

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **377/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2017 ore 09:00

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

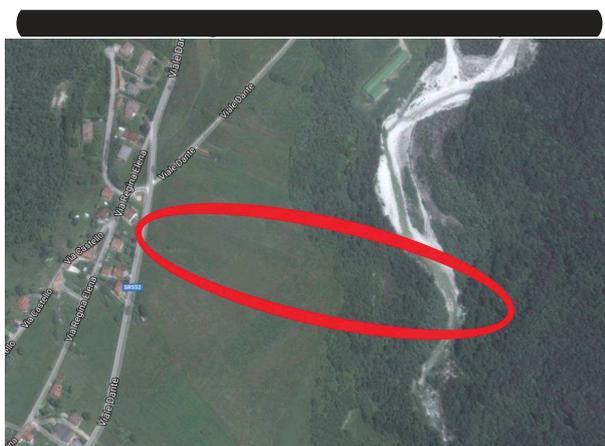
## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### Lotti

001 - Abitazione p. T – San Quirino (PN)



002 - Abitazione p. 1 - San Quirino (PN)



**Esperto alla stima:** Geom. Andrea Pasi  
**Codice fiscale:** PSANDR78S23I904N  
**Partita IVA:** 01456990934  
**Studio in:** Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 349/07 22 686  
**Fax:**  
**Email:** pandrea2003@libero.it  
**Pec:** andrea.pasi@geopec.it

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Comina n. 17 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Descrizione zona:** Trattasi di edificio sito all'estremità sud del territorio comunale di San Quirino in prospicienza di via Comina (S.P. n. 72).

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e comprende, altresì, un piano interrato adibito a cantina, considerato ad uso esclusivo dell'abitazione posta al piano terra.

Esternamente, con accesso sia sul fronte di via Comina che dalla strada privata sterrata posta sul confine est della part 85 fg 55, si sviluppa l'area adibita a giardino.

Da informazioni acquisite in loco, la strada sterrata di cui sopra ricade per metri 2 all'interno della part 85 fg 55 (oggetto della presente perizia) e, per i restanti metri tre, nelle partt 89 e 41 fg 55 (non oggetto della presente perizia).

In prossimità del confine ovest della part 85 fg 55 è presente una recinzione in muratura che si sviluppa in senso nord-sud lungo l'intera particella; oltre tale recinzione è presente una fascia di terreno avente larghezza di metri quattro che appare inutilizzata. In base alle medesime informazioni acquisite in loco, tale fascia di terreno ricade per metri due all'interno della part 85 fg 55 (oggetto della presente perizia) e, per i restanti metri due, nella part 316 fg 55 (non oggetto della presente perizia).

Il numero civico 17 risulta apposto sia sull'accesso sul fronte di via Comina che su quello della strada sterrata, senza la specifica di alcun interno. Entrambi i suddetti accessi sono di tipo carrabile e dotati di cancello metallico non automatizzato. E' presente un ulteriore accesso carrabile posto in posizione nord - est della part 85, privo di cancello.

Risposta al punto 15) del quesito del GE

Sono presenti n. 2 abitazioni, una per piano. L'unità abitativa del piano terra è stata suddivisa in due porzioni distinte con accessi indipendenti. Dall'analisi delle NTA della zona agricola in cui ricade l'immobile e da quanto riferito dai tecnici comunali, tale suddivisione non è ammessa. L'abitazione del piano primo non risulta, altresì, divisibile.

**Lotto:** 001 - Abitazione p. T

**Corpo:** A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] - proprietà per 3/9 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 3/9

[REDACTED] - Proprietà per 1/9 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/9

[REDACTED] - Proprietà per 1/9,

foglio 55, particella 85, subalterno 6, scheda catastale Sì, indirizzo Via Comina n. 17, piano S1-T, comune San Quirino, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 198, rendita € 883,14,

Assenza di intestazione in quanto trattasi di corte comune alle due abitazioni, foglio 55, particella 85, subalterno 7, scheda catastale No, indirizzo Via Comina SNC, piano T, comune San Quirino, categoria BCNC



[REDACTED]

