Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

Rep. N° Gen. **23/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2021

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W
Partita IVA: 01536550278
Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro
Telefono: 0421205157
E-mail: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Quirino n. 70 interno 6 - Pordenone (PN) - 33170
Descrizione zona: area residenziale a media densità con accesso diretto da Via San Quirino

Lotto: 001 - abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Corpo: abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 13 , particella 351, subalterno 5, scheda catastale allegata, indirizzo Via San Quirino n. 70, interno 6, piano terra-secondo, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 82 mq; totale escluse aree scoperte 80 mq , rendita € 497,09

2. Possesso

Bene: Via San Quirino n. 70 interno 6 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Corpo: abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Possesso: l'immobile risulta libero da persone con la presenza all'interno di un vetusto arredamento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Quirino n. 70 interno 6 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Corpo: abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Quirino n. 70 interno 6 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

Corpo: abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via San Quirino n. 70 interno 6 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra

Corpo: abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Quirino n. 70 interno 6 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Corpo: abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Quirino n. 70 interno 6 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Corpo: abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Quirino n. 70 interno 6 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra
Prezzo da libero: € 53.561,72 arrotondato ad € 53.600,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto nato a Jupille (Belgio) il 02/02/1958, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

04/02/2021, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, acquisizioni atti notarili, controllo presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, ricerca in comune di pratiche edilizie (licenze, concessioni, agibilità ed eventuale sanatoria per difformità edilizie), ispezioni ipotecarie e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via San Quirino n. 70 interno 6

Lotto: 001 - abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra

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: abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via San Quirino n. 70 interno 6
Note: Trattasi di un appartamento al terzo piano con cantina al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Pordenone via San Quirino civico 70 interno 6 contraddistinto nel foglio 13 mappale 351 sub. 5 di proprietà dei sig.ri [redacted] L'appartamento facente parte di un fabbricato condominiale ricade al catasto terreni nel foglio 13 di Pordenone mappale 351 Ente Urbano di mq 550; il fabbricato risulta composto da n. 6 unità abitative ed accessori e non esiste l'elaborato planimetrico per le parti comuni

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
[redacted]
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
[redacted]
Note: Trattasi di un appartamento al terzo piano con cantina al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Pordenone via San Quirino civico 70 interno 6 contraddistinto nel foglio 13 mappale 351 sub. 5 di proprietà dei sig.ri S[redacted] L'appartamento facente parte di un fabbricato condominiale ricade al catasto terreni nel foglio 13 di Pordenone mappale 351 Ente Urbano di mq 550; il fabbricato risulta composto da n. 6 unità abitative ed accessori e non esiste l'elaborato planimetrico per le parti comuni. All'appartamento sono stati trasferiti nell'atto di acquisto anche i corrispondenti millesimi delle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile; con la precisazione che il locale autoclave distinto al catasto terreni al foglio 13 mappale 350 E.U. di mq 10,00 è comune agli assegnatari dei due fabbricati insistenti sul foglio 39 mappale 351 e mappale 349; esiste una servitù attiva di transito costituita a carico del mappale n. 349 con atto in data 20/03/1990 Rep. n. 78114 del notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone ivi trascritta in data 11/04/1990 ai nn. 4377/3362

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 13 , particella 351, subalterno 5, scheda catastale allegata, indirizzo Via San Quirino n. 70, interno 6, piano terra-secondo, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 82 mq; totale escluse aree scoperte 80 mq , rendita € 497,09

Derivante da: vedasi atto di compravendita di cui allegato 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di un appartamento al terzo piano con cantina al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Pordenone via San Quirino civico 70 interno 6 contraddistinto nel foglio 13 mappale 351 sub. 5 di proprietà dei sig.ri [redacted] L'appartamento facente parte di un fabbricato condominiale ricade al catasto terreni nel foglio 13 di Pordenone mappale 351 Ente Urbano di mq 550; il fabbricato risulta composto da n. 6 unità abitative ed accessori e non esiste l'elaborato planimetrico per le parti comuni. All'appartamento sono stati trasferiti nell'atto di acquisto anche i corrispondenti millesimi delle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile; con la precisazione che il locale autoclave distinto al catasto terreni al foglio 13 mappale 350 E.U. di mq 10,00 è comune agli assegnatari dei due fabbricati insistenti sul foglio 39 mappale 351 e mappale 349; esiste una servitù attiva di transito costituita a carico del mappale n. 349 con atto in data 20/03/1990 Rep. n. 78114 del notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone ivi trascritta in data 11/04/1990 ai nn. 4377/3362

Confini: l'appartamento confina a nord, est e sud con muri perimetrali ed a ovest con vano scala; la cantina confina a nord ed est con muri perimetrali, altra proprietà terzi e ad ovest con corridoio comune

Note: vedasi allegato n. 4 dell'estratto di mappa, visure, elenco subalterni, nessun elaborato trovato e planimetria catastale. Nella visura e planimetria catastale l'appartamento è localizzato al piano secondo ma corrisponde esattamente al piano terzo.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale dell'appartamento sito nel foglio 13 di Pordenone mappale 351 sub. 5 si rilevano le seguenti difformità: demolizione di una muratura divisoria tra latrina e bagno per il ricavo di un unico locale bagno, costruzione di una muratura divisoria con relativa porta scorrevole nel corridoio per separare la zona giorno dalla zona notte e manca la rappresentazione grafica di una finestra nel locale soggiorno

Regolarizzabili mediante: presentazione planimetria catastale con docfa con inserimento di tutte le parti comuni

Descrizione delle opere da sanare: vedasi le note delle irregolarità riscontrate descritte sopra rilievo appartamento, cantina e tutte le parti comuni non censibile, planimetria catastale, docfa , diritti e spese: € 1.666,00

Oneri Totali: **€ 1.666,00**

Note: onorario per competenze professionali, compreso di diritti e spese per un importo di € 1300,00 + 5% cassa +22% iva per un complessivo di € 1665,30 arrotondato ad € 1666,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: da regolarizzare

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento al terzo piano con cantina al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Pordenone via San Quirino civico 70 interno 6 contraddistinto nel foglio 13 mappale 351 sub. 5 di proprietà dei sig.ri [redacted] L'appartamento facente parte di un fabbricato condominiale ricade al catasto terreni nel foglio 13 di Pordenone mappale 351 Ente Urbano di mq 550; il fabbricato risulta composto da n. 6 unità abitative ed accessori e non esiste l'elaborato planimetrico per le parti comuni
Caratteristiche zona: semicentrale buona
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Pordenone
Importanti centri limitrofi: Porcia, Cordenons, Fontanafredda e Sacile.
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: l'immobile risulta libero da persone con la presenza all'interno di un vetusto arredamento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] Derivante da: contratto di mutuo fondiario; A rogito di notaio Romano Jus in data 10/01/2005 ai nn. 109977/20437; Registrato a Pordenone in data 25/01/2005 ai nn. 539/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/01/2005 ai nn. 1309/280; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00; Note: vedasi allegato n. 5/2 e 9/2.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [redacted]
Derivante da: atto di pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 11/02/2020 al numero di repertorio 180 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2020 ai nn. 3070/2237; vedasi allegato 9/3.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 450,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 900,00. Spese non pagate per la gestione anno 2020 € 450,00 e spese previste non pagate per la gestione anno 2021 (gestione delle spese condominiali tramite un condomino facente parte dell'immobile sig. Fabris Edoardo)
Millesimi di proprietà: il fabbricato risulta composto da n. 6 unità abitative ed accessori e non esiste l'elaborato planimetrico per le parti comuni; all'appartamento sono stati trasferiti nell'atto di

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

acquisto anche i corrispondenti millesimi delle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile; con la precisazione che il locale autoclave distinto al catasto terreni al foglio 13 mappale 350 E.U. di mq 10,00 è comune agli assegnatari dei due fabbricati insistenti sul foglio 39 mappale 351 e mappale 349; esiste una servitù attiva di transito costituita a carico del mappale n. 349 con atto in data 20/03/1990 Rep. n. 78114 del notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone ivi trascritta in data 11/04/1990 ai nn. 4377/3362
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - fabbricato privo di ascensore
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: manca il libretto impianto con relativi codice chiave e codice catasto, pertanto non risulta possibile redare l'attestato di prestazione energetica
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: K[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Romano Jus, in data 10/01/2005, ai nn. 109976/20436; registrato a Pordenone, in data 25/01/2005, ai nn. 533/1T; trascritto a Pordenone, in data 25/01/2005, ai nn. 1308/856.
Note: vedasi allegato n. 5 e 9/1. All'appartamento sono stati trasferiti nell'atto di acquisto anche i corrispondenti millesimi delle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile; con la precisazione che il locale autoclave distinto al catasto terreni al foglio 13 mappale 350 E.U. di mq 10,00 è comune agli assegnatari dei due fabbricati insistenti sul foglio 39 mappale 351 e mappale 349; esiste una servitù attiva di transito costituita a carico del mappale n. 349 con atto in data 20/03/1990 Rep. n. 78114 del notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone ivi trascritta in data 11/04/1990 ai nn. 4377/3362

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili
Note tipo pratica: allegato n. 6 composto da tre pratiche edilizie
Per lavori: costruzione n. 3 fabbricati ad uso abitazione civile
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 22/05/1963 al n. di prot. 23187
NOTE: abitabilità non rinvenuta nell'archivio del Comune di Pordenone, vedasi allegato n. 6 di nulla osta prot. 23187 del 22/05/1963 per nuova costruzione fabbricati d'abitazione civile, variante prot. 11718 del 14/05/1964 e ulteriore nulla osta prot. 32361 del 14/10/1964 per variante piano cantine e progetto cabina autoclave

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel progetto di variante prot. 11718 del 14/05/1964 si rileva nell'elaborato grafico le seguenti difformità: demolizione di una muratura divisoria tra latrina e bagno per il ricavo di un unico locale bagno, costruzione di una muratura divisoria con relativa porta scorrevole nel corridoio per separare la zona giorno dalla zona notte - pratica di manutenzione ordinaria esclusiva dell'appartamento non oggetto di difformità con rappresentazione esatta della planimetria edilizia (competenze e spese per la pratica nella misura di € 900,00 +5% cassa + 22% iva= € 1.152,90 arrotondato ad € 1.153,00) nel progetto di variante prot. 32361 del 14/10/1964 si rileva a livello condominiale le seguenti difformità: costruzione di una risega in muratura nel locale lavanderia comune dalle dimensioni di cm 36 x 28 nonché un lieve spostamento della porta di accesso alla stessa lavanderia -pratica di manutenzione ordinaria da presentare in forma condominiale non oggetto di difformità con rappresentazione esatta della planimetria edilizia; manca inoltre a livello condominiale la richiesta del certificato di agibilità con relative certificazioni e sanzione amministrativa (quota da attribuire all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare (competenze e spese per la pratica nella misura di € 1.200,00 + 5% cassa + 22% iva= € 1.537,20 + sanzione amministrativa € 400,00 + competenze e spese per agibilità e costi per le certificazioni, idoneità/collaudo statico nella misura di € 2.800,00 + 5% cassa +22% iva) € 3.586,80 per un totale complessivo di € 5.524,00 diviso sei appartamenti = € 920,67 arrotondato ad € 921,00
Regolarizzabili mediante: pratiche di manutenzione ordinaria non oggetto di difformità
Descrizione delle opere da sanare: vedasi note delle irregolarità descritte sopra
competenze e spese per la pratica esclusiva dell'appartamento: € 1.153,00
competenze e spese per la pratica condominiale compreso di sanzioni e agibilità (quota di spettanza): € 921,00
Oneri Totali: **€ 2.074,00**
Note: la pratica condominiale compreso di sanzioni e agibilità (quota di spettanza) dovrà essere presentata con l'accordo di tutti i condomini

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: nessuna

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 residenziale ad media densità ricadente in ambito interessato alla verifica degli ostacoli secondo le disposizioni dell'art. 23 DM 01/02/2006 legato alla presenza dell'aviosuperficie
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: nessuna

Note generali sulla conformità: nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra**

Trattasi di un appartamento al terzo piano con cantina al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Pordenone via San Quirino civico 70 interno 6 contraddistinto nel foglio 13 mappale 351 sub. 5 di proprietà dei sig.ri [redacted]
L'appartamento facente parte di un fabbricato condominiale ricade al catasto terreni nel foglio 13 di Pordenone mappale 351 Ente Urbano di mq 550; il fabbricato risulta composto da n. 6 unità abitative ed accessori e non esiste l'elaborato planimetrico per le parti comuni

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
[redacted]

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **85,40**
E' posto al piano: appartamento al terzo piano con cantina al piano terra
L'edificio è stato costruito nel: 1964
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via San Quirino n. 70 interno 6; ha un'altezza utile interna di circa ml. 2.80
L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. quattro piani e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: l'interno dell'appartamento risulta con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre con presenza di muffe nelle murature e soffitti nonché un’infiltrazione di umidità nel camino della cucina

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **da normalizzare** Note: si rileva un pavimento del balcone con stato di manutenzione e conservazione mediocre

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

Solai	tipologia: **solai in laterocemento** condizioni: **da normalizzare** Note: si rileva nei soffitti e la presenza di muffe per la mancata ventilazione dei locali
Strutture verticali	materiale: **cemento armato e muratura** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **cancello a due ante** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse** Note: serramenti di scarse qualità nella manutenzione e nelle caratteristiche isolanti
Infissi interni	tipologia: **a battente e scorrevole** materiale: **legno tamburato** condizioni: **mediocri** Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: **muratura in cotto dalla larghezza di cm 26 + intonaco interno ed esterno** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco tipo civile** condizioni: **da normalizzare** Note: si rileva nelle murature interne la presenza di muffe per la mancata ventilazione dei locali
Pavim. Esterna	materiale: **marciapiedi in cemento** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna
Pavim. Interno	materiale: **piastrelle in ceramica e legno nelle camere** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: **ante fisse con anta a battente** materiale: **alluminio** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **buone** Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **rivestimento in ceramica** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna
Scala	posizione: **scala condominiale interna a due rampe** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone** Note: nessuna

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: non risulta possibile controllare la funzionalità
Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare** Note: trattasi di un vetusto impianto elettrico da normalizzare
Fognatura	tipologia: **non rilevabile** Note: impianto fognatura esistente funzionante
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: caldaia priva della manutenzione e senza libretto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
rilievo con verifica dell'appartamento sito al terzo piano con cantina al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Pordenone via San Quirino civico 70 interno 6 contraddistinto nel foglio 13 mappale 351 sub. 5 di proprietà dei sig.ri [redacted]

Destinazione	Parametro	Superficie Reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al terzo piano	sup lorda di pavimento	mq 74,57	1,00	74,57	€ 950,00
terrazza (poggiolo) al terzo piano	sup lorda di pavimento	mq 5,83	0,25	1,46	€ 950,00

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

cantina al piano terra	sup lorda di pavimento	mq 5,00	0,20	1,00	€ 950,00

Totale superficie reale mq 85,40 **mq 77,03**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le 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;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone -Comune di Pordenone-;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): euro 950,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari e Borsino Immobiliare. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 950,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile commerciale con stato di manutenzione e conservazione mediocre.

8.2 Valutazione corpi:

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.178,50.

Destinazione	*Superficie equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento al terzo piano	74,57	€ 950,00	€ 70.841,50
terrazza (poggiolo) al terzo piano	1,46	€ 950,00	€ 1.387,00
cantina al piano terra	1,00	€ 950,00	€ 950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 73.178,50
Valore corpo	€ 73.178,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 73.178,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 73.178,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
abitazione tipo economica al terzo piano con cantina al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	77,03	€ 73.178,50	€ 73.178,50

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%) € 10.976,78

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: Euro 900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.740,00

degrado interno dell'appartamento per serramenti mediocri, umidità nel camino in cucina e presenza di muffe € -4.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **53.561,73**

arrotondato ad € 53.600,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento al terzo piano con cantina al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Pordenone via San Quirino civico 70 interno 6 contraddistinto nel foglio 13 mappale 351 sub. 5 di proprietà dei sig.ri [redacted]

L'appartamento facente parte di un fabbricato condominiale ricade al catasto terreni nel foglio 13 di Pordenone mappale 351 Ente Urbano di mq 550; il fabbricato risulta composto da n. 6 unità abitative ed accessori e non esiste l'elaborato planimetrico per le parti comuni

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b

[redacted]

Data generazione:
31-08-2021 09:08:46

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto

Firmato Da: MARZINOTTO UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 753f63f97629cf44a94ea6ce81ac01b