

---

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

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **114/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: **Ing. Maurizio Filippetto**  
Codice fiscale: FLPMRZ72A21G888Q  
Partita IVA: 01447310937  
Studio in: Via Colombera 1/E - 33080 Porcia  
Telefono: 0434923023  
Fax: 0434923023  
Email: mauriziofilippetto@alice.it  
Pec: maurizio.filippetto@ingpec.eu

## TRIBUNALE DI PORDENONE

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 114/14

PROMOSSA DA: **UNICREDIT S.P.A. - Roma (RM)**

CONTRO:

In data 14.01.2015, il G.E. dottor F. Petrucco Toffolo conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato** - l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (*nel caso di terreni*) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni*) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (*non di semplice convenzione di separazione dei beni*), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione

al momento in cui è stato stipulato l'atto (*analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario*) in base ai parametri di mercato (*l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone*);

- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (*ACE/APE*) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato*);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (*segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo*) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (*acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse*);
- 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato *solo pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (*in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero*);
- 16) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (*l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile*

*nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (*industriale o artigianale*) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;*

Beni in **Azzano Decimo (Pordenone)**  
Località/Frazione **Azzano Decimo**  
via G. Marconi n. 68/1

**Lotto: UNICO**

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: Alloggio piano 1°.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano Decimo (PN), via G. Marconi n. 68/1.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di - Piena proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Sezione censuaria Azzano Decimo  
Foglio 32, particella 139, qualità Ente urbano, superficie catastale 460 mq.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**Foglio 32, particella 139, subalterno 2**, via G. Marconi n.62, piano 1, sezione censuaria Azzano Decimo, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 258,23.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007.

Nota presentata con Modello Unico n. 8740.1/2007 in atti dal 31/07/2007

Repertorio n.: 54656

Rogante: Sperandeo Maria Luisa con sede in Azzano Decimo (PN)

Registrazione: COMPRAVENDITA

Confini: confinante con vano scale comune e muri perimetrali del fabbricato da tre lati, salvo altri.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

351 millesimi consistenti in:

- bene comune censibile costituito da portico d'ingresso e cantina in un unico vano distinto al F.32 mapp.139 sub.4, via G. Marconi n.62, p.T., Cat. C/2, Cl. 2, mq. 37, RC. € 68,79;
- beni comuni non censibili costituiti da locale adibito a centrale termica e suo corridoio di accesso, il cortile ed il vano scale distinti al F.32 mapp.139 sub.5.

Conformità catastale:

si rileva che il civico secondo anagrafica comunale risulta essere il numero 68/1 corrispondente al catastale 62.

Per quanto sopra **si dichiara la conformità catastale.**

**Note generali:** vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

**Note specifiche:** il bene, data la sua natura di piccolo appartamento unifamiliare, può essere venduto in un solo lotto.

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

Il Certificato Notarile redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del C.P.C. dal Notaio Rosario Franco con studio in Sesto San Giovanni e datato 01.09.2014, presentata presso il Tribunale di Pordenone in data 12.09.2014 dall'Avv. Alberto Scotti con sede in Pordenone per conto di Unicredit S.p.A. di Bologna, risulta completa per il lotto in oggetto (si riporta copia in allegato 1).

Le ispezioni ipocatastali eseguite dal sottoscritto, a scopo di controllo - verifica in data 06.02.2015 e 05.03.2015 (vedi allegato 1 bis) confermano i dati del suddetto Certificato.

**Caratteristiche zona:** Zona "B1" residenziale di saturazione.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** centro storico.

**Servizi di urbanizzazione:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Principali collegamenti pubblici:** sufficiente collegamento autobus verso i paesi limitrofi.

**Servizi offerti dalla zona:** alimentari (ottimo), scuole primarie (sufficiente), servizi bancari (ottimo), alberghi (sufficiente), agenzie viaggi (sufficiente), servizi terziari (ottimo).

## 3. STATO DI POSSESSO:

occupato da \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2013 per l'importo di euro 300 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile; sulla scorta dei parametri medi di mercato praticati in zona alla data di stipula del contratto, il canone di locazione si ritiene essere congruo in relazione alla tipologia dell'alloggio, vetustà e sua collocazione. Tale valutazione trova conferma nel Borsino Immobiliare della Provincia di Pordenone del 2013.