## 2. Possesso

**Bene:** Via Comina n. 17 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione p. T

**Corpo:** A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato

**Possesso:** Occupato dal debitore e da un soggetto terzo in forza di accordo verbale

**Lotto:** 002 - Abitazione p. 1

**Corpo:** A2) Abitazione p. primo

**Possesso:** Occupato con titolo

[REDACTED]

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Comina n. 17 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione p. T

**Corpo:** A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Abitazione p. 1

**Corpo:** A2) Abitazione p. primo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

[REDACTED]

[REDACTED]

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Comina n. 17 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione p. T

**Corpo:** A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.P.A.

**Lotto:** 002 - Abitazione p. 1

[REDACTED]

[REDACTED]

Il creditore iscritto per i lotti 2 e 3 è il medesimo di quello per il lotto 1.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Comina n. 17 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione p. T

**Corpo:** A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Abitazione p. 1

**Corpo:** A2) Abitazione p. primo

**Comproprietari:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Comina n. 17 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione p. T

**Corpo:** A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Abitazione p. 1  
**Corpo:** A2) Abitazione p. primo  
**Misure Penali:** NO

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Comina n. 17 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione p. T  
**Corpo:** A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Abitazione p. 1  
**Corpo:** A2) Abitazione p. primo  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Comina n. 17 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione p. T  
**Prezzo da libero:**  
**Prezzo da occupato:** € 26.430,67

**Lotto:** 002 - Abitazione p. 1  
**Prezzo da libero:**  
**Prezzo da occupato:** € 23.590,49

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Beni in **San Quirino (Pordenone)**

Località/Frazione

Via Comina n. 17

**Lotto: 001 - Abitazione p. T**

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: A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Quirino (Pordenone) CAP: 33080, Via Comina n. 17

**Quota e tipologia del diritto**

3/9 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] ) informazioni sul debitore: Quota di proprietà di 3/9  
In capo alla sig.ra [REDACTED] limitatamente all'abitazione del piano terra, è da imputare il diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 cc in quanto l'unità fg 55 part 85 sub 6 (ex sub 4) costituiva la "casa adibita a residenza familiare".

L'atto di matrimonio non risulta trascritto presso i registri dell'ufficio anagrafe del comune di San Quirino (all. n. 01.10).

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/9 di [REDACTED] Nuda proprietà

[REDACTED] informazioni sul debitore: Quota di nuda proprietà di 1/9.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 3/9 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 3/9

[REDACTED] - Proprietà per 1/9 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/9

[REDACTED] - Proprietà per 1/9,

foglio 55, particella 85, subalterno 6, scheda catastale Sì, indirizzo Via Comina n. 17, piano S1-T, comune San Quirino, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 198, rendita € 883,14

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Assenza di intestazione in quanto trattasi di corte comune alle due abitazioni, foglio 55, particella 85, subalterno 7, scheda catastale No, indirizzo Via Comina SNC, piano T, comune San Quirino, categoria BCNC – Corte comune ai subb 3-6.

### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (**all. n. 01.1.6**):

Differenze relative alle forometrie esterne

Differenze nella disposizione interna sia nell'abitazione al piano terra che nella cantina al piano interrato

Demolizione dei corpi di fabbrica rappresentati in planimetria lungo il confine nord

Note: Come indicato al punto 14) dell'incarico ricevuto dall'illustrissimo GE, le difformità catastali sopra evidenziate sono state eliminate a mezzo della presentazione di pratica docfa prot. n. PN0079867 del 19.09.2017 (**all. n. 01.3.2**)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: A seguito del rilievo eseguito in loco, sono state riscontrate sensibili differenze tra lo stato di fatto e i documenti catastali agli atti. Si è, pertanto, provveduto alla presentazione delle opportune variazioni catastali, nello specifico:

1) tipo mappale n. 79045 del 13.09.2017 (**all. n. 01.3.1**);

2) pratica docfa prot. n. PN0079867 del 19.09.2017 (**all. n. 01.3.2**).

I dati catastali sopra indicati rappresentano quelli aggiornati a seguito delle intervenute variazioni.

