

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Aquileia Capital Services Srl**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **204/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-07-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento in**  
**condominio sito al secondo**  
**piano con autorimessa e**  
**posto auto assegnato**  
**nell'area scoperta condo-**  
**miniale**

**Esperto alla stima:** Perito Edile Vinicio Defendi  
**Codice fiscale:** DFNVNC69L06C950R  
**Partita IVA:** 02668100270  
**Studio in:** Via San Benedetto 15/5 - Summaga di  
Portogruaro  
**Telefono:** 0421 205157  
**Fax:** 0421 205157  
**Email:** vinicio.defendi@gmail.com  
**Pec:** vinicio.defendi@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Cassa Rurale n. 11 int. 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Descrizione zona:** residenziale

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] ni;, foglio 13, particella 317, subalterno 7, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma, piano T-2, comune Pravisdomini, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 78 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 453,19, [REDACTED] nato in [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED];, foglio 13, particella 317, subalterno 26, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma, piano T, comune Pravisdomini, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie totale 19 mq, rendita € 34,40

### 2. Possesso

**Bene:** via Cassa Rurale n. 11 int. 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 09/10/2019 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Ufficio Territoriale di Pordenone il 11/10/2019 ai nn.007095 serie 3T Tipologia contratto: durata di quattro anni, scadenza 30/09/2023

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

**Bene:** via Cassa Rurale n. 11 int. 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Cassa Rurale n. 11 int. 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale

**Creditori Iscritti:** Aquileia Capital Services Srl, HYPO ALPE-ADRIA-BANK S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Cassa Rurale n. 11 int. 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Cassa Rurale n. 11 int. 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Cassa Rurale n. 11 int. 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Cassa Rurale n. 11 int. 5 - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale

**Prezzo da libero:** € 83.839,40 arrotondato ad € 83.800,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto [REDACTED], libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dal dott. Francesco Tonon e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 18.02.2020, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi

### OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone e Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricerca delle concessioni edilizie e permesso di abitabilità in Comune di Pravidomini e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

Beni in **Pravidomini (PN)**  
Località/Frazione  
via Cassa Rurale n. 11 int. 5

**Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area scoperta condominiale**

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: Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cassa Rurale n. 11 int. 5**

Note: Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra e posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", sito nel Comune di Pravidomini Via Cassa Rurale n. 11/5, foglio 13 mappale 317 sub. 7 e sub. 26. Il complesso condominiale Residenza "TRESTELLE" è stato eretto al catasto terreni nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 -Ente Urbano- di mq 5000,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 sub. 7 e sub 26 (compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale) con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 49,65/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonché quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 144,18/1000, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 48737/18984 del 17/12/2004 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 22/12/2004 Registro generale 20938 e Registro particolare 13865 (vedasi allegato n. 5)-

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto di compravendita Rep. 48737/18984 del 17/12/2004 notaio Maria Luisa Sperandeo si rileva che [REDACTED] Gill risulta coniugato con [REDACTED] e di trovarsi in regime patrimoniale di separazione  
Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto di compravendita Rep. 48737/18984 del 17/12/2004 notaio Maria Luisa Sperandeo si rileva che [REDACTED]

er risulta coniugata con [REDACTED] e di trovarsi in regime patrimoniale di separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] il 01/10/1976 c.f. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; foglio 13, particella 317, subalterno 7, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma, piano T-2, comune Pravisdomini, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 78 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 453,19

Derivante da: vedasi allegato n. 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 49,65/1000 (di cui appartamento sub. 7 41,80/1000, cantina sub. 7 0,56/1000 e autorimessa sub. 26 7,29/1000) come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonché quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 144,18/1000, (di cui all'appartamento sub. 7 121,38/1000, cantina sub. 7 1,63/1000 e autorimessa sub. 26 21,17/1000) come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 48737/18984 del 17/12/2004 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 22/12/2004 Registro generale 20938 e Registro particolare 13865 (vedasi allegato n. 5)-

Confini: l'appartamento confina con muri perimetrali da due lati, con appartamento sub. 6, con bene comune sub. 44 e con appartamento sub. 5, salvo altri; la cantina con bene comune sub. 42 da un lato, con cantine sub. 1 e sub. 3 e salvo altri

