Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **404/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Viale Marconi 29 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521350
Fax: 0434521350
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: quartiere Villanova, via C. Goldoni n.3 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Descrizione zona: L'immobile pignorato è posto situato nel comune di Pordenone, in via C. Goldoni n.3, laterale est di via Villanova che attraversa in direzione nord - sud l'omonimo quartiere. La zona è periferica sud cittadina, con altre abitazioni a tipologia mista, sia a condomini che a fabbricati uni e plurifamiliari, alcune datate altre ristrutturate, con alcuni interventi più recenti. Il quartiere di Villanova dista 2.5 km ca dal centro cittadino. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immediato circondario è provvisto dei servizi di quartiere fra cui scuole primarie, Parrocchia Cristo Re, polisportivo comunale, palestre, distaccamento sanitario, farmacia, verde di quartiere con parco pubblico, supermercati, alimentari, panificio, pizzeria e altre attività commerciali. Il quartiere risulta ben servito dal punto di vista viario essendo raggiungibile, percorrendo via Villanova verso nord dopo 850 m ca, la SR251, costituente importante arteria di collegamento fra la zona montana della destra Tagliamento e la bassa Pianura pordenonese, sino a Portogruro (VE). Al contempo è agevolmente raggiungibile la grande viabilità autostradale della A28 Portogruaro (VE) - Conegliano (TV), accessibile dallo svincolo di via Nuova di Corva, proseguendo sulla SR251 citata dopo 2km ca oppure, ancora più facilmente, percorrendo la citata via Villanova e quindi via Bosco verso sud - est pervenendo allo svincolo autostradale Interporto - centro Ingrosso pordenonese (ad est del quartiere) dopo 1 km ca. Il centro storico può essere raggiunto in automobile sino al parcheggio Marcolin, a ridosso sud del contro storico, tramite le vie Villanova, Mestre, viale delle Grazie e via Pola dopo 2.5 km ca, proseguendo poi pedonalmente. In in alternativa da quadrante sud-est cittadino attraversando il quartiere Borgomeduna tramite le vie Villanova, Nuova di Corva e viale Martelli dopo 3 km ca, anche qui proseguendo poi pedonalmente da via Battisti o piazza XX Settembre. A nord – ovest di Villanova, separato da via Nuova di Corva, altro quartiere cittadino di Madonna delle Grazie - San Gregorio. A sud del centro storico il fiume Noncello che attraversa la cittadina in direzione sud - ovest / nord - est. Per tutti i rimanenti più importanti servizi e infrastrutture cittadini (Comune, Questura, Prefettura, sede Regione, Ospedale Santa Maria degli Angeli e Casa di Cura San Giorgio, stazione FFSS e autostazione autobus e pullman, Tribunale, Palazzetto dello sport, scuole di vario ordine e grado, Consorzio universitario, ecc.) il riferimento è sovra quartiere quindi comunale.

Lotto: 001
Corpo: A - Appartamento a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted] con diritti e oneri reali di piena proprietà per 1/2; [redacted] nata a [redacted] con diritti e oneri reali di piena proprietà per 1/2., foglio 34, particella 319, subalterno 2, indirizzo via Carlo Goldoni n.3, interno 2, piano T-1, comune Pordenone, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie tot.110m2, t.e. 108m2, rendita € 688,18, Comune di PORDENONE (Codice: G888) , sezione censuaria Pordenone, foglio 34, particella 319, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1104 m2

2. Possesso

Bene: quartiere Villanova, via C. Goldoni n.3 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra
Possesso: Occupato da parte Esecutata, con diritto di piena proprietà per 1/2, in qualità di comproprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: quartiere Villanova, via C. Goldoni n.3 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A - Appartamento a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: quartiere Villanova, via C. Goldoni n.3 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A - Appartamento a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra
Creditori Iscritti:[redacted]

5. Comproprietari

Beni: quartiere Villanova, via C. Goldoni n.3 - Pordenone (Pordenone) – 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra

Comproprietari:[redacted]

6. Misure Penali

Beni: quartiere Villanova, via C. Goldoni n.3 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A - Appartamento a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: quartiere Villanova, via C. Goldoni n.3 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A - Appartamento a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: quartiere Villanova, via C. Goldoni n.3 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Prezzo da libero: vedasi nel seguito
Prezzo da occupato: idem c.s.