Note generali: L'originaria indentificazione catastale era la seguente (**all. n. 01.2.1**):

- comune di San Quirino NCEU FG 55 part 85 sub 3: A/2 cl .2, 7,5 vani - abitazione piano primo;

- comune di San Quirino NCEU FG 55 part 85 sub 4: A/2 cl .2, 9 vani - abitazione piano interrato e terra;

- comune di San Quirino NCEU FG 55 part 85 sub 5: C/6 cl .2, 24 mq - autorimessa piano terra.

L'attuale indentificazione catastale, a seguito delle variazioni intervenute, è la seguente (**all. n. 01.2.2**):

- comune di San Quirino NCEU FG 55 part 85 sub 3: A/2 cl .2, 7 vani - abitazione piano terra (scale esterne) e primo;

- comune di San Quirino NCEU FG 55 part 85 sub 6 (ex sub 4): A/2 cl .2, 9 vani - abitazione piano interrato e terra;

- comune di San Quirino NCEU FG 55 part 85 sub 7: BCNC corte comune ai subb 3 e 6.

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

Trattasi dell'abitazione sviluppata al **piano terra** del più ampio edificio residenziale. Come risultante anche dalle originarie schede catastali agli atti, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare la cantina del piano interrato ad uso esclusivo dell'abitazione del piano terra.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone (circa 5 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** pedemontana pordenonese.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea ATAP n. 24R: Pordenone-San Quirino-San Foca- Adiacente alla proprietà



*Veduta satellitare (fonte: google.maps)*

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e da un terzo soggetto

Note: In capo alla sig.ra [REDACTED] limitatamente all'abitazione del piano terra, è da imputare il diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 cc in quanto l'unità fg 55 part 85 sub 6 (ex sub 4) costituiva la "casa adibita a residenza familiare".

La porzione di abitazione del piano terra - identificata con il n. 1 nello schema di rilievo di cui all'**allegato n. 01.1.2** - risulta occupata, oltre che dalla sig.ra [REDACTED] anche dal sig.

[REDACTED] in base ad un accordo verbale [REDACTED]

---

La porzione di abitazione del piano terra - identificata con il n. 2 nello schema di rilievo di cui all'**allegato n. 01.1.2** - risulta occupata [REDACTED] in forza del contratto di affitto stipulato avente durata di anni 4 dal 22.12.2015 al 22.12.2019 con tacito rinnovo in assenza di disdetta (**all. n. 01.5.2** - solo prime due pagine). Il canone mensile pattuito è pari a € 400,00 + € 20,00 a copertura delle spese di acqua e smaltimento rifiuti.

Il canone di locazione appare congruo.

Copia del contratto è stata fornita al sottoscritto ma limitatamente alle prime due pagine da cui risulta impossibile desumere la data di stipula e registrazione dello stesso.

Il sottoscritto in data 19.08.2017 aveva presentato formale richiesta all'AdE di Pordenone ai fini della verifica dell'esistenza o meno di contratti locativi. Alla data di deposito della presente relazione alcuna risposta era ancora pervenuta.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/09/2014 ai nn. 10555/1584; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 35.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/09/2014 ai nn. 10556/1585; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 35.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 20/11/2016 ai nn. iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2016 ai nn. 16447/11185.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Gli unici locali che risultano accessibili sono quelli costituenti la porzione 2 dell'abitazione del piano terra che comprendono bagno e camera.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Da quanto riferito dalla proprietaria, le spese comuni annue inerenti al consumo di acqua ammontano ad € 600 circa

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (all. n. 01.8.1)

**Indice di prestazione energetica:** Epgl,nren: 287,01 kwh/mq a

**Note Indice di prestazione energetica:** Classe energetica: F

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 23/07/1999 . In forza di atto - a rogito di Luigi Bevilacqua, in data 18/01/1963, ai nn. 20828; trascritto a Pordenone, in data 01/02/1963, ai nn. 2444/2255.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - Proprietà per 3/9

[REDACTED] - Proprietà per 3/9

[REDACTED] - Proprietà per 1/9

[REDACTED] - Proprietà per 1/9

[REDACTED] - Proprietà per 1/9 dal 23/07/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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 05/02/2009, ai nn. 1491/1076.