Note: in visura non risulta aggiornato l'indirizzo da Via Roma a Via Cassa Rurale n. 11/5

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] il 01/10/1976 c.f. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; foglio 13, particella 317, subalterno 26, scheda catastale allegata, indirizzo Via Roma, piano terra, comune Pravisdomini, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie totale 19 mq, rendita € 34,40

Derivante da: vedasi allegato n. 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di un autorimessa oggetto di stima, posta al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 49,65/1000 (di cui appartamento sub. 7 41,80/1000, cantina sub. 7 0,56/1000 e autorimessa sub. 26 7,29/1000) come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonché quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 144,18/1000, (di cui all'appartamento sub. 7 121,38/1000, cantina sub. 7 1,63/1000 e autorimessa sub. 26 21,17/1000) come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto

Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 48737/18984 del 17/12/2004 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 22/12/2004 Registro generale 20938 e Registro particolare 13865 (vedasi allegato n. 5)- All'appartamento sub. 7, nell'atto notarile di compravendita, viene altresì assegnato in uso esclusivo il posto auto sito nell'area scoperta condominiale (sub. 55) identificato con il numero 7 (sette) nell'elaborato planimetrico in calce al Regolamento di Condominio allegato sub. "A" all'atto di data 27/07/2004, rep. n. 29162/5302 del notaio Luca Sioni (vedasi inoltre allegato 5/5)

Confini: l'autorimessa posta al piano terra confina con area comune sub. 55 da un lato, con autorimesse sub. 25 e 27 e salvo altri

Note: in visura non risulta aggiornato l'indirizzo da Via Roma a Via Cassa Rurale n. 11/5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Note: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: non si rilevano difformità catastali

*Note generali: nessuna*

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

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra e posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", sito nel Comune di Pravisdomini Via Cassa Rurale n. 11/5, foglio 13 mappale 317 sub. 7 e sub. 26. Il complesso condominiale Residenza "TRESTELLE" è stato eretto al catasto terreni nel foglio 13 di Pravisdomini mappale 317 -Ente Urbano- di mq 5000,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 13 di Pravisdomini mappale 317 sub. 7 e sub 26 (compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale) con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 49,65/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonchè quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 144,18/1000, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 48737/18984 del 17/12/2004 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 22/12/2004 Registro generale 20938 e Registro particolare 13865 (vedasi allegato n. 5)-

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pasiano di Pordenone, Azzano Decimo, Chions e Motta di Livenza.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 09/10/2019 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ufficio Territoriale di Pordenone il 11/10/2019 ai nn.007095 serie 3T

Tipologia contratto: durata di quattro anni, scadenza 30/09/2023

Note: il contratto è stato stipulato e registrato dopo la data di pignoramento del 18/09/2019 pertanto risulta vile

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di HYPO ALPE-ADRIA-BANK S.P.A. contro Gill [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 17/12/2004 ai nn. 48738/18985; Registrato a Pordenone in data 21/12/2004 ai nn. 9310/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/12/2004 ai nn. 20959/4473; Importo ipoteca: € 248.000,00; Importo capitale: € 124.000,00; Note: vedasi allegato 5/1 e 9/1.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

[REDACTED] ento a favore di Aquileia Capital Services Srl contro Gill [REDACTED], [REDACTED] - khwinder; A rogito di UNEP -Tribunale di Pordenone in data 18/09/2019 ai nn. 2281 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/10/2019 ai nn. 14284/10291; vedesi allegato 5/2 e 9/2.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale

#### 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:** 702,02. Vedasi allegato 5/6: consuntivo amministrazione dal 01/04/2018 al 31/03/2019 per un insoluto di € 352,02; conto preventivo amministrazione dal 01/04/2019 al 31/03/2020 per un insoluto di € 350,00 per un totale di € 702,02

**Millesimi di proprietà:** Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra e posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", sito nel Comune di Pravisdomini Via Cassa Rurale n. 11/5, foglio 13 mappale 317 sub. 7 e sub. 26. Il complesso condominiale Residenza "TRESTELLE" è stato eretto al catasto terreni nel foglio 13 di Pravisdomini mappale 317 -Ente Urbano- di mq 5000,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 13 di Pravisdomini mappale 317 sub. 7 e sub 26 (compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale) con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 49,65/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonchè quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 144,18/1000, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 48737/18984 del 17/12/2004 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 22/12/2004 Registro generale 20938 e Registro particolare 13865 (vedasi allegato n. 5 e 9)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'immobile risulta accessibile con



possibilità di adattabilità

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** nessuno

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] il 01/10/1976  
c.f. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; dal 17/12/2004 ad  
oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo  
Maria Luisa, in data 17/12/2004, ai nn. 48737/18984; registrato a Pordenone, in data 21/12/2004,  
ai nn. 9305/1T; trascritto a Pordenone, in data 22/12/2004, ai nn. 20958/13865.  
Note: vedesi allegato n. 5 e n. 9

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 3297, prot. n. 55/2002 rilasciata dal Comune di Pravisdomini in data 19/03/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione edilizia n. 3340 prot. 3391/2002 per realizzazione di opere primarie a scomputo parziale degli oneri; concessione edilizia n. 3494, prot. n. 3374/2004/UT di data 10/06/2004

Per lavori: costruzione di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/01/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 19/03/2002 al n. di prot. 55/2002

Abitabilità/agibilità in data 06/07/2004 al n. di prot. 7026/2004/UT

NOTE: vedasi allegato 6

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: nessuna (vedasi elaborati definitivi di cui concessione edilizia n. 3494 del 10-06-2004 di cui allegato 6)

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 e porzione in zona omogenea E4b
Norme tecniche di attuazione:	vedesi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: nessuna**

**Note generali sulla conformità: nessuna**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale**

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra e posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", sito nel Comune di Pravidomini Via Cassa Rurale n. 11/5, foglio 13 mappale 317 sub. 7 e sub. 26. Il complesso condominiale Residenza "TRESTELLE" è stato eretto al catasto terreni nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 -Ente Urbano- di mq 5000,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 sub. 7 e sub 26 (compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale) con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 49,65/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonchè quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 144,18/1000, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 48737/18984 del 17/12/2004 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 22/12/2004 Registro generale 20938 e Registro particolare 13865 (vedasi allegato n. 5)-

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] -  
 razione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto di compravendita Rep. 48737/18984 del [REDACTED] 04 notaio Maria Luisa Sperandeo si rileva che [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] -  
 khwinder e di trovarsi in regime patrimoniale di separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di ██████████ - Piena proprietà**

██████████ ██████████ - Residenza: estera - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: ██████████ -  
 razione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto di compravendita Rep. 48737/18984 del  
 17/12/2004 notaio Maria Luisa Sperandeo si rileva che ██████████ risulta coniugata con ██████████  
 ██████████ e di trovarsi in regime patrimoniale di separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,82**

E' posto al piano: terra e secondo

L'edificio è stato costruito nel: concessione edilizia n. 3297, prot. n. 55/2002 rilasciata dal Comune di  
 Pravidomini in data 19/03/2002 , successiva concessione edilizia n.3494, prot. n. 3374/2004/UT presentata  
 in data 10/06/2004 e permesso di abitabilità n. 3494 ex 3297, prot. n. 7026/2004/UT in data 06/07/2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Cassa Rurale n. 11 int. 5; ha un'altezza utile interna di  
 circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. nessu-  
 no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: si rileva un lieve degrado della pittura esterna nel lato Est del condomin-  
 io

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	<p>materiale: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>          Note: si rileva nella testata del balcone (poggiolo) un degrado della pittura esterna di lieve entità</p>
Copertura	<p>tipologia: <b>a padiglione</b> materiale: <b>soffitto di piano, struttura con muri in forattine, tavelloni, cappa e manto di copertura in tegole</b>          condizioni: <b>non rilevabile</b>          Note: nessuna</p>
Fondazioni	<p>tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non ispezionabili</b>          Note: vedasi certificato di collaudo allegato all'agibilità</p>
Scale	<p>tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>          Note: nessuna</p>
Solai	<p>tipologia: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>          Note: vedasi certificato di collaudo allegato all'agibilità</p>
Strutture verticali	<p>materiale: <b>cemento armato e muratura</b> condizioni: <b>buone</b>          Note: vedasi certificato di collaudo allegato all'agibilità</p>
Travi	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>          Note: vedasi certificato di collaudo allegato all'agibilità</p>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello  
 tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

	Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>pvc per le finestre e porte esterne</b> protezione: <b>balconi</b> materiale protezione: <b>alluminio verniciato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio con isolamento e foratina interna</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: <b>betonelle nei camminamenti</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica e parquet in legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: <b>porta blindata a singolo battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nessuna
Scale	posizione: <b>interna al condominio a rampe singole</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nessuna
Scale	posizione: <b>interna al condominio a rampe singole</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nessuna
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split interno</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna

Fognatura	tipologia: <b>non rilevabile</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>pubblica fognatura</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: dal progetto edilizio, concessione n. 3494 del 10/06/2004, si rileva lo schema dell'impianto con scarico in fognatura pubblica
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di conformità</b> Note: dichiarazione di conformità del 01/07/2004 della ditta Daniele Siagri Termoidraulica allegato al permesso di abitabilità
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro ed in prolipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: dichiarazione di conformità del 01/07/2004 della ditta Daniele Siagri Termoidraulica allegato al permesso di abitabilità
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: dichiarazione di conformità del 01/07/2004 della ditta Daniele Siagri Termoidraulica allegato al permesso di abitabilità

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilevato eseguito in loco nell'appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra e posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", sito nel Comune di Pravisdomini Via Cassa Rurale n. 11/5, foglio 13 mappale 317 sub. 7 e sub. 26. Il complesso condominiale Residenza "TRESTELLE" è stato eretto al catasto terreni nel foglio 13 di Pravisdomini mappale 317 -Ente Urbano- di mq 5000,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 13 di Pravisdomini mappale 317 sub. 7 e sub 26 (compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale) con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 49,65/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonché quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 144,18/1000, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 48737/18984 del 17/12/2004 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 22/12/2004 Registro generale 20938 e Registro particolare 13865 (vedasi allegato n. 5 e 9)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al piano secondo sub. 7	sup lorda di pavimento mq 75,60	1,00	75,60	€ 1.050,00
terrazzo fronte camera al secondo piano sub. 7	sup lorda di pavimento mq 8,44	0,35	2,95	€ 1.050,00

cantina al piano terra sub. 7	sup lorda di pavimento mq 3,10	0,20	0,62	€ 1.050,00
autorimessa al piano terra sub. 26	sup lorda di pavimento mq 19,68	0,50	9,84	€ 1.050,00

Mq 89,01

**Accessori:**

Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale

Identificato al n. 7 nell'elaborato planimetrico in calce al Regolamento di condominio

Posto al piano terra Composto da posto auto esclusivo asfaltato

1. posto auto esclusivo sito nell'area scoperta condominiale (vedesi allegato 5/5) Sviluppa una superficie complessiva di 14.30 (ml 5.50x2.60) mq

Valore a corpo: € **6.000,00**

Note: vedasi atto di compravendita di cui allegato 5

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone - Comune di Pravisdomini;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone - Comune di Pravidomini - Zona capoluogo- Via Cassa Rurale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 1.050,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Osservatorio quotazioni immobiliari di Pravidomini e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 1050,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente l'ubicazione centrale dell'immobile, la tipologia del fabbricato e lo stato di manutenzione e conservazione buono.