L'atto risulta Registrato a Pordenone il 11/07/2013 ai nn. 5207, è del tipo 4+4 con prima scadenza al 30/06/2017.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto è quindi il 31/12/2016 con successiva data di rilascio al 30/06/2017.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento (vedi Allegato 4)**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca S.P.A. contro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 112.500,00 - Importo capitale: € 75.000,00.  
Rogito del Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) in data 27/07/2007 ai nn. 54656/23101, registrato in data 30/07/2007 ai nn. 8424, iscritto/trascritto in data 31/07/2007 ai nn. 14965/3788  
Note: Trattasi di mutuo trentennale in corso.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- pignoramento immobili a favore di Unicredit Banca S.P.A. contro derivante da verbale di pignoramento immobili.  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/05/2014 ai nn. 5606/4291.  
Atto di pignoramento immobiliare di data 22/04/2014, notificato in data 06/05/2014 per la somma di euro 7.831,19 oltre interessi contrattuali e di mora maturati e maturandi dal 15/02/2014 al saldo effettivo, alle spese ed alle competenze della procedura, quale arretrato del finanziamento a rogito Notaio Sperandeo rep. 54656, racc. 23101, oltre capitale residuo per euro 68.233,40 al 18/04/2014.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa €. 200,00
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** millesimi 351/1000

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non vi sono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica presente:**

- **Indice di prestazione energetica:** 463,10 kWh/mq anno

- **Note sull'Indice di prestazione energetica:** L'APE è riportato in Allegato 6

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

**Altri vincoli:** non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali o per usi civici

**Avvertenze ulteriori:** non presenti

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Proprietaria per quota di 1/1 In forza di titoli antecedenti al ventennio fino al **25/07/1995**.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Proprietario per la quota di 1/1 dal **25/07/1995 al 05/05/2000** In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano X (PN) stipulato in data 25/07/1995 ai nn. 25816, trascritto a Pordenone in data 11/08/1995 ai nn. 9398/7001.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di 1/1 dal **05/05/2000 al 27/07/2007** In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Romano Jus (PN) stipulato in data 05/05/2000 ai nn. 72536, trascritto a Pordenone in data 24/05/2000 ai nn. 7427/5393

**Titolare/Proprietario:**

Proprietario per la quota di 1/1 dal **27/07/2007 ad oggi (attuale proprietario)** In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano X (PN) stipulato in data 27/07/2007 ai nn. 54656/23101 trascritto a Pordenone in data 31/07/2007 ai nn. 14964/8740

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Azzano Decimo risultano depositate le seguenti pratiche di cui **all'Allegato 3**:

- copia del Ricorso depositato alla Cancelleria della Pretura di Pordenone il 27.05.1972, datato 06.04.1972, dal sig. \_\_\_\_\_ al fine del riconoscimento del diritto di usucapione sul fabbricato rurale identificato al C.T. con partita 1711, F.32 - mapp. 139 - Ha 0.04.60;
- copia della nota di trascrizione presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine di cui al R.G./R.P. 23701/20556, prodotta dal Notaio Diomede Fortuna, dalla quale risulta che a seguito di Decreto del Pretore di Pordenone emesso in data 05.06.1972 con n. 4989 Cron. è stata dichiarata acquisita per usucapione dal sig. \_\_\_\_\_ la proprietà di cui al precedente;
- Richiesta di Concessione ad edificare inoltrata dal sig. \_\_\_\_\_ presso il Comune di Azzano Decimo in data 16.08.1979, avente prot. 6033 e riportante "Risanamento Fabbricato ad uso abitazione con costruzione di nuovo vano scale", completa di elaborati grafici e della convenzione privata con il vicino riguardante la possibilità di ampliare il fabbricato a distanza non regolamentare;
- pareri positivi al progetto dell'ufficio di Igiene e Sanità espresso in data 08.10.1979 e della Commissione Edilizia espresso in data 04.10.1979;
- rilascio della Concessione Edilizia n. 209/79 in data 11.12.1979, relativa alla pratica n. 164/79 con prot. 6033, ed assegnazione dei punti fissi nella stessa data;
- Domanda di Permesso di Abitabilità relativa alla pratica n. 164/79 inoltrata al Comune in data 07.04.1981 dal sig. \_\_\_\_\_;
- Certificato di Conformità delle opere al progetto autorizzato rilasciato dall'Ispettore di Igiene Lorena Da Ros in data 30.04.1981;
- Relazione Finale sulle strutture in c.a. redatta e sottoscritta dal Direttore dei Lavori Valvassori P.E. Dario in data 04.05.1981 in cui si riporta che "il fabbricato così effettuato non presenta alcuna deficienza costruttiva, anzi si constata l'ottima staticità ed esecuzione delle opere, ed è pertanto da ritenersi perfettamente soddisfacente ed agibile";
- Permesso di Abitabilità e di Uso relativo alla Concessione n. 209/79 rilasciato dal Sindaco del Comune di Azzano Decimo in data 07.05.1981;
- Richiesta di Certificato di agevolazioni fiscali per sostituzione dei vecchi impianti a gasolio con dei nuovi a gas, presentata dal sig. \_\_\_\_\_ presso il Comune di Azzano Decimo con prot. n. 6632 del 23.07.1987;
- Autorizzazione all'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria relativi alla sostituzione degli impianti termici rilasciata dal Comune in data 06.08.1987 con prot. n. 6632;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dall'allora proprietaria Sellan Lucia, agli atti del Comune con prot. n. 10026 del 10.08.1995 autenticata in data 25.07.1995

dal Notaio dott. Maria Luisa Sperandeo, in cui dichiara, in ottemperanza al disposto dell'art.48 della Legge 47/'85, la parziale difformità al progetto approvato in data 11.12.1979 (Conc. Edil. n.209/79) delle opere interne come da planimetrie catastali conformi alle attuali.

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra **si dichiara la conformità edilizia.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

<b>Abitazione di tipo economico [A3]</b>	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	BT residenziale di saturazione
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra **si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Alloggio piano 1°**

La realtà immobiliare oggetto di indagine è ubicata in Comune di Azzano Decimo, via G. Marconi 68/1, in zona semicentrale, con accesso pedonale da via Marconi stessa e carraio dalla stradina laterale sterrata.

L'edificio nel suo insieme è stato oggetto di interventi edilizi succedanei di cui il più rilevante riguarda la ristrutturazione avvenuta nell'anno 1979.

Si situa in un conteso urbano ben urbanizzato, tranquillo e l'ambito di appartenenza fruisce dei servizi essenziali.

La piccola unità abitativa è parte integrante della palazzina, già rurale, composta da tre appartamenti disposti per piani orizzontali ed accessibile da vano scale comune. Posta al piano primo, presenta un'altezza utile interna pari a ml. 2,52 ed è così composta:

- zona giorno con entrata - cucina ed ampio soggiorno;
- zona notte con disimpegno, bagno e camera matrimoniale.

Competono all'appartamento le parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e comprendono la corte esterna, il già detto vano scale e la centrale termica all'interno della quale è assente il generatore di calore di uso esclusivo dell'unità in esame, oltre alla cantina che trova accesso dal portico il quale svolge pure la funzione accessoria di riparo autovetture.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1000/1000 di - Piena proprietà**

**Superficie complessiva** di mq **69.12**

**Condizioni Generali dell'immobile:** in generale il fabbricato si trova in discreto stato di manutenzione dove però si ritiene necessario un intervento di manutenzione ordinaria alle pitture delle facciate e degli scuri perimetrali. Mentre il locale cantina abbisogna di manutenzione straordinaria a causa delle importanti infiltrazioni di acqua dalla copertura.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	<p>tipologia: <b>travi continue rovesce</b>                      materiale: <b>c.a.</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      note: le fondazioni del vano scale sono state sicuramente realizzate in c.a. in seguito all'intervento di ristrutturazione del 1979. Non essendoci in generale segni di cedimenti fondazionali che riguardino il resto del fabbricato si ritiene che tutte le fondazioni siano in buono stato di conservazione.</p>
Solai	<p>tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      note: dalla documentazione riguardante il fabbricato depositata presso gli uffici comunali all'atto della ristrutturazione del 1979 si evince che il solaio di copertura è in latero - cemento con sovrapposta struttura alveolare in laterizio a supporto del manto in coppi, mentre i solai intermedi risultano realizzati con travature in legno. Le strutture orizzontali e le rampe del vano scale sono in c.a.. La copertura della cantina risulta avere struttura orizzontale in legno da mantenere in quanto parzialmente degradata a causa delle infiltrazioni d'acqua dal manto sconnesso.</p>
Strutture verticali	<p>materiale: <b>muratura</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b>                  materiale: <b>legno</b>                  protezione: <b>scuretti</b>                  materiale protezione: <b>legno</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  note: i serramenti esterni hanno telai in legno di abete e sono dotati di vetro singolo e zanzariere. Solo gli scuri esterni necessitano di essere maggiormente protetti con nuova verniciatura.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b>                  materiale: <b>legno tamburato</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  note: le porte interne in legno sono impiallacciate in noce tanganica e debitamente verniciate.</p>
Pavim. interna	<p>materiale: <b>marmo</b>                  condizioni: <b>ottime</b>                  note: le rampe del vano scale sono rivestite in marmo bianco perfettamente conservato.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  note: tutti i locali sono rivestiti con piastrelle in ceramica maiolicata di qualità corrente. Le piastrelle del bagno sono state rivestite con uno strato di linoleum per coprire una recente riparazione dell'impianto idrico dopo il quale non è stata rifatta la pavimentazione.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>                  materiale: <b>legno tamburato</b>                  accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>                  condizioni: <b>buone</b>                  note: il portoncino d'accesso all'abitazione è del tipo blindato ed in buone condizioni generali.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno</b>                  materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b>                  note: nel bagno i rivestimenti parietali sono realizzati in piastrelle di tipo corrente.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucina</b>                  materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                  condizioni: <b>ottime</b>                  note: i rivestimenti parietali della cucina sono di recente applicazione e qualità corrente.</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b>                  conformità: <b>da collaudare</b>                  note: l'impianto citofonico risulta funzionante ma privo di certificato di conformità alla normativa in vigore.</p>

Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  tensione: <b>220V</b>  condizioni: <b>da normalizzare</b>  conformità: <b>da collaudare</b>  note: non sono presenti certificati di conformità dell'impianto elettrico anche se l'impianto risulta funzionante. Risulta assente il differenziale salvavita in appartamento. E' presente invece tale tipo di protezione al piano terra nel sottoscala. Manca comunque il dispositivo magnetico - termico per la protezione dei circuiti che partono dal salvavita nel sottoscala ed arrivano al quadro di appartamento.</p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  alimentazione: <b>metano</b>  rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  conformità: <b>da collaudare</b>  note: è presente un impianto di gas metano per l'alimentazione della cucina economica privo di certificato di conformità.</p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b>  alimentazione: <b>metano</b>  rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b>  diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b>  condizioni: <b>da normalizzare</b>  conformità: <b>da collaudare</b>  note: all'attualità l'appartamento viene riscaldato unicamente con una stufa a pellet a causa della mancanza del generatore di calore non più sostituito in seguito alla sua rottura. Sono presenti comunque radiatori in ghisa privi di valvole termostatiche in buone condizioni. E' presente anche un termostato ambiente che, in presenza della caldaia, dovrebbe attivare l'impianto. A causa della mancanza del generatore di calore non è stato possibile però verificare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento di cui non risultano comunque presenti certificati di conformità specifici.</p>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	69,12	1,00	69,12
Dettaglio calcolo superficie lorda reale: $(13,37 \times 5,17) = \text{mq. } 69,12$				
		<b>69,12</b>		<b>69,12</b>

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il bene viene valutato in base alla situazione riscontrata nel sopralluogo. Si è tenuto conto dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio per il primo semestre 2014, del Borsino F.I.M.A.A. 2014 - 2015 nonché di ricerche di mercato relative a fabbricati similari, agibili e costruiti all'incirca nello stesso periodo. E' stata quindi applicata una riduzione pari ad €. 5.559,00 sulla base della necessità di mettere in opera una nuova caldaia ad uso esclusivo (€. 2.400 compresa IVA) ed eseguire la manutenzione straordinaria della copertura della cantina - portico per complessivi €. 9.000 compresa IVA, la cui quota parte a carico dell'unità è di €. 3.159,00. E' stato quindi applicato quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 25% al valore così determinato, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Azzano Decimo, Agenzie immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare O.M.I. relativo al primo semestre 2014, Borsino F.I.M.A.A 2014 - 2015.

Si riportano i parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) per appartamenti - civili abitazioni in stato di conservazione normale:

O.M.I. : min €/mq. 700,00 - max €/mq. 1000,00

F.I.M.A.A. : min €/mq. 750,00 - max €/mq. 1.000,00

Vista l'età del fabbricato ed il suo posizionamento, in caso di normale stato di conservazione, si è considerato un valore al mq. pari ad €. 850,00 al netto dei succitati €. 5.559,00.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Alloggio piano 1°	69,12	69,12	53.193,00	53.193,00
				<b>53.193,00</b>	<b>53.193,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 13.298,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
	già considerati nella riduzione forfetaria del 25%
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 39.894,75</b>

## Allegati

1. Copia documentazione ipocatastale in atti.
- 1 bis. Ispezione ipocatastale di verifica - controllo, estratto di mappa, planimetrie catastali ed estratto del P.R.G.C..
2. Schema grafico relativo al calcolo della superficie commerciale.
3. Principali pratiche edilizie presenti in Comune di Pordenone.
4. Copia dell'atto di provenienza e compravendita attestante la legittimità del possesso.  
Risposta dell'Agenzia delle Entrate circa la presenza di contratti di locazione riguardante l'immobile.  
Contratto di locazione in essere.  
Certificazione del Comune di Azzano Decimo circa l'attuale l'assenza di provvedimenti sanzionatori per violazione delle norme in materia urbanistica.
5. Certificato cumulativo di residenza e di Stato Libero dell'esecutato.
6. Attestato di prestazione energetica - APE esistente.
7. Documentazione fotografica.
8. Verbale del sopralluogo con riferimento telefonico dell'esecutato

Data generazione:  
09-03-2015

L'Esperto alla stima  
**Ing. Maurizio Filippetto**