Note: Dalla relazione notarile agli atti si desume che la figlia [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto rep. n. 5146 notaio Arcella

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 340 del 15.11.1965 (*all. n. 01.6.1*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/11/1965 al n. di prot.

Numero pratica: variante del 18.07.1970 (*all. n. 01.6.2*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta di variante

Per lavori: costruzione di casa a 2 alloggi e negozio

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/07/1970 al n. di prot.

NOTE: Il sig. [REDACTED] dichiarava "di aver eseguito i lavori di costruzione della variante antecedentemente alla entrata in vigore della Legge 765 (1.9.68)".

Numero pratica: 340 del 06.08.1970 (*all. n. 01.6.3*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 06/08/1970 al n. di prot.

NOTE: All'autorizzazione di abitabilità è allegato il collaudo statico datato 05.08.1970 a firma dell'ing. [REDACTED]

Numero pratica: 709 del 22.01.1971 (*all. n. 01.6.4*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione per lavori edili

Per lavori: ampliamento locale ad uso produttivo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/01/1971 al n. di prot.

NOTE: I lavori di cui alla presente pratica non sono mai iniziati.

Numero pratica: 184 del 20.05.1996 (*all. n. 01.6.5*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere edili

Per lavori: ampliamento fabbricato residenziale ad uso cantina e tettoie

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/05/1996 al n. di prot.

NOTE: Richiesta di inizio lavori presentata in data 20.02.1997, prot. n. 1817 con pratica del cemento armato depositata presso la Direzione provinciale dei servizi tecnici al n. 20140 in data 02.09.1996.

Numero pratica: 184 del 17.02.1997 (*all. n. 01.6.6*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di variante per opere in corso

Per lavori: ampliamento fabbricato residenziale ad uso cantina e tettoie

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/02/1997 al n. di prot. 8246/96

NOTE: Preso atto della sentenza civile emessa dal Tribunale di Pordenone in data 13.07.1988 e successiva sentenza di appello del 06.03.1991, con ordinanza del 27.11.1997 (*all. n. 01.7*) il Sindaco di San Quirino ordinava al sospensione dei lavori autorizzati con c.e. n. 22 del 20.05.1996

e successiva variante del 17.02.1997.

In sede di rilievo si è potuto appurare che non sono stati eseguiti i lavori autorizzati con la pratica edilizia n. 184, nello specifico:

- cantina e sovrastante tettoia sul lato ovest dell'edificio;
- pilastri e copertura della terrazza sul lato nord-est.

Risultano essere stati realizzati alcuni pilastri sulla terrazza del piano primo a supporto della futura copertura (non realizzata).

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (**all. n. 01.1.4**):

- 1) Volumetria eseguita in assenza di titolo autorizzativo: soggiorni lato sud
- 2) Scala di accesso al piano primo in posizione difforme
- 3) Cantina al piano interrato realizzata in difformità
- 4) Portico sul lato nord - est realizzato in assenza di titolo autorizzativo
- 5) Manufatto in corpo staccato realizzato in assenza di titolo autorizzativo
- 6) Modifica di destinazione d'uso (da pubblico esercizio ad abitazione) e modifiche interne realizzate in assenza di titolo autorizzativo

Sanatoria delle opere: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Note: Le difformità indicate derivano dal confronto tra quanto effettivamente rilevato e quanto assentito con il nulla osta del 15.11.1965 e successiva variante del 18.07.1970.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alle diverse pratiche edilizie, i locali adibiti a pubblico esercizio erano esistenti/rappresentati fino al rilascio della licenza di costruzione del 22.01.1971 (**all. n. 01.6.4**). Si desume, inoltre, che i locali costituenti pubblico esercizio sono stati rappresentati come locali residenziali dalla concessione edilizia del 20.05.1996 (**all. n. 01.6.5**).

Quanto sopra salvo ulteriori e più approfondite analisi tecniche, nonché eventuali chiarimenti preventivi presso gli uffici competenti circa possibili questioni, anche e non solamente, interpretative. Si rimanda allo schema di cui all'**all. n. 01.1.4** ove sono state rappresentate graficamente le difformità rilevate.

