
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Vicenza S.p.a.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **182/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 03243700279
Studio in: Borgo San Giovanni n.10
Telefono: 0421 72522
Fax: 0421 72522
Email: info@studioarkema.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Pordenone Largo Cervignano n.58/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001_Appartamento con cantina e garage.

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 17, particella 71, subalterno 26, indirizzo L.go Cervignano 58/5, piano T-2-3, comune Pordenone , categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 117, rendita € 632,66.

Corpo: Garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 17, particella 71, subalterno 101, indirizzo L.go Cervignano, piano T, comune Pordenone , categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 56,19.

2. Possesso

Bene: Pordenone Largo Cervignano n.58/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001_Appartamento con cantina e garage.

Corpo: Appartamento

Corpo: Garage

Possesso: Occupati con titolo regolarmente registrato ma non valido in quanto effettuato dopo l'avvio della procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Pordenone Largo Cervignano n.58/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (piano terra) ma basculante metallico non elettrico.

4. Creditori Iscritti

Bene: Pordenone Largo Cervignano n.58/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001_Appartamento con cantina e garage.

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Non specificato

Corpo: Garage

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Pordenone Largo Cervignano n.58/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001_Appartamento con cantina e garage.

Corpo: Appartamento

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Corpo: Garage

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Pordenone Largo Cervignano n.58/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: Garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Pordenone Largo Cervignano n.58/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001_Appartamento con cantina e garage.

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Pordenone Largo Cervignano n.58/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001_Appartamento con cantina e garage.

Prezzo da libero arrotondato: € 50.000,00

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione
Pordenone Largo Cervignano n.58/5

1. Premessa

Con ordinanza del 25 febbraio 2016, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 182/2015, il G.E. dott. Francesco Petrucco Toffolo nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia col n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Fallimentare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 13 luglio 2016.

2. Svolgimento delle operazioni

Il giorno 04 marzo 2016, dopo aver ricevuto la nomina a C.T.U., il sottoscritto ha prestato giuramento, alle ore 13.00, presso il Tribunale di Pordenone, davanti al funzionario Natalina Traboscia.

Durante il periodo assegnato ho eseguito le opportune indagini presso gli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo all'immobile oggetto di causa.

Dopo innumerevoli e infruttuosi tentativi di reperire gli esecutati, il giorno 04/04/2016, alle ore 11:30, ho cercato di effettuare il primo sopralluogo dei beni oggetto di perizia ubicati in Pordenone, Largo Cervignano 58/5 e una volta individuato l'immobile oggetto di esecuzione, ho incontrato il sig. [REDACTED] che con la sua famiglia occupava l'immobile.

Il giorno 09/05/2016, alle ore 11:30, dopo il consenso e gli accordi in base agli impegni lavorativi del sig. [REDACTED] ho effettuato il sopralluogo, alla presenza dello stesso e del delegato del custode, il sig. [REDACTED] (vedi all.1 doc_01).

Ho chiuso le operazioni peritali alle ore 12:30. Dopo aver visionato internamente gli immobili ho dovuto riesaminare la documentazione edilizia per ulteriori confronti.

Nei giorni seguenti ho effettuate le ulteriori indagini tecniche e commerciali dei beni e ultimando le operazioni peritali e concluso la stesura dell'elaborato peritale.

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione
Pordenone Largo Cervignano n.58/5

Lotto: 001_Appartamento con cantina e garage.

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: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Pordenone Largo Cervignano n.58/5

Note: Gli immobili oggetto di E.I. fanno parte di un grande complesso realizzato dall'ATER negli anni '80 e sono ubicati nei pressi della stazione ferroviaria. Il complesso residenziale è denominato "Condominio Schiera dei Fiori" ed è composto da più unità residenziali disposte su più edifici accoppiati, due dei quali sono l'ubicazione degli immobili oggetto di esecuzione. L'edificio dove si trova l'appartamento è a tre piani fuori terra ed è al secondo piano accessibile da delle scale esterne. Tutti gli appartamenti al piano terra hanno un ingresso indipendente mentre quelli posti ai piani superiori sono accessibili due a due da scale riservate.

