata sulla particella terreni 560 che originava dalla particella 6; la particella 576 deriva per variazione dalla particella 511 che era stata eretta sulla particella terreni 511 derivante per fusione delle particelle 5 e 245. * Quanto oggetto della presente relazione pervenne all'esecutato per quota 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti



del notaio BEVILACQUA GUIDO da PORDENONE (PN), in data 23/10/2007 rep. n. 31654/22108 e trascritto il 16/11/2007 ai n.ri 21201/12599 da potere di

per quota 1/1 di Piena Proprietà.

* Quanto oggetto della presente relazione alle particelle 560 e 576 pervenne alla società

per quota 1/1 di Piena Proprietà, per quota 12184/100000 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio BEVILACQUA GIORGIO da PORDENONE (PN), in data 07/03/2006 rep. n. 100226/22287 e trascritto il 11/03/2006 ai n.ri 4319/2583 da potere di per quota 1/1 di Piena Proprietà, e da potere di per quota 12184/100000 di Piena Proprietà. * Quanto oggetto della presente relazione alle particelle 572 sub 1,2,3 pervenne alla società

per quota 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio BEVILACQUA GIORGIO da PORDENONE (PN), in data 07/03/2006 rep. n. 100226/22287 e trascritto il 11/03/2006 ai n.ri 4318/2582 da potere di

e a (PN) codice fiscale: per quota 1/3 di Piena Proprietà ciascuno. * Quanto oggetto della presente relazione alla particella 576 pervenne alla società

sede : ANNONE VENETO (VE) codice fiscale: 03375820275 per quota 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio BEVILACQUA GIORGIO da PORDENONE (PN), in data 06/06/2005 rep. n. 9964722015 e trascritto il 24/06/2005 ai n.ri 1097517085 da potere di codice fiscale:

per quota 1/1 di Piena Proprietà; * Quanto oggetto della presente relazione alla particella 6 poi 560 pervenne alla società

per quota 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio BEVILACQUA GIORGIO da PORDENONE (PN), in data 05/08/2003 rep. n. 97888 e trascritto il 18/08/2003 ai n.ri 13491/8969 da potere di codice fiscale: per

quota 1/2 di Piena Proprietà, e da potere di a (PN) codice fiscale: per quota 1/2 di Piena Proprietà; * Quanto oggetto della presente relazione alla particella 6 poi 560 pervenne alla signora

codice fiscale: per quota 1/2 di Piena Proprietà, al signor a (PN) codice fiscale: per quota 1/2 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio BEVILACQUA GIORGIO da PORDENONE (PN), in data 29/07/2003 rep. n. 97821 e trascritto il 11/08/2003 ai n.ri 13372/8909 da potere di a

per quota 1/1 di Piena Proprietà; * Quanto oggetto della presente relazione alle particelle 261 sub 1,2,3 poi 572 sub 1,2,3 pervenne ai signori a (PN)

e a (PN) codice fiscale: e codice fiscale: per quota 1/3 di Piena Proprietà ciascuno in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione UFFICIO DEL REGISTRO da PORDENONE, in data 14/03/2002 rep. n. 15/962 e trascritto il 30/08/2002 ai n.ri 14628/10487 in un morte di

a (PN) deceduto il 18/09/2001 per quota 1/3 di Piena Proprietà Con atto del pubblico ufficiale Pascatti Giovanni num.rep. 106495 del 23/01/2002, risulta trascritta il 05/02/2002 ai nn.1675/2208 accettazione espressa di eredità in morte di * Quanto oggetto della presente relazione alle particelle 5 e 245 poi 576 pervenne al signor

codice fiscale: per quota 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del notaio ZAMPIERI da MOGLIANO VENETO, in data 01/08/1984 rep. n. 9672 e trascritto il 04/08/1984 ai n.ri 8221/6884 da potere di a (PN) codice fiscale:



per quota 1/1 di Piena Proprietà; * Quanto oggetto della presente relazione alla particella 261 pervenne al signor (PN) a per quota 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - atto di compravendita ai rogiti del notaio NOTAIO GARLATTI da SAN VITO AL TAGLIAMENTO, in data 12/08/1972 rep. n. e trascritto il 14/08/1972 ai usi 19801/17316 da potere di a (PN) per quota 1/1 di Piena Proprietà; * Quanto oggetto della presente relazione alle particelle 8, 5, 244 e 245 pervenne al signor a (PN) per quota 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - atto di divisione ai rogiti del notaio PIERLUIGI ROMAGNOLI da PORDENONE, in data 09/05/1970 rep. n. 15655/101.29 e trascritto il 05/06/1970 ai ari 13489/11815 da potere di a (PN) codice fiscale: e a (PN) per quota 'A ciascuno di Piena Proprietà, la Signora si riserva l'usufrutto sulla quota di 1/3. Con voltata del 09/10/1983 Ufficio del registro di Pordenone den. n. 69 vol. 334 del 14/12/1983 n.827783 ricongiungimento di usufrutto in morte di * Quanto oggetto della presente relazione alle particelle 8, 5, 244 e 245 pervenne ai signori a (PN) e (PN) codice fiscale: per quota 3/10 di Piena Proprietà ciascuno in virtù di atto tra vivi - atto di cessione di quote ai rogiti del notaio PIERLUIGI ROMAGNOLI da PORDENONE, in data 09/05/1970 rep. n. 15655/10129 e trascritto il 05/06/1970 ai risi 13488/11814 da potere di luogo di nascita PASIANO DI PORDENONE (PN) per quota 1/3 di Usufrutto, e da potere di a PRAVISDOMIN1 (PN) e PRAVISDOIMINI (PN) e a (PN) per quota 2/10 di Piena Proprietà ciascuno, essendo i Signori e già proprietari per 2/10 cadauno ne diventino proprietari per la quota di 1/2 cadauno, la Signora Italia si riserva l'usufrutto sulla quota di di 1/3. I dichiarano in atto di essere proprietari per successione in morte di . n. 100 vo1. 184 ufficio del registro di San Vito Al Tagliamento non trascritta presso la Conservatoria. * Quanto oggetto della presente relazione particella 6 poi 560 pervenne ai signori per quota 1/2 di Piena Proprietà ciascuno in virtù di per quota 1/2 di Piena Proprietà ciascuno in virtù di atto tra vivi - divisione e permuta ai rogiti del notaio GIANFRANCESCO SACCARDO da PORTOGRUARO, in data 06/09/1964 rep. n. 20184 e trascritto il 05/10/1964 ai n.ri 21085/19446 da potere di a e per quota 1/3 di Piena Proprietà. Con lo stesso atto poi pervenne lo stesso immobile al signor a per quota 1/2 di Piena Proprietà a titolo di permuta da potere di per quota 1/2 di Piena Proprietà; * Quanto oggetto della presente relazione particella 6 poi 560 pervenne ai signori per quota 1/3 di Piena Proprietà ciascuno e per 1/3 usufrutto, in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione UFFICIO DEL REGISTRO da SAN VITO AL TAGLIAMENTO, in data 28/09/1935 rep. n. 4/103 e trascritto il 23/10/1935 ai n.ri 17922/13639 h morte di per quota 1/1 di piena proprietà (NON risulta atto di accettazione di eredità in morte di da parte degli eredi) Il Signor usufruttuario parziale risulta



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3602

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione d'uso di laboratorio artigianale e relativi annessi oltre a stalla e deposito attrezzi agricoli per ricavo complesso residenziale denominato

Oggetto: trasformazione edilizia.

Rilascio in data 20/03/2006 al n. di prot. 2046/20067UT

NOTE: Denuncia di Inizio Attività in Variante presentata il 25-07-2007 Prot.7301;

Agibilità in silenzio assenso come da Nota di riscontro del Comune di Pravisdomini prot. 11948 del 05-12-2007;

Vedasi Allegato n.5;

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo è stata riscontrata una difformità edilizia riguardante la realizzazione di un terrazzino con accesso dal vano cucina (verifica effettuata con le tavole della DIA di Variante).

Regolarizzabili mediante: La regolarizzazione potrà avvenire in seguito a presentazione di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 50 LR 19/2009.

Pratica SCIA in sanatoria(compreso oneri sanzionatori): € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Con nota del 09-10-2018

Prot.7184/2018/UT/7863 il Comune di Pravisdomini, in riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto, ha comunicato che la pratica edilizia afferente la costruzione dell'immobile (comprensivo di tutte le unità) n.3602/2006 è stata sottoposta a sequestro da parte degli Organi di Giustizia e pertanto non essendo disponibile agli atti le verifiche si sono limitate alla pratica di SCIA in Variante (presente agli atti) e alla richiesta di Agibilità con relative certificazioni.

Vedasi Allegato n.5.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato n.6;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commer-	NO



ciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	10 ml
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Secondo le casistiche descritte dalle norme di piano in allegato;
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Una porzione della corte scoperta, di proprietà condominiale ricade in Zona Omogenea B3 come si evince dall'estratto cartografico in al- legato;