### **SANABILITA'**

- 1) Ai sensi dell'art. 35 punto 7 delle NTA (**all. n. 01.4**) l'intervento non è sanabile in quanto la volumetria complessiva dell'edificio, tenuto conto dell'abuso, supera gli 800 mc. Può, eventualmente, essere mantenuta solo una parte di tale corpo fino al raggiungimento della volumetria complessiva dell'edificio di mc 800.
- 2) L'intervento è sanabile.
- 3) L'intervento è sanabile.
- 4) Il portico non è sanabile in quanto non rispetta la distanza dal confine (prevista anche nelle sentenze del Tribunale di Pordenone e della Corte di Appello di Trieste-**all. n. 01.7**).
- 5) L'intervento non risulta sanabile e andrà demolito.
- 6) L'intervento è sanabile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E5
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 35-37 NTA (variante n. 68 in vigore dal 12.01.2017)
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.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato**

Trattasi di abitazione al piano terra facente parte di un più ampio edificio residenziale di totali due piani fuori terra ed uno interrato. Con riferimento anche allo schema di rilievo di cui all'**all. n. 01.1.2**, si riporta di seguito l'articolazione interna:

- porzione 1: soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, bagno e n. 2 camere;
- porzione 2: portico, ct, corridoi, bagno, n. 2 camere, salotto e soggiorno. Al piano interrato è presente la cantina con accesso esterno dal lato est dell'edificio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

3/9 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di proprietà di 3/9

In capo alla sig.ra [REDACTED] limitatamente all'abitazione del piano terra, è da imputare il diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 cc in quanto l'unità fg 55 part 85 sub 6 (ex sub 4) costituiva la "casa adibita a residenza familiare".

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Nuda proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di nuda proprietà di 1/9.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **195,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,68 e 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione risulta mediocre. Risulta assente la presenza del tradizionale impianto di riscaldamento (no caldaia); i locali costituenti la porzione 1 sono scaldati con una stufa a pellet ubicata nel soggiorno. La porzione 2 vede la presenza di un camino posto nel soggiorno (nella parte abusiva).

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

Copertura	tipologia: <b>orizzontale</b> materiale: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: informazione desunta dal certificato dicollaudo del 05.08.1970 a firma dell'ing. [REDACTED]
Fondazioni	tipologia: <b>c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>informazione non disponibile</b> - Note: informazioni desunte dal certificato dicollaudo del 05.08.1970 a firma dell'ing. [REDACTED]
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>informazione non disponibile</b> - Note: informazioni desunte dal certificato dicollaudo del 05.08.1970 a firma dell'ing. [REDACTED]
Strutture verticali	materiale: <b>blocchi di cemento</b> condizioni: <b>informazione non disponibile</b> - Note: informazioni desunte dal certificato dicollaudo del 05.08.1970 a firma dell'ing. [REDACTED]

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Vetro singolo. Le finestre del soggiorno presentano infissi in alluminio con vetro singolo.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di cls</b> coibentazione: <b>informazione non disponibile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Il tipo di materiale è stato desunto dal certificato di collaudo statico acquisito dall'UT del comune di San Quirino. Lo spessore delle pareti esterne (cm 34) lascia presumere la presenza di una controparete interna. Alcune pareti esterne non presenterebbero la controparete interna (spessori di cm 22/26).
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>informazione non disponibile</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>informazione non disponibile</b> condizioni: <b>informazione non disponibile</b> conformità: <b>informazione non disponibile</b> Note: Sull'area esterna sono presenti due cisterne (una per ogni abitazione). In sede di rilievo la sig.ra Cordasco riferiva che la caldaia non era presente e che il gas era utilizzato esclusivamente per i fuochi della cucina. La zona cottura della porzione 2 è alimentata con bombole di gas poste all'esterno dell'edificio.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **informazione non disponibile** condizioni: **informazione non disponibile** conformità: **informazione non disponibile**.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna e pellet** diffusori: **stufa** condizioni: **sufficienti** conformità: **informazione non disponibile**  
- Note: L'unica fonte di riscaldamento è costituita dalla stufa a pellet presente nel soggiorno. La tradizionale caldaia non è presente. Risultano ancora presenti i radiatori un tempo utilizzati.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si sono adottati i criteri di cui al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2. Il principio adottato fa riferimento al DPR n. 138 del 1998.