Quota e tipologia del diritto (vedi all.1 doc_02)

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Non si è in possesso dell'atto di matrimonio e il comune di Pordenone ne ha decretato l'irreperibilità anagrafica il 21/01/2011.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Non si è in possesso dell'atto di matrimonio e il comune di Pordenone ne ha decretato l'irreperibilità anagrafica il 21/01/2011.

Eventuali comproprietari:

Nessuno (E' presente un debitore non datore di ipoteca nella persona di: [REDACTED]

[REDACTED] attualmente irreperibile).

Note: Non sono presenti i documenti che attestino il matrimonio tra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] ma all'atto dell'acquisto dell'immobile i coniugi hanno dichiarato la comunione dei beni.

Il lotto_01 comprende i seguenti beni (vedi all.1 doc_3):

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 71, subalterno 26, indirizzo L.go Cervignano piano T-2-3, comune Pordenone , categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 117, rendita € 632.66.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di un tramezzo in più.

Regolarizzabili mediante: Nuove schede catastali

Descrizione delle opere da sanare: La camera che confina con la loggia, posta al terzo livello è stata divisa in due vani.

Scheda catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Il complesso residenziale è privo di elaborato planimetrico è necessario quindi provvedere anche alla realizzazione dello stesso, non è possibile però imputare il costo della realizzazione ad una sola unità immobiliare in quanto troppo oneroso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale, sebbene non pregiudichi la vendibilità del bene;

note: è possibile abbattere la parete realizzata in quanto originariamente era stata prevista la realizzazione della divisione della stanza tramite arredi e quindi ripristinare lo stato dei luoghi.

Identificativo corpo: Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in , Pordenone Largo Cervignano n.58/5

Note: Gli immobili oggetto di E.I. fanno parte di un grande complesso realizzato dall'ATER negli anni '80 e sono ubicati nei pressi della stazione ferroviaria.

Il complesso residenziale è denominato "Condominio Schiera dei Fiori" ed è composta da più unità residenziali disposte su più edifici accoppiati, due dei quali sono l'ubicazione degli immobili oggetto di esecuzione. L'edificio dove si trova il garage è a tre piani fuori terra ed è al piano terra accessibile da un'area di manovra esterna. Tutti i garage si presentano chiusi con portone basculante metallico.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Non sono presenti i documenti che attestino il matrimonio tra [redacted] e la sig.ra [redacted] ma all'atto dell'acquisto dell'immobile i coniugi hanno dichiarato la comunione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 71, subalterno 101, indirizzo L.go Cervignano, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 56,19

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Il lotto 01 Appartamento con cantina e garage risulta quindi così composto:

Appartamento: Identificato al catasto Fabbricati Intestazione: foglio 17, particella 71, subalterno 26, indirizzo L.go Cervignano 58/5, piano T-2-3, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 7, superficie 117, rendita € 632.66.

Garage: Identificato al catasto Fabbricati Intestazione: foglio 17, particella 71, subalterno 101, indirizzo L.go Cervignano, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 56,19.

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di E.I. fanno parte di un grande complesso realizzato dall'ATER negli anni '80 e sono ubicati nei pressi della stazione ferroviaria.

Caratteristiche zona: periferica Multietnica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone centro.

Caratteristiche zone limitrofe: stazione ferroviaria e autobus

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria e autobus 1 km

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'Infanzia (Sufficiente), Parco pubblico attrezzato (Sufficiente), Campo Sportivo (buono), Cimitero (-)

3. STATO DI POSSESSO (vedi all.1 doc_7):

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone),

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Pordenone (Pordenone),

Occupato da Sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 08/02/2016 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.

Registrato a Pordenone il 08/02/2016 ai nn.713 serie 3T.

Tipologia contratto: uso transitorio per 12 mesi, scadenza 31/01/2017

Note: Si fa presente che il contratto è stato stipulato il 08-02-2016, quindi dopo l'avvio della procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedi all.1 doc_7):

Identificativo corpo: Appartamento

Identificativo corpo: Garage

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Giorgio Persegato di Pordenone in data 29/11/2004 ai nn. 229254/11488; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 240.000,00; iscritta a Pordenone il 12/12/2004 ai nn.20357/4317.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento di immobile; trascritto a Pordenone il 17/07/2015 ai

nn.9288/6586.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale (vedi all.1 doc_10):

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone),

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Pordenone (Pordenone),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 € circa.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Sistemazione tetto 2015: 2.787,47 €- sistemazione tetto 2016: 1.041,82 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.417,26 €.