## 8.2 Valutazione corpi:

**Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto esclusivo sito nell'area scoperta condominiale (vedesi allegato 5/5)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.460,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al piano secondo sub. 7	75,60	€ 1.050,00	€ 79.380,00
terrazzo fronte camera al secondo piano sub. 7	2,95	€ 1.050,00	€ 3.097,50
cantina al piano terra sub. 7	0,62	€ 1.050,00	€ 651,00
autorimessa al piano terra sub. 26	9,84	€ 1.050,00	€ 10.332,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.460,50
Valore corpo			€ 93.460,50
Valore accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 99.460,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.460,50

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio sito al secondo piano con autorimessa e posto auto assegnato nell'area condominiale	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto esclusivo sito nell'area scoperta condominiale (vedesi allegato 5/5)	89,01	€ 99.460,50	€ 99.460,50

## 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% )	€ 14.919,08
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 702,02
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:	€ 83.839,41
	arrotondato a
	<b>€ 83.800,00</b>

**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di un appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo con un'autorimessa al piano terra e posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale, facente parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica e denominato RESIDENZA "TRESTELLE", corpo "A", sito nel Comune di Pravidomini Via Cassa Rurale n. 11/5, foglio 13 mappale 317 sub. 7 e sub. 26.

Il complesso condominiale Residenza "TRESTELLE" è stato eretto al catasto terreni nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 -Ente Urbano- di mq 5000,00. Dette unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati nel foglio 13 di Pravidomini mappale 317 sub. 7 e sub 26 (compreso posto auto esclusivo assegnato nell'area scoperta condominiale) con quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale ("supercondominio") il tutto ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. per complessivi 49,65/1000 come risulta dalla tabella millesimale (tabella S) in calce al Regolamento di Condominio nonché quote di comproprietà sulle parti comuni al corpo di fabbricato contrassegnato con la lettera "A" per complessivi 144,18/1000, come risulta dalla tabella millesimale (tabella A), anch'essa in calce al suddetto Regolamento di Condominio -vedasi atto di compravendita del notaio Maria Luisa Sperandeo Rep. 48737/18984 del 17/12/2004 trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 22/12/2004 Registro generale 20938 e Registro particolare 13865 (vedasi allegato n. 5)-

**Allegati**

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 18/02/2020
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 11/03/2020
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetrie catastali, elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico
- Allegato 5) Copia atto di compravendita di data 17/12/2004 Rep. 48737/18984 del Notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 20958 e Registro particolare n. 13865 del 22/12/2004
  - 5/1 Copia contratto di i mutuo fondiario Rep. 48738/18985 del Notaio Maria Luisa Sperandeo
  - 5/2 Copia atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone Rep. 2281 del 18/09/2019
  - 5/3 Tabella A -Millesimi di proprietà generale corpo "A" Residenza "TRE STELLE" per complessivi 144,18/1000
  - 5/4 Tabella S -Millesimi supercondominio proprietà generale "totale" Residenza "TRE STELLE" per complessivi 49,65/1000
  - 5/5 Regolamento di Condominio Residenza "TRE STELLE"
  - 5/6 Consuntivo amministrazione dal 01/04/2018 al 31/03/2019 delle spese condominiali insolute per l'importo di € 352,02 nonché conto preventivo



amministrazione dal 01/04/2019 al 31/03/2020 delle spese condominiali insolute per l'importo di € 350,00 rilasciato dall'amministratore studio tecnico Miotto Paride

5/7 contratto di locazione a favore di [REDACTED] registrato all'Ufficio territoriale di Pordenone in data 11/10/2019 al n. 007095 -serie 3T

Allegato 6) Fabbricato costruito con concessione edilizia n. 3297, prot. n. 55/2002 rilasciata dal Comune di Pravidomini in data 19/03/2002; concessione edilizia n. 3340 del 13/09/2002 per opera di urbanizzazione primaria a scomputo parziale degli oneri; concessione edilizia n. 3494, prot. n. 3374/2004/UT presentata in data 10/06/2004 e permesso di abitabilità n. 3494 ex 3297, prot. n. 7026/2004/UT in data 06/07/2004

6/1 certificato di destinazione urbanistica

Allegato 7) Estratto del vigente Piano Regolatore e stralcio delle norme tecniche di attuazione della zona omogenea "B3" e "E4B" dove il mappale è attraversato da previsione di "percorso ciclabile"

Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Osservatorio quotazioni immobiliari Pravidomini e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-

Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone

Data 13-03-2020

L'Esperto alla stima

**Vinicio Defendi**