Non sono stati valutati i corpi di fabbrica abusivi e non sanabili, quali: i soggiorni sul lato sud ed il portico sul lato nord - est.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione p. terra	superf. esterna lorda	152,00	1,00	152,00	€ 560,00
CT p. terra	superf. esterna lorda	2,00	0,25	0,50	€ 560,00
Cantina p. interrato	superf. esterna lorda	41,00	0,25	10,25	€ 560,00

**162,75**

#### 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: 2° 2016

Zona: Extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

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

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) la crisi economica non è ancora del tutto superata anche se sembra esserci un'inversione di tendenza nell'accesso al credito da parte delle famiglie;
- c) gli immobili presentano delle difformità edilizie, non tutte sanabili (rappresentate in relazione e nell'allegato n. 01.1.4). La messa a norma delle irregolarità rilevate tramite una pratica edilizia di sanatoria o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi così come rilevato dai titoli autorizzativi sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) è assente l'abitabilità/agibilità, o relativa richiesta, con riferimento alla pratica edile di variante del 18.07.1970 (all. n. 01.6.2). L'autorizzazione di abitabilità del 06.08.1970, infatti, richiama la sola pratica originaria del 15.11.1965;
- e) sono state rilevate differenze catastali che hanno richiesto l'aggiornamento sia della mappa (tipo mappale) che delle planimetrie (docfa). Dalla mappa aggiornata, in particolare, si evidenzia come tutti gli edifici rappresentati sul confine nord siano stati demoliti, probabilmente anche in relazione alle sentenze del Tribunale di Pordenone e della Corte di Appello di Trieste di fine anni '80/inizi anni '90 (all. n. 01.7);
- f) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- g) l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'alloggio risale al 1965: lo stato generale di conservazione appare mediocre con notevoli carenze dal punto di vista del risparmio energetico ed impiantistiche. I locali del piano terra sono parzialmente riscaldati dalla stufa a pellet presente all'ingresso;
- h) la porzione n. 1 dell'immobile è occupata dall'esecutata e da un terzo soggetto in forza di un accordo verbale;
- i) la porzione n. 2 dell'immobile è condotta in locazione in forza di un contratto la cui decorrenza è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (all. n. 01.5.2);
- l) in capo alla sig.ra [REDACTED] è da imputare il diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 cc in quanto l'unità fg 55 part 85 sub 6 (ex sub 4) costituiva la "casa adibita a residenza familiare".

La valutazione, pertanto, ha riguardato:

- la quota di 3/9 del diritto di proprietà della [REDACTED]
- la quota di 1/9 della nuda proprietà del [REDACTED]
- la quota di 1/9 del diritto di abitazione della [REDACTED]

**CALCOLO VALORE BASE D'ASTA**

Valore comm.le dell'intero: mq 162,75 \* € 560/mq = € 91.140,00

Valore quota di **3/9 in PIENA PROPRIETA'** di [REDACTED] € **30.380,00** (= € 91.140,00\*3/9)

Valore quota di **1/9 in NUDA PRORPIETA'** di [REDACTED] € **7.088,67** (= (€ 91.140,00\*1/9)\*70%)

Valore quota di **1/9 in ABITAZIONE** di [REDACTED] € **3.038,00** (= (€ 91.140,00\*1/9)\*30%)

**Valore base d'asta quote pignorate** cui applicare, poi, le decurtazioni: € **40.506,67**

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;Uffici del registro di Pordenone;Ufficio tecnico di San Quirino.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p. terra	152,00	€ 560,00	€ 85.120,00
CT p. terra	0,50	€ 560,00	€ 280,00
Cantina p. interrato	10,25	€ 560,00	€ 5.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.140,00
Valore corpo			€ 91.140,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.506,67

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A1) Abitazione p. terra+cantina p. interrato	Abitazione di tipo civile [A2]	162,75	€ 91.140,00	€ 40.506,67

## 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% )	€ 6.076,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.430,67
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 002 - Abitazione p. 1**

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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A2) Abitazione p. primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Quirino (Pordenone) CAP: 33080, Via Comina n. 17

**Quota e tipologia del diritto**

4/9 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di piena proprietà di 3/9.

L'atto di matrimonio non risulta trascritto presso i registri dell'ufficio anagrafe del comune di San Quirino.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

4/9 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di piena proprietà di 1/9.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 3/9 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 3/9

[REDACTED] - Proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/3

[REDACTED] - Proprietà per 1/3,

foglio 55, particella 85, subalterno 3, scheda catastale Sì, indirizzo Via Comina n. 17, piano T-1, comune San Quirino, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 118, rendita € 686,89

**Conformità catastale (all. n. 01.1.7):**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Differenze di alcune forometrie (interne/esterne)

Differenze nelle tramezzature interne

Note: Come indicato al punto 14) dell'incarico ricevuto dall'illustrissimo GE, le difformità catastali sopra evidenziate sono state eliminate a mezzo della presentazione di pratica docfa prot. n. PN0079867 del 19.09.2017 (**all. n. 01.3.2**)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: A seguito del rilievo eseguito in loco, sono state riscontrate sensibili differenze tra lo stato di fatto e i documenti catastali agli atti. Si è, pertanto, provveduto alla presentazione delle opportune variazioni catastali, nello specifico:

1) tipo mappale n. 79045 del 13.09.2017 (**all. n. 01.3.1**);

2) pratica docfa prot. n. PN0079867 del 19.09.2017 (**all. n. 01.3.2**).

I dati catastali sopra indicati rappresentano quelli aggiornati a seguito delle intervenute variazioni.

## **10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi dell'abitazione sviluppata al piano primo del più ampio edificio residenziale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone (circa 5 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** pedemontana pordenonese.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea ATAP n. 24R: Pordenone-San Quirino-San Foca- Adiacente alla proprietà

## **11 STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 27/06/2013. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il **canone di locazione appare congruo**, pari a € 400,00/mese. Registrato a Pordenone il 27/06/2013 ai nn.4976 Mod III Tipologia contratto: 3 anni, scadenza 01/06/2016 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il contratto è stato prorogato fino alla data del 31.05.2019 con atto di proroga presentata presso l'AdE di Pordenone in data 15.06.2016

La data del 30.11.2018 indicata rappresenta la DATA ULTIMA entro cui inviare la disdetta (6 mesi prima della scadenza).

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si rimanda alle formalità pregiudizievoli già indicate al punto 4 della presente relazione.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Da quanto riferito dalla proprietaria, le spese comuni annue inerenti al consumo di acqua ammontano ad € 600 circa

**Attestazione Prestazione Energetica:** 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

**14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Vale quanto indicato per il Lotto 1).

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Vale quanto indicato per il Lotto 1).

**15.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (**all. n. 01.1.5**):

- Scala di accesso al piano primo in posizione difforme

- Differenza nella profondità del terrazzo

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: Le difformità indicate - sanabili - derivano dal confronto tra quanto effettivamente rilevato e quanto assentito con il nulla osta del 15.11.1965 e successiva variante del 18.07.1970.

Quanto sopra salvo ulteriori e più approfondite analisi tecniche, nonché eventuali chiarimenti preventivi presso gli uffici competenti circa possibili questioni, anche e non solamente, interpretative. Si rimanda allo schema di cui all'**all. n. 01.1.5** ove sono state rappresentate graficamente le difformità rilevate.

Note sulla conformità edilizia: I titoli autorizzativi sono i medesimi di quelli già indicati per il LOTTO 1.

## 15.2 *Conformità urbanistica*

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E5
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 35-37 NTA (variante n. 68 in vigore dal 12.01.2017)
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.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A2) Abitazione p. primo**

Trattasi di abitazione al piano primo facente parte di un più ampio edificio residenziale di totali due piani fuori terra ed uno interrato. Con riferimento anche allo schema di rilievo di cui all'**all. n. 01.1.3**, si riporta di seguito l'articolazione interna: - scala esterna di accesso con arrivo su terrazzo, ingresso-pranzo, cucina, soggiorno, corridoio, bagno, ct e n. 3 camere; L'originaria costruzione prevedeva sul lato nord una terrazza, raggiungibile a mezzo di una scala esterna che, ad oggi, risulta impraticabile. La terrazza è, quindi, inaccessibile e non utilizzata.

