
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**

contro:

N° Gen. Rep. **110/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione in linea 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 Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16) - Frazione S. Andrea - Pasiano Di Pordenone (PN) – 33087

Descrizione zona: L'immobile è ubicato in una zona periferica a circa 2 km dal centro di Pasiano di Pordenone, in località Sant'Andrea, in area a destinazione mista, vi sono infatti sia abitazioni residenziali, sia fabbricati industriali/artigianali.

Lotto:001 - Abitazione in linea e pertinenze

Corpo:A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Categoria:Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ;
- proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni con
foglio 21, particella 11, subalterno 1, indirizzo Via Tavella di Sant'Andrea n.16 (ora via Pedrina 13), piano T-1, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 335,70,

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ;
- proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni con
foglio 21, particella 11, subalterno 3, indirizzo Via Tavella di Sant'Andrea n.16 (ora via Pedrina 13), comune Pasiano di Pordenone, categoria B.C.N.C. comune ai sub. 1 e 2, superficie Area scoperta di mq 265

Corpo:B - Garage

Categoria:Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ;
- proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni con
foglio 21, particella 11, subalterno 2, indirizzo Via Tavella di Sant'Andrea n.16 (ora via Pedrina 13), piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 26,75

2. Possesso

Bene:Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16) - Frazione S. Andrea - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto:001 - Abitazione in linea e pertinenze

Corpo:A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Possesso:Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo:B - Garage

Possesso:Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene:Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16) - Frazione S. Andrea - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto:001 - Abitazione in linea e pertinenze

Corpo:A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:NO

Corpo:B - Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:NO

4. Creditori Iscritti

Bene:Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16) - Frazione S. Andrea - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto:001 - Abitazione in linea e pertinenze

Corpo:A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Creditori Iscritti:VELA OBG srl, UNICREDIT s.p.a., Banca Nazionale del Lavoro spa

Corpo:B - Garage

Creditori Iscritti:VELA OBG srl, UNICREDIT s.p.a., Banca Nazionale del Lavoro spa

5. Comproprietari

Beni:Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16) - Frazione S. Andrea - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto:001 - Abitazione in linea e pertinenze

Corpo:A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

Corpo:B – Garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni:Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16) - Frazione S. Andrea - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto:001 - Abitazione in linea e pertinenze

Corpo:A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Misure Penali:NO

Corpo:B - Garage

Misure Penali:NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene:Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16) - Frazione S. Andrea - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto:001 - Abitazione in linea e pertinenze

Corpo:A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo:B - Garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene:Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16) - Frazione S. Andrea - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto:001 - Abitazione in linea e pertinenze

Prezzo da libero: € 55.290,00

Prezzo da occupato: € 55.290,00

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 09.10.2019 (di cui ho ricevuto notifica dell'incarico via pec in data 04.12.2019), in evasione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 22.01.2020, mi sono recato presso gli immobili oggetto di perizia ma gli stessi risultavano chiusi e disabitati da tempo, in data 31.01.2020 il sostituto custode Andrea Falomo ed un fabbro da lui convocato hanno proceduto all'accesso forzoso dell'immobile, successivamente in data 05.02.2020 mi sono recato presso l'immobile oggetto di perizia ed ho provveduto così 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 fabbricato in linea ad uso civile abitazione, e fabbricato isolato ad uso garage di pertinenza, si è ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto.

Beni in **Pasiano Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Frazione S. Andrea**
Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16)

Lotto:001 - Abitazione in linea 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 - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pasiano Di Pordenone (PN) CAP: 33087 frazione: San Andrea, Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16)

Quota e tipologia del diritto

1/2di - Piena proprietà

- Residenza: irreperibile - Stato Civile: sposato

Ulteriori informazioni sul debitore: All'anagrafe del comune di Pasiano di Pordenone il sig. non risulta più residente nel territorio comunale e risulta irreperibile.

Quota e tipologia del diritto

1/2di - Piena proprietà

- Stato

Civile: sposata

Ulteriori informazioni sul debitore: All'anagrafe del comune di Pasiano di Pordenone la sig.ra risulta residente nell'abitazione oggetto di perizia, ma allo stato attuale l'abitazione risulta inabitata da tempo.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- proprietà per

1/2 in regime di comunione dei beni con ;

- proprietà per 1/2 in

regime di comunione dei beni con .

foglio 21, particella 11, **subalterno 1**, indirizzo Via Tavella di Sant'Andrea n.16 (ora via Pedrina 13), piano T-1, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 335,70

Derivante da: Compravendita del 04/04/2007 Notaio Bevilacqua Guido Repertorio n. 30383/21095.