Premessa

UNICO LOTTO
L'immobile di cui alla presente è alloggio di tipo popolare, [redacted] comprendente appartamento a piano 1° con accessorio (ripostiglio) a piano terra. Esso costituisce porzione di palazzina condominiale. Situato in comune di Pordenone, nel quartiere di Villanova posto a sud nella cittadina, è in un contesto di circondario prevalentemente residenziale caratterizzato fabbricati uni e plurifamiliari e da altri complessi di tipo popolari e non, anche di dimensioni significative. La palazzina di cui è parte l'immobile in oggetto è situata in via C. Goldoni n.3, eretta su 4 piani f.t., p.T-1-2-3 oltre a sottotetto non abitabile e copertura a falde, su sedime e scoperto, vialetti di accesso, prato e spazi di manovra.

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione
quartiere Villanova, via C. Goldoni n.3

Lotto: 001

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 a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in comune di Pordenone, quartiere Villanova, via C. Goldoni n.3

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Pordenone, via Goldoni, 3 - Stato Civile: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con Sentenza del Tribunale di Pordenone [redacted] Sent. in data [redacted] è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.
Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted] con diritti e oneri reali di piena proprietà per 1/2; [redacted] nata a [redacted] con diritti e oneri reali di piena proprietà per 1/2., foglio 34, particella 319, subalterno 2, indirizzo via Carlo Goldoni n.3, interno 2, piano T-1, comune Pordenone, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie tot.110m2, t.e. 108m2, rendita € 688,18
Derivante da: Dichiarazione di Successione n.1328, vol.9990 del 21.07.2016 presentata presso il competente Ufficio di Pordenone.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 186,75/1000
Confini: Appartamento a p.1. Confini a partire da nord in senso orario: - a nord, est, sud: muri perimetrali e proprietà comuni, salvo se altri; - a ovest: vano scala e altro alloggio di proprietà di terzi, salvo se altri; - al di sopra: altro alloggio di proprietà di terzi, salvo se altri; - al di sotto: porticato, salvo se altri. Ripostiglioa p.T. Confini a partire da nord in senso orario: - a nord: altro ripostiglio di proprietà di terzi, salvo se altri; - a est, sud ed ovest: proprietà comune, salvo se altri.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di PORDENONE (Codice: G888) , sezione censuaria Pordenone, foglio 34, particella 319, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1104 m2
Derivante da: TIPO MAPPALE del 10/12/1986 protocollo n. 130633 in atti dal 17/07/2001 (n. 7536.1/1986)