Si fa presente che in scadenza al 30/07/2016 e al 30/09/2016 sono state previste due rate da 575.00 euro.

Millesimi di proprietà: 20,838/1000 di proprietà della parti comuni comprensiva del box auto

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (vedi all.1 doc_9).

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Edilizia Convenzionata.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (vedi all.1 doc_6):

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Compravendita Notaio Giorgio Pertegato in data 29/11/2004 ai nn. 229252/11487; trascritto a Pordenone il 14/12/2004 ai nn.20356/13484

Note: E' presente un debitore non datore di ipoteca nella persona di: Berisha Fatmir Dritan, nato in Jugoslavia (EE) il 16/08/1985 con domicilio fiscale in Largo Cervignano n.58/5.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7. PRATICHE EDILIZIE (vedi all.1 doc_8):

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Pordenone Largo Cervignano n.58/C

Garage o autorimessa [G] sito in , Pordenone Largo Cervignano n.58/C

Numero pratica: Concessione per esecuzione di opere

Intestazione: IACP di Pordenone

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due fabbricati di 56 alloggi e 28 garage

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/1980 al n. di prot. 22327/IV/79

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , **Pordenone Largo Cervignano n.58/C**

Numero pratica: Abitabilità'

Intestazione: IACP di Pordenone

Tipo pratica: Abitabilità'

Rilascio in data 01/09/1981 al n. di prot. 20924/IV

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , **Pordenone Largo Cervignano n.58/C**

Numero pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Intestazione: IACP di Pordenone

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione pensiline e bussole d'ingresso in ampliamento ai 56 alloggi convenzionati.

Rilascio in data 04/10/1983 al n. di prot. 37263/2953

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , **Pordenone Largo Cervignano n.58/C**

Numero pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: voltura

Rilascio in data 13/06/1985 al n. di prot. 13400/85

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , **Pordenone Largo Cervignano n.58/C**

Numero pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: voltura

Rilascio in data 23/07/1985 al n. di prot.19551

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , **Pordenone Largo Cervignano n.58/C**

Numero pratica: Autorizzazione per la esecuzione di opere

Intestazione: ██████████_amm. cond. "Schiera dei Fiori"

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Chiusura terrazzini con vetrate in profili in acciaio zincato di colore bianco e cristalli trasparenti su 56 alloggi convenzionati.

Oggetto: realizzazione di ope

Rilascio in data 02/10/1984 al n. di prot. 26027_44236

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di parete interna su una camera, eliminazione di infisso su loggia.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione in Edilizia Libera con Istanza di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere dichiarata la creazione di due vani derivante dalla divisione della camera più grande posta al terzo piano, si fa presente che la loggia è chiusa da finestre e quindi il nuovo vano ricavato deve essere adeguatamente accatastato.

Istanza di riduzione a conformità: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: E' possibile sanare anche abbattendo la parete divisoria realizzata e ripristinare lo stato originario dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra SI si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3] Garage o autorimessa [G] (vedi all.1 doc_4):

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3_residenziale di completamento intensiva e parte B1.5_residenziale di completamento semintensiva; parte a verde di quartiere e scuola dell'infanzia
Norme tecniche di attuazione:	B3_residenziale di completamento intensiva e parte B1.5_residenziale di completamento semintensiva; parte a verde di quartiere e scuola dell'infanzia
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: E" in atto una convenzione urbanistica con il comune di Pordenone per il diritto di superficie dell'area, tacitamente rinnovabile alla scadenza (vedi all.1 doc_5):

Note generali sulla conformità: Si fa presente che con Delibera del Consiglio Comunale n.15 del giorno 22 marzo 2016 è stato approvato il nuovo PRGC - "Energie della Città" senza apportare modifiche di zona.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Garage

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento

Gli immobili oggetto di E.I. fanno parte di un grande complesso realizzato dall'ATER negli anni '80 e sono ubicati nei pressi della stazione ferroviaria. Il complesso residenziale è denominato "Condomini Schiera dei Fiori" è composta da più unità residenziali disposte su più edifici accoppiati, due dei quali sono l'ubicazione degli immobili oggetto di esecuzione. L'appartamento si trova al secondo piano ed è accessibile da delle scale esterne. Le scale esterne accedono ad una terrazza coperta (eternit) la quale da accesso all'immobile, esso è composto da ingresso, angolo cottura, sala, camera e bagno al piano giorno mentre al piano notte, accessibile da una scala rivestita in legno, troviamo un bagno, tre camere ed una loggia chiusa.