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con: mappale n. 165, mappale n. 12, strada provinciale SP14, mappale n. 285, mappale n. 10.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- proprietà per

1/2 in regime di comunione dei beni con ;
- proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni con
foglio 21, particella 11, **subalterno 3**, indirizzo Via Tavella di Sant'Andrea n.16 (ora via Pedrina 13),
comune Pasiano di Pordenone, categoria B.C.N.C. comune ai sub. 1 e 2, superficie Area scoperta di
mq 265

Derivante da: Compravendita del 04/04/2007 Notaio Bevilacqua Guido Repertorio n. 30383/21095.

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con: mappale n. 165,
mappale n. 12, strada provinciale SP14, mappale n. 285, mappale n. 10.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalle planimetrie catastali, al piano prima risulta indicata una finestra in posizione centrale rispetto
il prospetto principale, ma nella realtà questa finestra non c'è.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali
Aggiornamento schede catastali: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pasiano Di Pordenone (PN) CAP: 33087

frazione: Fraz. San Andrea, Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Dumitru Gheorghita - Piena proprietà

- Residenza: irreperibile - Stato Civile: sposato

Ulteriori informazioni sul debitore: All'anagrafe del comune di Pasiano di Pordenone il sig.
non risulta più residente nel territorio comunale e risulta irreperibile.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: All'anagrafe del comune di Pasiano di Pordenone la sig.ra
risulta residente nell'abitazione oggetto di perizia, ma allo stato attuale l'abitazione
risulta inabitata da tempo.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1/2 in regime di comunione dei beni con ;
- proprietà per
- proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni con
foglio 21, particella 11, subalterno 2, indirizzo Via Tavella di Sant'Andrea n.16 (ora via Pedrina 13),
piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 14
mq, rendita € 26,75

Derivante da: Compravendita del 04/04/2007 Notaio Bevilacqua Guido Repertorio n. 30383/21095.

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con: mappale n. 165, mappale n. 12, strada provinciale SP14, mappale n. 285, mappale n. 10.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Pasiano di Pordenone, in località Sant'Andrea, in area a destinazione mista, vi sono infatti sia abitazioni residenziali, sia fabbricati industriali/artigianali. La zona è servita da strada pubblica provinciale (S.P. 14). L'abitazione è accessibile dal civico n. 13 di via Perdrina S.P. 14 (già via Tavella di Sant'Andrea n 16) in località Sant'Andrea.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole (sufficienti), negozi, esercizi commerciali (sufficienti), uffici pubblici (sufficienti), banche, poste, assicurazioni (sufficienti), impianti sportivi (sufficienti)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Azzano Decimo, Motta di Livenza, Prata di Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Antica chiesa parrocchiale di San'Andrea.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 200 metri, stazione dei treni (Sacile) 18 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pasiano Di Pordenone (PN), Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il sig. _____ all'anagrafe del comune di Pasiano di Pordenone risulta irreperibile, mentre la signora _____ risulta residente nell'abitazione oggetto di perizia, ma allo stato attuale l'abitazione risulta inabitata da tempo (vedi verbale del 31.01.2020 di accesso forzoso del sostituto custode Andrea Falomo).

Identificativo corpo: B - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pasiano Di Pordenone (PN), Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il sig. _____ all'anagrafe del comune di Pasiano di Pordenone risulta irreperibile, mentre la signora _____ risulta residente nell'abitazione oggetto di perizia, ma allo stato dei fatti l'abitazione risulta inabitata da tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-**Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata a favore di UNICREDIT s.p.a. contro _____, _____; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di _____

notaio Bevilacqua Guido in data 04/04/2007 ai nn. 30384/21096; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/05/2007 ai nn. 8147/2022; Importo ipoteca: € 156408; Importo capitale: € 104272.

-Iscrizione di ipoteca: Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro , ; Derivante da: surroga di ipoteca; A rogito di notaio Pertegato giorgio in data 03/07/2013 ai nn. 285823/23270; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/07/2013 ai nn. 10804/1199.

-Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di VELA OBG srl; Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/07/2019 ai nn. 10456/7549; La BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a agisce quale mandataria della VELA OBG S.r.l., in quanto la BNL ha ceduto i crediti pro soluto alla società VELA OBG S.r.l.

-Altra limitazione: Descrizione onere: Servitù di transito e servitù tecnologiche a favore delle proprietà confinanti.; A rogito di notaio Bevilacqua Guido in data 04/04/2007 ai nn. 30382/21094; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/05/2007 ai nn. 8292/4876;

Tramite atto di costituzione di diritti reali vengono costituite le seguenti servitù:

- a carico del mappale n. 11 ed a favore dei mappali n. 7, 9, 10, 6, 278, 279, 280 e 281: servitù di transito con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso e destinazione, per accesso e regresso alla via Tavella, e di passaggio interrato di reti tecnologiche su una striscia di terreno posta a confine sud-ovest del fondo servente;

- a favore del mappale n. 11, 8, 7, 9, 10, 280 e 281 ed a carico del mappale n. 6: servitù di transito con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso e destinazione, per accesso e regresso alla via Tavella, e di passaggio interrato di reti tecnologiche su una striscia di terreno posta a confine nord-est del fondo servente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza
B – Garage

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non è presente condominio.

Identificativo corpo: A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pasiano Di Pordenone (PN), Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non è presente condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è presente condominio.

Millesimi di proprietà: Non è presente condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è presente condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Edificio ricadente in classe energetica G - EPgl, nren 473,08 kWh/mq anno.

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 67510-2020-PN-APE-DEF a firma ing. Quattrin Lorenzo dd. 06/02/2020.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pasiano Di Pordenone (PN), Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non è presente condominio
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è presente condominio.
Millesimi di proprietà: Non è presente condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è presente condominio
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Per il corpo B garage (fabbricato accessorio privo di impianti) non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
proprietario/i ante ventennio fino al 07/06/1964.
In forza di per atti antecedenti il ventennio.

Titolare/Proprietario:

dal 07/06/1964 al 20/05/1974.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Passannante, in data 07/06/1964, ai nn. 30339; trascritto a Pordenone, in data 23/06/1964, ai nn. 14203/13096.

Titolare/Proprietario:

dal 20/05/1974 al 30/10/2006.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Pordenone, in data 24/10/1974, ai nn. 8942/8260.

Titolare/Proprietario:

dal 30/10/2006 al 04/04/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone, in data 04/05/2007, ai nn. 8293/4877.

Titolare/Proprietario:

dal 04/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Bevilacqua Guido, in data 04/04/2007, ai nn. 30383/21095; trascritto a Pordenone, in data 03/05/2007, ai nn. 8146/4800.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza
B – Garage

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Pasiano Di Pordenone (PN) CAP: 33087 frazione: Fraz. San Andrea, Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16)**

Numero pratica: 3836/83

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Straordinaria manutenzione di civile abitazione (rifacimento tetto)

Rilascio in data 14/06/1983 al n. di prot. 3836/83

NOTE: L'immobile uso abitazione è stato costruito ante 1° settembre 1967, infatti risulta già presente nella mappa catastale all'impianto risalente al 1949 (vedi allegato 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Pasiano Di Pordenone (PN) CAP: 33087 frazione: Fraz. San Andrea, Via Pedrina n.13 (già via Tavella di S. Andrea n. 16)**

Numero pratica: 1722

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di una tettoia (garage)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/04/1966 al n. di prot. 1722

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto dalla documentazione comunale non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto dalla documentazione comunale non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 - di completamento, estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato n. 9
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato n. 9
Rapporto di copertura:	Vedi allegato n. 9
Altezza massima ammessa:	Vedi allegato n. 9
Volume massimo ammesso:	Vedi allegato n. 9
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 - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato n. 9
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato n. 9
Rapporto di copertura:	Vedi allegato n. 9
Altezza massima ammessa:	Vedi allegato n. 9
Volume massimo ammesso:	Vedi allegato n. 9
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**
 di cui al punto **A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza**

Trattasi di immobile residenziale di tipo popolare interposto tra una serie di abitazioni in linea di remota costruzione. L'area, tra coperto e scoperto presenta forma allungata in cui insistono due fabbricati; l'abitazione principale ed un fabbricato accessorio (corpo B), tra i quali si trova il giardino di proprietà.

L'abitazione è composta al piano terra da ingresso sul vano scale (con ripostiglio nel sottoscala), soggiorno, sala da pranzo e cucinino; al piano primo vi è una camera doppia, una camera singola ed un bagno. Inoltre nel vano scale vi è una botola per l'accesso al sottotetto.

Le pareti esterne sono in muratura laterizia ed intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno; la copertura è in legno a doppia falda con manto in coppi laterizi. L'abitazione è priva di isolamenti termici.

La proprietà risulta accessibile da un vialetto inghiaiato di proprietà, che con il cortile inghiaiato antistante l'abitazione, è gravato da diritto di servitù di passaggio a favore di altre proprietà.