Confini: Confini partendo da nord in senso orario nel Fg.34: - nord-est: fabbricati e terreni di cui alla particella 322, salvo se altri; - sud-est: pubblica via C. Goldoni e particelle 553-556, salvo se altri; - sud-ovest: particella 553, salvo se altri; - nord-ovest terreno di cui alla particella 318, fabbricati e terreni di cui alla particella 321, salvo se altri.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza parete divisoria cucina - adiacente camera. Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale
Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione paretina divisoria con necessità di aggiornamento della pianta appartamento
Aggiornamento catastale: € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Rilevata assenza parete divisoria fra cucina e adiacente camera. Ne consegue allargamento del locale cucina ed eliminazione di una camera. Si rende necessaria pratica di aggiornamento catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato è situato in comune di Pordenone, via C. Goldoni n.3, laterale est di via Villanova che attraversa in direzione nord - sud l'omonimo quartiere. La zona è periferica sud cittadina, con altre abitazioni a tipologia mista, sia a condomini che a fabbricati uni e plurifamiliari, alcune datate altre ristrutturate, con alcuni interventi più recenti. Il quartiere di Villanova è posto a sud del centro cittadino da cui dista 2.5 km ca. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immediato circondario è provvisto dei servizi di quartiere fra cui scuole primarie, Parrocchia Cristo Re, polisportivo comunale, palestre, distaccamento sanitario, farmacia, verde di quartiere con parco pubblico, supermercati, alimentari, panificio, pizzeria e altre attività commerciali. Il quartiere risulta ben servito dal punto di vista viario essendo raggiungibile, percorrendo via Villanova verso nord dopo 850 m ca la SR251, costituente importante arteria di collegamento fra la zona montana della destra Tagliamento e la bassa Pianura pordenonese, sino a Portogruro (VE). Al contempo è agevolmente raggiungibile la grande viabilità autostradale della A28 Portogruaro (VE) - Conegliano (TV), accessibile dallo svincolo di via Nuova di Corva, proseguendo sulla SR251 citata, dopo 2km ca oppure, ancora più facilmente, percorrendo la citata via Villanova e quindi via Bosco verso sud - est pervenendo allo svincolo autostradale Interporto - centro Ingrosso pordenonese (ad est del quartiere) dopo 1 km ca. Rispetto a centro e centro storico cittadini il quartiere è posto a sud. Il centro storico può essere raggiunto in automobile sino al parcheggio Marcolin, a ridosso sud del contro storico, tramite le vie Villanova, Mestre, viale delle Grazie e via Pola dopo 2.5 km ca, proseguendo poi pedonalmente. In alternativa, dal quadrante sud- est cittadino, attraversando il quartiere Borgomeduna tramite le vie Villanova, Nuova di Corva e viale Martelli dopo 3 km ca, anche qui proseguendo poi pedonalmente da via Battisti o piazza XX Settembre. A nord-ovest, separato da via Nuova di Corva, altro quartiere cittadino di Madonna delle Grazie - San Gregorio. A sud del centro storico il fiume Noncello che attraversa la cittadina in direzione sud - ovest / nord - est. Per tutti i rimanenti più importanti servizi e infrastrutture cittadini (Comune, Questura, Prefettura, sede Regione, Ospedale Santa Maria degli Angeli e Casa di Cura San Giorgio, stazione FFSS e autostazione autobus e pullman, Tribunale, Palazzetto dello sport, scuole di vario ordine e grado, Consorzio universitario, ecc.) il riferimento è sovra quartiere quindi comunale. La zona è prevalentemente residenziale, con abitazioni sia civili che di tipo economico, in fabbricati a tipologia uni e plurifamiliare, e complessi ex Iacp ora Ater che caratterizzano significativamente il quartiere medesimo. Proprio l'immobile in oggetto è porzione di palaz-

zina di tipo economico, ex Iacp.
Caratteristiche zona: periferica
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti (l'immobile pignorato non dispone di propria autorimessa).
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: si cita il Polo tecnologico di Pordenone a Pordenone nord, zona Comina.
Servizi offerti dalla zona: di quartiere con buona viabilità urbana ed extra.
Caratteristiche zone limitrofe: altri quartieri cittadini (Madonna delle Grazie – San Gregorio, Borgomeduna
Importanti centri limitrofi: Sacile, San Vito Tagliamento, Azzano X, Spilimbergo, Maniago.
Attrazioni paesaggistiche: parchi lacustri e fluviali, fiume Noncello, magredi, fascia prealpina e alpina.
Attrazioni storiche: Municipio, Duomo, centro storico e relativi palazzi.
Principali collegamenti pubblici: stazione FFSS linea VE-UD, autostazione bus e pullman 4 km ca, Autostrade A28 da PN; A4 da Portogruaro VE 1 km ca e 25 km ca rispettivamente , Aeroporto di Treviso 70 km ca, Aeroporto Friuli V.G., Ronchi dei Legionari (GO) 80 km ca , Aeroporto Marco Polo di Venezia, Tessera 85 km ca.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da parte Esecutata, con diritto di piena proprietà per 1/2, in qualità di proprietario dell'immobile
Note: Vi è Sentenza del Tribunale di Pordenone [redacted] Sent. con cui in data [redacted] è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] A rogito di atto giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/12/2016 ai nn. 4543 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/01/2017 ai nn. 249/181.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale (vedasi anche rendiconto e bilancio condominiale, all.9).
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 450,00 – 550,00 €
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'amministratore con propria mail comunicava allo scrivente in data 17.10.2017 che non vi sono spese straordinarie deliberate (vedasi all.9)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.147,00 €. Alla data del 30/09/2017 il [redacted] ha maturato un debito di euro 1147,88.
Millesimi di proprietà: 186,75 / 1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Attestazione Prestazione Energetica prodotta ed allegata nel corso della procedura.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] - Proprietà per 1/1 **proprietario ante ventennio** dal 18.12.1986 fino al 18.08.2015. In qualità di acquirente, coniugato in regime di [redacted] dei beni, in forza di atto di cessione di alloggio - a rogito di [redacted] in data 18/12/1986, ai nn. 897; trascritto a Pordenone, in data 10/01/1987, ai nn. 308/264.

Titolare/Proprietario:
[redacted] (soggetto esecutato, [redacted]) - Proprietà per 1/2 dal 18.08.2015 ad oggi (attuale comproprietario). In forza di denuncia di successione; registrata a Pordenone, in data 21/07/2016, ai nn. 1328/9990/16; trascritta a Pordenone, in data 23/09/2016, ai nn. 12831/8775.
[redacted] (soggetto non esecutato, [redacted]) - Proprietà per 1/2 dal 18/08/2015 ad oggi (attuale comproprietaria). In forza di denuncia di successione; registrata a Pordenone, in data 21/07/2016, ai nn. 1328/9990/16; trascritta a Pordenone, in data 23/09/2016, ai nn. 12831/8775.
Note: Denuncia di successione legittima in morte di [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot.19615
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili
Per lavori: costruzione n°3 fabbricati uso abitazione civile
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 22/08/1966 al n. di prot. 19615

Numero pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot.12019
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili
Note tipo pratica: Nulla Osta di Rinnovo
Per lavori: costruzione n°3 fabbricati uso abitazione civile
Rilascio in data 06/04/1967 al n. di prot. 12019
Abitabilità/agibilità in data 05/08/1969 al n. di prot. 23487/68
NOTE: L'autorizzazione di abitabilità specifica a decorrere dal 22.05.1968 ed è rilasciata in tre esemplari per i tre fabbricati denominati "A" - "B" - "C".
Nota del Comune dd.14.07.1966, prot.19615 con elenco documentazione a corredo domanda per rilascio fra cui atto comprovante denuncia delle opere in c.a. alla Prefettura circondariale di Pordenone e calcoli di stabilità con relative risposte [redacted]. Nota del Prefetto della Provincia di Pordenone N.5193302/51113/A.E. del 01.06.1968 con cui autorizza utilizzazione opere in c.a., visto anche il verbale di collaudo.

Numero pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot.19502
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili
Per lavori: recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/05/1968 al n. di prot. 19502
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Sanatoria opere edilizie abusive n.43998 del 13.02.1992

Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Sanatoria opere edilizie abusive
Per lavori: chiusura con serramenti in alluminio e lastre in vetro di terrazzino appartamento
Presentazione in data 29/11/1985 al n. di prot. 43998/85
Rilascio in data 13/02/1992 al n. di prot. 43998/85
NOTE: Pagamento oblazione L. 200.000 in data 29.11.1985 con ricevuta n.629

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza parete divisoria cucina-adiacente camera. Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria progetto assentito.
Regolarizzabili mediante: non necessita di regolarizzazione edilizia (ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i.)
Note: Ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i., quanto all'eliminazione della paretina divisoria, trattasi di intervento edilizio che non costituisce illecito edilizio e non necessita di alcun tipo pratica edilizia (vedasi a maggior completezza e chiarezza le seguenti note conformità edilizia).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note alla conformità edilizia.
Rispetto al progetto assentito, in sede di sopralluogo lo scrivente rilevava assenza di parete divisoria fra cucina e adiacente camera, con conseguente allargamento di quest'ultima e eliminazione di una camera. Ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i., quanto all'eliminazione della parete divisoria trattasi di intervento edilizio rientrante nell'art.4, c.2, lett.a, p.to 1, **manutenzione ordinaria**, che si riporta. Art.4, comma 2; Ai fini della presente legge gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedificato o sul patrimonio edilizio esistente. Tali interventi sono riconducibili alle seguenti categorie: a) **manutenzione ordinaria**, consistenti in: 1) riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, **ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne** che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implichino incremento degli standard urbanistici. [...]. Il successivo art.16, disciplinante **l'attività edilizia libera**, specifica poi che ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d), **non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le seguenti attività di rilevanza edilizia: a) interventi di manutenzione ordinaria** del patrimonio edilizio esistente. **Ne consegue che la situazione sopra descritta non costituisce illecito edilizio e non necessita di alcun tipo pratica edilizia**.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 22.3.2016, pubblicazione sul BUR n. 30 del 27 luglio 2016, decreto del Presidente della Regione, n. 0143/Pres. del 12 luglio 2016, determina dirigenziale n. 212 del 15.02.2017
Zona omogenea:	B1.5a* - RESIDENZIALE A MODERATA DENSITA' CON VINCOLI DI ALTEZZA - (*) AMBITI RESIDENZIALI IN AMBITO PAIL
Norme tecniche di attuazione:	Risultano riportate allegate al Certificato di destinazione urbanistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.50 m3/m2
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	12

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Nel CDU è presente l'indicazione: (*) AMBITI RESIDENZIALI IN AMBITO PAIL.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra**

L'immobile pignorato è alloggio di tipo popolare comprendente appartamento piano 1° con accessorio (ripostiglio) a piano terra, e costituisce porzione di palazzina condominiale. Con l'immobile, mediante l'atto di cessione alloggio già richiamato, è trasferita anche la proprietà pro-quota e l'uso comune sulle parti indivise dell'edificio e quota proporzionale delle pertinenze comuni. L'alloggio fa parte di un fabbricato costituito da n.6 alloggi complessivamente disposto su 4 piani f.t., p. T-1-2-3, oltre a sottotetto e copertura a falde. Il compendio pignorato è situato in comune di Pordenone, via Carlo Goldoni n.3, nel quartiere cittadino di Villanova. Vi si accede da via Goldoni tramite vialetto scoperto, portico e atrio con vano scale condominiale a due rampe parallele. L'appartamento non dispone di garage; vi è portico comune utilizzato dai condomini anche per parcheggio oltre a scoperto condominiale, in parte prato e in parte area di manovra. Si entra nell'appartamento da pianerottolo di piano primo (comune ad altro alloggio a confine, di proprietà di terzi) tramite porta in legno da cui vi è atrio d'ingresso con la zona giorno comprendente soggiorno, con uscita su terrazzo sud, e cucina, anch'essa con uscita su altro terrazzo verandato, ov'è caldaia. Dall'atrio d'ingresso vi è disimpegno da cui si accede alla zona notte comprendente due camere e w.c. Rispetto allo stato di progetto e catastale, in sede di sopralluogo lo stato di fatto appariva differente non risultando presente parete divisoria fra cucina e adiacente camera tanto che la cucina conseguentemente allargata e le camere complessivamente due in luogo di tre. I serramenti interni sono ad anta in legno, alcuni con porzione centrale vetrata e sopraluce. Serramenti esterni in legno ad anta singola e/o doppia con elementi oscuranti avvolgibili a tapparella in plastica; serramenti in alluminio per terazza chiusa a veranda, raggiungibile da cucina. Pavimenti a piastrelle in ceramica per soggiorno e bagno, in laminato finto legno per rimanenti locali, legno parquet per una camera (sud), pareti intonacate e tinteggiate con porzioni in ceramica per cucina e w.c. Le utenze luce, acqua da acquedotto e gas metano da rete cittadina riferite attive. Impiantistica elettrica, idrica - sanitaria e termica in generale dell'epoca per quanto attiene all'immobile in oggetto, che è termoautonomo e previsto con termosifoni presenti nei vari locali dell'appartamento. Per l'impiantistica in generale, quindi elettrica, termica e idrica sanitaria ne vanno comunque verificati stato, funzionamento e regolarità rispetto alle vigenti normative di sicurezza e di settore. Impianto citofonico audio. Scarichi in pozzi e vasche da svuotare periodicamente. Si accede al locale accessorio, che è ripostiglio, dal portico di piano terra con porta in legno e pavimentazione in piastrelle in ceramica. Il condominio risulta amministrato.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/2 di[redacted] - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Pordenone, via Goldoni, 3 - Stato Civile: [redacted] - Data Matrimonio [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con Sentenza del Tribunale di Pordenone n [redacted] Sent. in data [redacted] è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Comproprietaria:

[redacted] (sorella di [redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **110,70**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1967-1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 fuori terra, T-1-2-3, oltre a sottotetto non abitabile e copertura a falde per piani complessivi 4, di cui fuori terra n. 4 (oltre a sotto tetto non abitabile e copertura a falde) e di cui interrati n. --

Stato di manutenzione generale: Sufficiente per l'immobile pignorato, non sufficiente per palazzina condominiale.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento ed il locale accessorio si presentavano in condizioni normali. Idem per le parti comuni di atrio e vano scala. Il condominio nel proprio complesso richiede manutenzione quanto meno per le pareti esterne, nelle quali l'intonaco presenta ammalorato (con macchie e muffe) e per le parti in c.a. a vista (terrazzi), e relativa nuova tinteggiatura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La misurazione delle consistenze sarà eseguita secondo i dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia delle Entrate e ai sensi del D.P.R. 138/98. In esso la consistenza è l'insieme quantitativo rappresentante la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato, per ciascuno del quale vi sono specifici parametri tecnici di misura, in particolare come segue. Fabbricati: Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile - S.C.V.). E' la superficie che rappresenta per immobili residenziali o a differente destinazione la somma delle: - superfici coperte in cui i muri interni e perimetrali esterni sono valutati per intero sino ad uno spessore max di 50 cm e per per quelli comuni a confine fino ad uno spessore max di 25 cm; - superfici ponderate esclusive di terrazzi, balconi, patii e giardini; - quote % delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box ecc.).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento a piano 1°	superf. esterna lorda	1,00	94,00	€ 650,00
terrazzino	superf. esterna lorda	0,50	3,05	€ 650,00
Terazzino verandato	superf. esterna lorda	0,70	2,31	€ 650,00
Ripostiglio a p.T	superf. esterna lorda	0,25	1,83	€ 650,00
	110,70 m2		**101,19 m2**	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Si utilizza il criterio sintetico comparativo monoparametrico con riferimento alla superficie originaria di partenza considerata come superficie esterna lorda (S.E.L.) in m2 secondo gli usuali criteri di misurazione delle pareti esterne, muri interni ecc. che sono computati al 100% e al 50% le pareti a confine. E' previsto l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (compresi fra 0 ed 1) atti a fornire una superficie finale convenzionale che è usualmente denominata commerciale (superficie convenzionale vendibile, S.C.V.), evidentemente inferiore alla consistenza superficiale lorda complessiva, S.E.L. [*: vedasi successivamente i relativi criteri di misurazione delle consistenze]. La superficie commerciale moltiplicata per il prezzo unitario, in €/m2, ritenuto congruo dallo scrivente previo consulto di varie fonti, fornirà l'importo di stima dell'immobile. Per quest'ultime si farà riferimento ad O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, periodo 1°semestre 2017, al Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/2017 F.I.M.A.A. ed al Borsino Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P. 2017, nonchè ad agenzie immobiliari e/o operatori di settore locali.
[*] Nello specifico varrà quanto di seguito.

La misurazione delle consistenze sarà eseguita secondo i dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia delle Entrate e al D.P.R. 138/98. In esso la consistenza è l'insieme quantitativo rappresentante la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato, per ciascuno del quale vi sono specifici parametri tecnici di misura, in particolare:
Fabbricati: Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile - S.C.V.). E' la superficie che rappresenta per immobili residenziali o a differente destinazione la somma delle:
- superfici coperte in cui i muri interni e perimetrali esterni sono valutati per intero sino ad uno spessore max di 50 cm e per per quelli comuni a confine fino ad uno spessore max di 25 cm;
- superfici ponderate esclusive di terrazzi, balconi, patii e giardini;
- quote % delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box ecc.).

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: Comune di Pordenone. OMI [Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2016 - Semestre 2], Borsini F.I.M.A.A. 2016/17 Pordenone (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e FIAIP 2017 F.V.G. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Agenzie immobiliari e/o operatori di settore.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate offre i seguenti dati con un distinguo. Dal sito Geopoi dell'Agenzia essa rientra nel codice di zona D1.
Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1.
Provincia: PORDENONE
Comune: PORDENONE. Fascia/zona: Periferica/QUARTIERI CONURBATI BORGO MEDUNA, COMINA, RORAI GRANDE, TORRE Codice di zona: D1. Microzona catastale n.:2 . Destinazione: Residenziale.
Stato di conservazione di riferimento e più frequente in zona, al quale si riferiscono i prezzi, indicato normale.
Tipologia: Abitazioni civili: €/m2 700,00-950,00. Abitazioni di tipo economico: €/m2 700,00-900,00.

F.I.M.A.A.: appartamenti usati in zona 10 - Villanova: €/m2: 500,00 - 1.000,00.

FIAIP: per appartamenti in buono stato - abitabili in zona semicentro e zone omogenee a confine con periferia: €/m2 500,00 - 800,00. Per appartamenti in medesima zona da ristrutturare: €/m2 400,00 - 500,00. ;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari ed operatori di settore.

8.2 Valutazione corpi

A - Appartamento a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento a piano 1°	94,00	€ 650,00	€ 61.100,00
Terrazzino	3,05	€ 650,00	€ 1.982,50
Terazzino verandato	2,31	€ 650,00	€ 1.501,50
Ripostiglio a p.T	1,83	€ 650,00	€ 1.186,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.770,25
Valore corpo			€ 65.770,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.770,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.885,13

Riepilogo:

ID	***Immobile***	***Superficie Lorda***	***Valore intero medio ponderale***	***Valore diritto e quota***
A - Appartamento a p.1 con accessorio (ripostiglio) a piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	101,19	€ 65.770,25	€ 32.885,13

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%) € 4.932,77

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 650,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 27.302,36**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Note finali dell'esperto

L'immobile pignorato risulta intestato al soggetto esecutato, in quota e tipologia del diritto, per 1/2 di piena proprietà, in sufficiente stato di conservazione, termoautonomo, con impianti dell'epoca e necessità di verificarne stato e regolarità rispetto alle normative di sicurezza e di settore. Difformità dello stato di fatto per assenza di parete divisoria fra cucina e adiacente camera con conseguente necessità di regolarizzazione (si rimanda alle varie sezioni). La palazzina condominiale necessita di manutenzione quanto meno alle pareti esterne in cui sono presenti macchie di umidità e muffe, intonaco ammalorato da ripristinare e tinteggiare.

Allegati

Allegato 1 Verbale di sopralluogo del 10.10.2017.
Allegato 2 Fotografie del compendio alle date di sopralluogo nel corso dell'incarico di valutazione nell'E.I. n.404/2016.
Allegato 3 Documentazione catastale del compendio.
Allegato 4 Coordinate edilizie ed urbanistiche.

- Certificato di destinazione urbanistica ai sensi art.30 del D.P.R.n.380/01, art.34 L.R. 11.11.2009 n.19, e allegati;
- Attestazione ai sensi art.40-41 L.47/85 sussistenza provvedimenti sanzionatori;
- Titoli autorizzativi Edilizi - Urbanistici.

Allegato 5 Titolo di provenienza.
Allegato 6 Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli.
Allegato 7 Agenzia delle Entrate.
Allegato 8 Estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita e matrimonio, certificato di residenza di [redacted]
Allegato 9 Comunicazione amministratore condominiale, rendiconto spese, bilancio consuntivo 2016/2017 e riparto bilancio consuntivo dal 01.07.2015 al 30.09.2017.
Allegato 10 Attestato di prestazione energetica.

Data generazione:
20-10-2017 12:10:49

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia