Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **10/2020**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento e pertinenze

Esperto alla stima: Ing. Lorenzo Quattrin
Codice fiscale: QTTLNZ64E31G888W
Partita IVA: 01053060933
Studio in: Via Montello 27 - 33080 Zoppola
Telefono: 0434574707
Fax:
Email: studio.quattrin.ing@gmail.com
Pec: lorenzo.quattrin@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cimoliana n. 1 int. 2 - Pordenone (PN) - 33170
Descrizione zona: Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è inserito in zona residenziale a nord del centro della città di Pordenone, a sud della S.S. 13 "Pontebbana", a cui si trova direttamente collegato mediante via San Quirino.

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze
Corpo: A - Appartamento e sue pertinenze
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali:
[redacted]
foglio 13, particella 113, subalterno 2 graffato sub. 10,
indirizzo Via Cimoliana n. 1, interno 2, piano Rialzato, comune Pordenone,
categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 95 mq, rendita € 542,28

Corpo: B - Tettoia uso posto auto coperto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali:
Quota pari a 1/6 della tettoia aperta ad uso ricovero vetture posta al piano terra in corpo staccato.
foglio 13, particella 113, subalterno 7,
indirizzo Via Cimoliana n. 1, comune Pordenone,
categoria C/6, classe 1, consistenza 76 mq, superficie 76 mq, rendita € 192,33

2. Possesso

Bene: Via Cimoliana n. 1 int. 2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze
Corpo: A - Appartamento e sue pertinenze
Possesso: Libero

Corpo: B - Tettoia uso posto auto coperto
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cimoliana n. 1 int. 2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze
Corpo: A - Appartamento e sue pertinenze
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Tettoia uso posto auto coperto
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cimoliana n. 1 int. 2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze

Corpo: A - Appartamento e sue pertinenze
Creditori Iscritti: [redacted]

Corpo: B - Tettoia uso posto auto coperto
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Cimoliana n. 1 int. 2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze

Corpo: A - Appartamento e sue pertinenze
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Tettoia uso posto auto coperto
Comproprietari: tutti gli altri condomini

6. Misure Penali

Beni: Via Cimoliana n. 1 int. 2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze

Corpo: A - Appartamento e sue pertinenze
Misure Penali: NO

Corpo: B - Tettoia uso posto auto coperto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cimoliana n. 1 int. 2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze

Corpo: A - Appartamento e sue pertinenze
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Tettoia uso posto auto coperto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cimoliana n. 1 int. 2 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze

Prezzo da libero: € 57.487,30

Premessa

Il sottoscritto Quattrin Lorenzo, ingegnere, nato a Pordenone il 31.05.1964, residente a Pordenone (PN). in via Oberdan n. 5/1, libero professionista iscritto all'Ordine Ingegneri della provincia di Pordenone al n. 541/A, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 27, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 30.09.2020 in evasione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuale: In data 14.07.2021, alla presenza del sostituto custode giudiziario geom. Falomo, ho provveduto ad ispezionare internamente ed esternamente gli immobili oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima. Ho provveduto altresì ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Formazione dei lotti: Trattandosi di unità immobiliare ad uso residenziale, composta da appartamento ad uso civile abitazione, con cantina e posto auto coperto di pertinenza, annesso cortile ad uso esclusivo e relativa quota parte delle aree/spazi comuni condominiali, si è ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto.

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via Cimoliana n. 1 int. 2

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze

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 e sue pertinenze.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cimoliana n. 1 int. 2
Note: Immobile facente parte del fabbricato denominato "Condominio Cimoliana 1"

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: irreperibile
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 113, subalterno 2 graffato sub. 10, indirizzo Via Cimoliana n. 1, interno 2, piano Rialzato, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 95 mq, rendita € 542,28
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/03/2010 Repertorio n. 278067 Rogante GIORGIO PERTEGATO Sede PORDENONE COMPRAVENDITA (n. 2855.1/2010)
Millesimi di proprietà di parti comuni: 170/1000
Confini: L'immobile (appartamento) confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con: muri perimetrali su tre lati, vano scale comune, appartamento sub. 1

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno della zona adibita a soggiorno, è stato ricavato un vano (dim. 67x85 cm) per l'alloggiamento della caldaia.