### 1. Quota e tipologia del diritto

4/9 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di piena proprietà di 3/9. L'atto di matrimonio non risulta trascritto presso i registri dell'ufficio anagrafe del comune di San Quirino. Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

4/9 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di piena proprietà di 1/9.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare**  
- Note: Non è stato possibile accedere alla copertura per verificarne lo stato.

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**  
- Note: Vetro singolo.  
La finestra della Ct presenta infisso in alluminio con vetro singolo.

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: La porta che da sulla Ct è una porta REI 60
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Non si è potuto accedere alla copertura per verificare l'eventuale presenza di un qualsiasi strato di coibentazione/impermeabilizzazione.
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di cls</b> coibentazione: <b>informazione non disponibile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Il tipo di materiale è stato desunto dal certificato di collaudo statico acquisito dall'UT del comune di San Quirino. Lo spessore delle pareti esterne (cm 34) lascia presumere la presenza di una controparete interna.
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: pavimento del terrazzo
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>informazione non disponibile</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>informazione non disponibile</b> condizioni: <b>informazione non disponibile</b> conformità: <b>informazione non disponibile</b> - Note: Sull'area esterna sono presenti due cisterne (una per ogni abitazione).
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>informazione non disponibile</b> condizioni: <b>informazione non disponibile</b> conformità: <b>informazione non disponibile</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>informazione non disponibile</b> conformità: <b>informazione non disponibile</b> - Note: In sede di rilievo, il conduttore riferiva che il riscaldamento degli ambienti avveniva tramite la stufa a pellet di loro proprietà. Il conduttore non consegnava al sottoscritto copia del libretto di caldaia in quanto non presente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si sono adottati i criteri di cui al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2. Il principio adottato fa riferimento al DPR n. 138 del 1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione p. primo	superf. esterna lorda	115,00	1,00	115,00	€ 560,00
Terrazzo p. primo	superf. esterna lorda	12,00	0,30	3,60	€ 560,00

**118,60**

**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: 2° 2016

Zona: Extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) la crisi economica non è ancora del tutto superata anche se sembra esserci un'inversione di tendenza nell'accesso al credito da parte delle famiglie;
- c) gli immobili presentano delle difformità edilizie, tutte sanabili (rappresentate in relazione e nell'*allegato n. 01.1.5*). La messa a norma delle irregolarità rilevate tramite una pratica edilizia di sanatoria o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi così come rilevato dai titoli autorizzativi sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) è assente l'abitabilità/agibilità, o relativa richiesta, con riferimento alla pratica edile di variante del 18.07.1970 (*all. n. 01.6.2*). L'autorizzazione di abitabilità del 06.08.1970, infatti, richiama la sola pratica originaria del 15.11.1965;
- e) sono state rilevate differenze catastali che hanno richiesto l'aggiornamento sia della mappa (tipo mappale) che delle planimetrie (docfa);

- f) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- g) l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'alloggio risale al 1965: lo stato generale di conservazione appare mediocre con notevoli carenze dal punto di vista del risparmio energetico;
- h) l'immobile è occupato dalla conduttrice assieme alla sua famiglia (marito e due figli minorenni) in forza di un contratto stipulato in data ANTECEDENTE a quella dell'atto di pignoramento. Anche l'atto di proroga del termine al 2019 ha data ANTECEDENTE.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;Uffici del registro di Pordenone;Ufficio tecnico di San Quirino.

**16.2 Valutazione corpi:**

**A2) Abitazione p. primo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p. primo	115,00	€ 560,00	€ 64.400,00
Terrazzo p. primo	3,60	€ 560,00	€ 2.016,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.416,00
Valore corpo			€ 66.416,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.416,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.518,22

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A2) Abitazione p. primo	Abitazione di tipo civile [A2]	118,60	€ 66.416,00	€ 29.518,22

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.427,73
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>23.590,49</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>