L'immobile presenta umidità di risalita al piano terra, con intonaco scrostato e presenza di muffe; vi è presenza di muffa anche sulle pareti del cucinino e del vano scale.

Nel complesso l'abitazione necessita di intervento radicale di ristrutturazione, con adeguamento degli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- **Piena proprietà**

- Residenza: irreperibile - Stato Civile: sposato.

Ulteriori informazioni sul debitore: All'anagrafe del comune di Pasiano di Pordenone il sig. non risulta più residente nel territorio comunale e risulta irreperibile.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- **Piena proprietà**

Stato Civile: sposata;

Ulteriori informazioni sul debitore: All'anagrafe del comune di Pasiano di Pordenone la sig.ra risulta residente nell'abitazione oggetto di perizia, ma allo stato attuale l'abitazione risulta inabitata da tempo.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967 (già presente nella mappa all'impianto del 1949)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983 (rifacimento del tetto)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 di via Pedrina (già n. 16 di via Tavella di Sant'Andrea); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 m al piano terra e 2,56 m al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

Tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

Materiale: **muratura in mattoni pieni priva di isolamento**
 condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	Materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	Materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano terra
Pavim. Interna	Materiale: linoleum condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo
Scale	Posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

La superficie commerciale è stata determinata conteggiando al 100% le superfici lorde del piano terra e piano primo dell'abitazione (pari a 52,50 mq per piano).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	105,00	€ 600,00
			105,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2019

Zona: Centrale/Capoluogo e borgate conurbate: V. Coletti

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 750

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**
di cui al punto **B - Garage**

Trattasi di fabbricato ad uso garage, di pertinenza all'abitazione principale (corpo A). L'immobile si trova in corpo staccato rispetto all'abitazione, lo stesso è composto da un solo piano ad uso autorimessa.

Le pareti esterne sono in muratura laterizia ed intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in ferro; la copertura è in legno (in mediocre stato) a doppia falda con manto in lastre di fibrocemento (eternit).

Nel complesso il garage necessita di intervento radicale di ristrutturazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2di - **Piena proprietà**

- Residenza: irreperibile - Stato Civile: sposato;

Ulteriori informazioni sul debitore: All'anagrafe del comune di Pasiano di Pordenone il sig. non risulta più residente nel territorio comunale e risulta irreperibile.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2di - **Piena proprietà**

Pasiano di Pordenone - Stato Civile: sposata;

Ulteriori informazioni sul debitore: All'anagrafe del comune di Pasiano di Pordenone la sig.ra risulta residente nell'abitazione oggetto di perizia, ma allo stato attuale l'abitazione risulta inabitata da tempo.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1966

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: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura Tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura Materiale: **fibrocemento** coibentazione: **inesistente**
condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne Materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

La superficie commerciale è stata determinata conteggiando al 100% le superfici lorde del piano terra pari a 17,00 mq.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento	1,00	17,00	€ 400,00
			17,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2019

Zona: Centrale/Capoluogo e borgate conurbate: V. Coletti

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

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 unitari mediamente registrati nella zona in atti di compravendita ed in recenti annunci di vendita per unità immobiliari ad uso commerciale.

Inoltre, per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto della presente perizia, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore commerciale, tenendo presente (per quanto possibile):

- la destinazione d'uso;
- l'ubicazione;
- la regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria eventualmente eseguite;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni ad immobili simili per ubicazione e tipologia;
- difetti costruttivi e/o problematiche visibili che coinvolgono l'immobile;

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico del comune di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita immobiliare pubblicati su siti web specializzati.

8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza.

Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	105,00	€ 600,00	€ 63.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.000,00
Valore corpo	€ 63.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 63.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.000,00

B - Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	17,00	€ 400,00	€ 6.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.800,00
Valore corpo	€ 6.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione in linea e area scoperta di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	105,00	€ 63.000,00	€ 63.000,00
B - Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 6.800,00	€ 6.800,00

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%) € 13.960,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 550,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €55.290,00

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'edificio, né 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 "7.1 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).

Si ricorda inoltre la presenza delle servitù di transito e di passaggio interrato di reti tecnologiche, come meglio descritte nel capitolo "4. Vincoli ed Oneri giuridici".

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. Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori;
11. Certificati anagrafici;
12. Copia contratto di surroga mutuo;

Data generazione:

06-02-2020 18:02:45

L'Esperto alla stima
Ing. Lorenzo Quattrin