Regolarizzabili mediante: Ripresentazione schede catastali
Ripresentazione schede catastali.: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Tettoia uso posto auto coperto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cimoliana n. 1
Note: Immobile facente parte del fabbricato denominato "Condominio Cimoliana 1"

Quota e tipologia del diritto
1/6 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: irreperibile
Eventuali comproprietari:
Tutti gli altri condomini

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Quota pari a 1/6 della tettoia aperta ad uso ricovero vetture posta al piano terra in corpo staccato, foglio 13, particella 113, subalterno 7, indirizzo Via Cimoliana n. 1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 76 mq, superficie 76 mq, rendita € 192,33
Derivante da: VARIAZIONE del 12/03/1998 IN ATTI DAL 12/03/1998 unita' afferente bcc (N. 70/c.1/1998)
Confini: L'immobile (tettoia) confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con: cortile comune su tre lati, strada pubblica Via San Quirino.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta accatastato con il sub. 7, ma non è stato possibile reperire la relativa scheda catastale.
Regolarizzabili mediante: Presentazione schede catastali
Presentazione schede catastali.: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semicentrale/prima periferia a Pordenone, in via Cimoliana n. 1 int. 2, facente parte di un fabbricato denominato "Condominio Cimoliana 1". L'immobile dista circa 2 km dal centro storico, raggiungibile in automobile in circa 5 minuti ed a piedi in 20 minuti. La zona risulta servita da mezzi pubblici di tipo urbano, che collegano facilmente l'immobile al centro. Il lotto è costituito da appartamento ad uso residenziale al piano rialzato, cantina al piano seminterrato, posto auto su tettoia condominiale e l'uso esclusivo di una parte del verde comune del condominio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Scuole (buona), Negozi/esercizi Commerciali (Sufficienti), Uffici pubblici (buona), Banche, poste, assicurazioni (sufficienti), Ospedale (ottima), Impianti sportivi (sufficienti)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Cordenons, Porcia, Zoppola, Fiume Veneto..
Attrazioni paesaggistiche: Parchi pubblici della citta di Pordenone.
Attrazioni storiche: Centro storico di Pordenone, Duomo di San Marco di Pordenone.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 20 m, Stazione dei treni (Pordenone) 2,0 km, Aeroporto di Venezia 80 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento e sue pertinenze
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Cimoliana n. 1 int. 2
Libero
Note: L'esecutato, [redacted] è irreperibile, ed è stato cancellato dall'anagrafe del Comune di Pordenone nel 2017.

Identificativo corpo: B - Tettoia uso posto auto coperto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (PN), Via Cimoliana n. 1
Note: L'esecutato, [redacted] è irreperibile, ed è stato cancellato dall'anagrafe del Comune di Pordenone nel 2017.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/03/2010 ai nn. 4159/781; Importo ipoteca: € 224000; Importo capitale: € 112000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/06/2019 ai nn. 8616/6232.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/01/2020 ai nn. 703/529.

Dati precedenti relativi ai corpi:
A - Appartamento e sue pertinenze
B - Tettoia uso posto auto coperto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento e sue pertinenze
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN), Via Cimoliana n. 1 int. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 900,00/anno
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 10.296. Come da tabelle inviate dall'amministratore di condominio ing. Candotti Paola. L'importo totale scaduto ed insoluto è di euro 10.296,00, dato dalla somma degli importi anticipati dagli altri condomini pari a € 4.296 per anticipo spese al 31/12/2018, € 5.000 per anticipo spese al 31/05/2020 ed € 1.000 per anticipo spese al 31/05/2021.
Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà sono pari a 170/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Come da dichiarazione dell'amministratore di condominio non vi sono specifici vincoli o dotazioni, salvo che ciascun condomino può godere in esclusiva di una parte del giardino comune. Inoltre l'amministratore dichiara che le spese straordinarie per "Bonus 110" sono in fase di appalto.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 9303300009421 prot. TS1-REGAPE-2021-0018324-A a firma ing. Quattrin Lorenzo dd. 21.07.2021. Edificio ricadente in classe energetica F - Prestazione energetica globale 127,95 kWh/mq anno.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Tettoia uso posto auto coperto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (PN), Via Cimoliana n. 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi descrizione "Corpo A"
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedi descrizione "Corpo A"
Millesimi di proprietà: Vedi descrizione "Corpo A"
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi descrizione "Corpo A"
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **06/12/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Giorgio, in data 31/05/1979, ai nn. 46869; trascritto a Pordenone, in data 27/06/1979, ai nn. 5191/4476.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 06/12/2000 al 08/06/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardi Gaspare, in data 06/12/2000, ai nn. 27223; trascritto a Pordenone, in data 27/12/2000, ai nn. 17647/12549.

Titolare/Proprietario: [redacted] (per la quota di 1/2) [redacted] (per la quota di 1/2) dal 08/06/2004 al 08/12/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bandieramonte Francesco, in data 08/06/2004, ai nn. 940/247; trascritto a Pordenone, in data 06/07/2004, ai nn. 11163/7457.

Titolare/Proprietario: [redacted] (per la quota di 15/30) [redacted] (per la quota di 5/30) [redacted] (per la quota di 2/30) [redacted] (per la quota di 2/30) [redacted] (per la quota di 2/30) [redacted] (per la quota di 2/30) [redacted] (per la quota di 2/30) dal 08/12/2007 al 22/02/2010 . In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 04/12/2009, ai nn. 143/9990/9; trascritto a Pordenone, in data 15/02/2010, ai nn. 2515/1752.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 22/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 22/02/2010, ai nn. 278067/18669; trascritto a Pordenone, in data 12/03/2010, ai nn. 4158/2855.

Dati precedenti relativi ai corpi:
A - Appartamento e sue pertinenze
B - Tettoia uso posto auto coperto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Cimoliana n. 1 int. 2**

Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Approvazione del Consiglio Direttivo della gestione[redacted]
Per lavori: Costruzione di case per lavoratori
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 27/06/1950
NOTE: Non vi è traccia della licenza di Agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e sue pertinenze

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Cimoliana n. 1**

Numero pratica: 27247/IV
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Note tipo pratica: La pratica è un Nulla Osta in Precario
Per lavori: Installazione di una tettoia metallica uso ricovero autoveicoli.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/05/1972 al n. di prot. 27247/IV
Rilascio in data 26/06/1972 al n. di prot. 27247/IV
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: La tettoia è priva di progetto strutture e relativo collaudo statico ai sensi della normativa vigente (L. 1086/71). Non è sanabile in quanto le strutture portanti non sono idonee a soddisfare i requisiti strutturali statici e antisismici di legge. Nonchè è priva di agibilità.
Si ritiene debba essere demolita.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Tettoia uso posto auto coperto

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca la Licenza di Abitabilità
Regolarizzabili mediante: Richiesta di Abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e sue pertinenze

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia è priva di progetto strutture e relativo collaudo statico ai sensi della normativa vigente (L. 1086/71). Non è sanabile in quanto le strutture portanti non sono idonee a soddisfare i requisiti strutturali statici e antisismici di legge. Nonchè è priva di agibilità.
Regolarizzabili mediante: Non è sanabile e quindi deve essere demolito.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Tettoia uso posto auto coperto

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1.5 - Zona residenziale a moderata densità.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Zona di servitù relativa alla avio superficie “La Comina”
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda l'Allegato 9: destinazione urbanistica.
Rapporto di copertura:	Si veda l'Allegato 9: destinazione urbanistica.
Altezza massima ammessa:	Si veda l'Allegato 9: destinazione urbanistica.
Volume massimo ammesso:	Si veda l'Allegato 9: destinazione urbanistica.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e sue pertinenze

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1.5 - Zona residenziale a moderata densità.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Zona di servitù relativa alla avio superficie “La Comina”
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda l'Allegato 9: destinazione urbanistica.
Rapporto di copertura:	Si veda l'Allegato 9: destinazione urbanistica.
Altezza massima ammessa:	Si veda l'Allegato 9: destinazione urbanistica.
Volume massimo ammesso:	Si veda l'Allegato 9: destinazione urbanistica.

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Tettoia uso posto auto coperto

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento e sue pertinenze**

L'immobile oggetto di valutazione consta di un appartamento ad uso abitazione situato al piano rialzato del condominio denominato "Cimoliana 1".
L'edificio si caratterizza per una pianta rettangolare, con un piano rialzato, due piani sopraelevati ed un piano seminterrato. L'edificio è circondato da cortile a verde suddiviso nelle zone esclusive ad ogni condomino con cordonate a terra. Nella parte posteriore vi è la tettoia metallica (sub. 7) in cui ogni condomino ha il suo posto auto esclusivo. Al piano seminterrato si trovano le cantine.
Per quanto concerne l'appartamento, esso si compone di una zona giorno costituita da cucina, soggiorno e ingresso/disimpegno che conduce alla zona notte costituita da tre camere da letto ed un bagno con vasca.L'appartamento si trova in pessime condizioni di manutenzione, il proprietario esecutato è irreperibile dal 2017 ed ha abbandonato all'interno dell'appartamento ogni tipo di suppellettile e tutti i mobili, lo stesso vale per la cantina al piano seminterrato a cui non si riesce ad accedere per la quantità di cose abbandonate al suo interno.Nell'appartamento i pavimenti risultano notevolmente rovinati, così come gli intonaci che in molti punti sono scrostati e ricoperti di muffa.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: irreperibile
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,10**
E' posto al piano: rialzato
L'edificio è stato costruito nel: 1949
L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96 m
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** condizioni: **scarse**

Infissi interni — tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna — materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna — materiale: **parquet incollato** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da ristrutturare**

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da ristrutturare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie commerciale lorda, desunta dalle planimetrie catastali, progetti edilizi depositati e opportunamente verificata in loco.

La superficie commerciale è stata determinata conteggiando al 100% le superfici commerciali lorde dell'appartamento, al 30% le superfici commerciali relative alla cantina ed al 6% la superficie commerciale della parte esclusiva del giardino comune.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	91,10	€ 900,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,30	4,02	€ 900,00
Area a verde ad uso esclusivo	sup lorda di pavimento	0,06	3,52	€ 900,00
			98,64	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: Pordenone - semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Tettoia uso posto auto coperto**

Per quanto concerne la tettoia ad uso posto auto coperto essa è priva di progetto strutture e relativo collaudo statico ai sensi della normativa vigente (L. 1086/71). Non è sanabile in quanto le strutture portanti non sono idonee a soddisfare i requisiti strutturali statici e antisismici di legge. Nonchè è priva di agibilità. Inoltre il manto di copertura è in lastre di Fibroamianto (eternit) che sarà da rimuovere e smaltire. Quindi al fine della sua valutazione si considera la sola presenza di un posto auto scoperto, al netto delle spese di demolizione e smaltimento in discarica.

1. Quota e tipologia del diritto
1/6 di[redacted]**Piena proprietà**
Cod. Fiscale:[redacted]- Residenza: irreperibile
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1972
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 m
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: inagibile

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: **acciaio** condizioni: **non idonee ai sensi di legge**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: **eternit** condizioni: **pericolose per la salute**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza è stata determinata sulla base della superficie commerciale lorda, desunta dalle planimetrie catastali, progetti edilizi depositati e opportunamente verificata in loco.
La tettoia è priva di progetto strutture e relativo collaudo statico ai sensi della normativa vigente (L. 1086/71), non è sanabile e priva di agibilità quindi nella valorizzazione della stessa viene considerata solo come posto auto scoperto e conteggiandolo al 15% della superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto coperto (tettoia)	sup lorda di pavimento	0,15	11,25	€ 900,00
			11,25	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: Pordenone - semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Posti auto coperti

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi medi unitari mediamente registrati nella zona in recenti compravendite per unità immobiliari ad uso residenziale.

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: Osservatorio del mercato immobiliare (Valori OMI); Altre fonti di informazione: Annunci di vendita immobiliare pubblicati su siti web specializzati.

8.2 Valutazione corpi:

A - Appartamento e sue pertinenze. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	91,10	€ 900,00	€ 81.990,00
Cantina	4,02	€ 900,00	€ 3.618,00
Area a verde ad uso esclusivo	3,52	€ 900,00	€ 3.168,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 88.776,00
Valore corpo	€ 88.776,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 88.776,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 88.776,00

B - Tettoia uso posto auto coperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Posto auto coperto (tettoia)	11,25	€ 900,00	€ 10.125,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.125,00
Valore corpo	€ 10.125,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.687,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Appartamento e sue pertinenze	Abitazione di tipo economico [A3]	98,64	€ 88.776,00	€ 88.776,00
B - Tettoia uso posto auto coperto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	11,25	€ 10.125,00	€ 1.687,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.780,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 10.296,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00
Rimozione del manto di copertura in fibroamianto (eternit) della tettoia	€ 300,00
Sgombero e smaltimento mobili e suppellettili	€ 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.487,30**

Note finali dell'esperto:

CONDIZIONI DI VENDITA
La presente vendita è forzata, e per questo l'acquisto avviene senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o mancanza di qualità.Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.
Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulle strutture dell'edifico, ne sull'efficienza e conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto, ecc.). Non è stato verificato il tracciato, il dimensionamento ed il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già conto dell'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Nota bene: Come evidenziato nel capitolo "7 Conformità edilizia" si ribadisce l'assenza del certificato di Abitabilità, requisito giuridico essenziale del bene (il godimento del bene stesso è subordinato all'ottenimento di tale requisito attraverso opere, adeguamenti e certificazioni di legge).
Con quanto sopra lo scrivente ritiene di avere assolto il mandato ricevuto.

Allegati
1. Decreto di nomina perito estimatore Tribunale di Pordenone;
2. Atto di provenienza;
3. Visure catastali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Schede catastali;
6. Elaborati fotografici;
7. Titoli abilitativi edilizi;
8. Attestato di Prestazione Energetica;
9. Destinazione urbanistica;
10. Certificati anagrafici;
11. Spese gestione condominiale;
12. Studio di pre-fattibilità tecnica dell’intervento di efficientamento energetico per l’intero condominio “Cimoliana 1”;
13. Contratto di mutuo fondiario.

Data generazione:
29-07-2021 10:07:48

L'Esperto alla stima
Ing. Lorenzo Quattrin