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, fa parte di un fabbricato individuato catastalmente al Fig. 11 Map. 572, il quale confina a partire da Nord e proseguendo in senso orario con la Pubblica via "Strada Comunale Barco-Panigai", i mappali 573 e 561 a est, i mappali 570 e 248 a sud ed il mappale 1 a ovest. L'edificio, denominato "Residenza Giacomo", veniva edificato precedentemente nel 1967 con destinazione d'uso di tipo rurale; in seguito nel 1973 venivano attuati diversi interventi di ristrutturazione sino all'ultimo eseguito nel 2006 ove in forza di Concessione Edilizia n.3602, prot. 2046/2006/UT del 20.03.2006 e successive varianti, si provvedeva a ristrutturare il fabbricato ed a cambiarne destinazione d'uso da laboratorio ad uso residenziale portando allo stato attuale. Le opere venivano ultimate in data 22.10.2007 e contestualmente ne veniva richiesta l'abitabilità. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto di n. 10 unità residenziali distribuite tra il piano terra ed il piano primo e sei autorimesse al piano terra. Lo scoperto esterno è in parte destinato ad uso esclusivo delle unità site al piano terra ed in parte ad uso comune sub. 21 sul quale, come da giusto atto del Dott. Notaio Guido Bevilacqua rep. 31652/22106, sono stati identificati ed assegnati n. 10 posti auto scoperti. La struttura veniva rinforzata con la ristrutturazione del 2006 mediante l'esecuzione di sottofondazioni, il rinforzo delle murature esistenti e l'inserimento di cordolature in C.a. come si evince dal Collaudo Statico.



1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 260.

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: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa si trova in Pravidomini(PN) nella località di Barco, ed è situata in una zona residenziale.

Il contesto residenziale circostante presenta edifici unifamiliari o piccoli edifici plurifamiliari edificati in epoche diverse.

Secondo il vigente PRGC l'area ricade in parte in zona B.2. e parte in zona B.3.

L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al primo ed ultimo piano (vedasi foto 1) all' interno n. 8 di un piccolo edificio residenziale (vedasi foto aerea). L'immobile ha accesso pedonale dalla pubblica Via Dell'Argine (vedasi foto 3) e carraio dalla pubblica Via di Sotto (vedasi foto 6). Le aree esterne facenti parte del subalterno 21 sono adibite a spazi comuni di transito e passaggio (vedasi foto 5) ed in parte assegnate quale posto auto scoperto esclusivo.

L'accesso all'unità in oggetto si ha grazie a scala ad uso comune sub.20 con accesso diretto dall'esterno (vedasi foto 7 e 8) la quale conduce a disimpegno comune a servizio dei subalterni 9-10-11-12.

L'ingresso all'unità si ha direttamente sulla zona giorno (vedasi foto 10) composta di unico vano con cucina, pranzo e soggiorno di 23,30 mq (vedasi foto 9 e 11) e da piccolo poggiolo di 2,40 m (vedasi foto 12 e 13).

La zona notte è servita da disimpegno (vedasi foto 14) a servizio di una camera matrimoniale di 14,30 mq (vedasi foto 15, 16 e 17) di una seconda camera più piccolo di 13,00 mq (vedasi foto 18-19) e del bagno di 6,00 mq (vedasi foto 20) dotato di lavabo, water, bidet, vasca (vedasi foto 21) e lavatrice.

Al piano terra l'unità dispone di locale ad uso cantina di 3,60 mq (vedasi foto 23) accessibile dall'area esterna sub.20 vedasi foto 5.

Le finiture interne sono tipiche degli edifici civili di inizio anni '00; I pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato posato diagonalmente (vedasi foto 9-10-11) così come il disimpegno notte (vedasi foto 14) , il bagno ha pavimento in gres di altro format e tinta (vedasi foto 20-21) mentre le camere hanno parquet posato a correre (vedasi foto 17 e 18). I serramenti interni sono in legno tinta noce così come quelli esterni, sono presenti scuretti in legno. I muri interni sono intonacati e tinteggiati.

L'unità è termoautonoma con caldaia installata all'interno del bagno (vedasi foto 22) e terminali di emissione di tipo a radiator.

Nel complesso l'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in rame diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **suffi-**
cienti conformità: **con certificato di collaudo**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 30%;
- d) della superficie della cantina computata nella misura del 50%;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	74,20	€ 1.000,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,30	0,72	€ 1.000,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	2,20	€ 1.000,00

77,12**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo" ed è comprensivo delle parti esclusive e condominiali.

Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e la viabilità della zona.

Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 30%;
- d) della superficie della cantina nella misura del 50%;

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2017.

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00-1.000,00;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.



8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	74,20	€ 1.000,00	€ 74.200,00
Terrazza	0,72	€ 1.000,00	€ 720,00
Cantina	2,20	€ 1.000,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.120,00
Valore corpo			€ 77.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.120,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	77,12	€ 77.120,00	€ 77.120,00

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%)	€ 11.568,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.552,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 63.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 63.500,00



Allegati

- All.1 : visure catastali;
- All.2 : atto di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie;
- All.4 : certificazione anagrafica;
- All.5 : doc. edilizia;
- All.6 : doc. urbanistica;
- All.7 : certificazioni di conformità;
- All.8 : doc. fotografica;
- All.9 : elaborati grafici;
- All.10: contratto di locazione;
- All.11: certificato provvedimenti edificatori e sanzionatori;

Data generazione:
19-10-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Mirolo