Come accertato durante i sopralluoghi e constatabile dal rilievo fotografico effettuato, l'immobile si presenta esternamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile presenta una struttura portante in mattoni pieni e c.a, le finiture sono di normale fattura e tutto l'immobile presenta rivestimenti in ceramica, tranne nelle camere dove troviamo il parquet. Le finestre sono in alluminio e persiane in plastica, con doppi vetri, le porte interne sono in legno tamburato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Non si è in possesso dell'atto di matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Non si è in possesso dell'atto di matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **139,00**

E' posto al piano: secondo/terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58/int.5 p.2; ha un'altezza interna di circa: 2.70 di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile internamente si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, il nuovo inquilino, dopo la chiusura dell'appartamento per più di cinque anni, ha effettuato, per quanto possibile, una manutenzione più approfondita dell'intera unità abitativa. Esternamente il complesso presenta i segni del tempo ma pur essendo un insieme abitativo di molte unità, la tipologia edilizia e la forma di assegnazione dei vari immobili ha garantito una buona gestione del complesso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi condizioni: **sufficienti**
- Note: Si fa presente che in alcune parti di copertura delle pensiline sono presenti pannelli ondulati in eternit.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **minima prevista per l'epoca** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Note: nella zona giorno

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**
- Note: nelle camere

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **esistente**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **esistente**
- Note: la caldaia presenta il libretto con controllo effettuato in marzo 2016.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00	€ 500,00
loggia	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50	€ 500,00

128,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Appartamento

1. Cantina posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 8 mq
 Valore a corpo: € **700,00**
 Note: La cantina presenta pavimento in ceramica con pareti intonacate e con porta in metallo.

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage**

Gli immobili oggetto di E.I. fanno parte di un grande complesso realizzato dall'ATER negli anni '80 e sono ubicati nei pressi della stazione ferroviaria. Il complesso residenziale è denominato "Condomini Schiera dei Fiori" è composta da più unità residenziali disposte su più edifici accoppiati, due dei quali sono l'ubicazione degli immobili oggetto di esecuzione. Il garage si trova al piano terra ed è accessibile da una strada di accesso nonché da un'area di manovra, si presenta con pavimentazione in spolvero di quarzo e basculante metallico, una porta metallica di accesso secondario mette in collegamento il corridoio di scambio con la cantina.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione dei beni
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione dei beni
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

ha un'altezza interna di circa: 2.70

di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile internamente si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, il nuovo inquilino, dopo la chiusura dell'appartamento per più di cinque anni, ha effettuato, per quanto possibile, una manutenzione più approfondita dell'intera unità abitativa. Esternamente il complesso presenta i segni del tempo ma pur essendo un insieme abitativo di molte unità, la tipologia edilizia e la forma di assegnazione dei vari immobili ha garantito una buona gestione

del complesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00	€ 500,00
				10,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO_Appartamento con cantina e garage:

8.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Pordenone;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750/900 ;
 Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.3 Valutazione corpi: Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	125,00	€ 500,00	€ 62.500,00
loggia	3,50	€ 500,00	€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.250,00
Valore corpo			€ 64.250,00
Valore accessori			€ 700,00
Valore complessivo intero			€ 64.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.950,00

Garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	10,00	€ 500,00	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.000,00
Valore corpo			€ 5.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	128,50	€ 64.950,00	€ 64.950,00
Garage	Garage o autorimessa [G]	10,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.487,50
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.462,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 50.000,00

8.6

Il bene in oggetto di Esecuzione è stato acquistato con Imposta di registro. Ora, nel caso di vendita è soggetto, alle normative vigenti.

Allegati

182_2015_Foto

182_2015_Allegato_01

Data generazione:

24-05-2016

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto