

---

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

promossa da: **Condominio Italia**

contro:   


N° Gen. Rep. **353/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Saverio Marini  
**Codice fiscale:** MRNSVR71E11G224U  
**Partita IVA:** 04726600267  
**Studio in:** Via F.Petrarca 10 - 33085 Maniago  
**Telefono:** 0427731354  
**Fax:** 0427731354  
**Email:** marinisaverio@gmail.com  
**Pec:** s.marini@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** corso Italia n. 27 - Porcia (Pordenone) – 33080.

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] - Proprietario 1/2  
in regime assimilabile a quello di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietario 1/2 in regime assimilabile a quello di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 4, particella 215, subalterno 32, scheda catastale 0158003, indirizzo corso Italia, piano S1, comune Porcia, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 82,00 mq, rendita € 454,48.

### 2. Possesso

**Bene:** corso Italia n. 27 - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 – Appartamento.

**Corpo:** Appartamento.

**Possesso:** Occupato con titolo (contratto d'affitto).

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** corso Italia n. 27 - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** corso Italia n. 27 - Porcia (Pordenone) – 33080.

**Lotto:** 001 – Appartamento.

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Condominio Italia.

### 5. Comproprietari

**Bene:** corso Italia n. 27 - Porcia (Pordenone) – 33080.

**Lotto:** 001 – Appartamento.

**Corpo:** Appartamento

**Regime Patrimoniale:** Comunione legale tra [REDACTED]

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** corso Italia n. 27 - Porcia (Pordenone) – 33080.

**Lotto:** 001 – Appartamento.

**Corpo:** Appartamento.

**Misure Penali:** NO.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** corso Italia n. 27 - Porcia (Pordenone) – 33080.

**Lotto:** 001 – Appartamento.

**Corpo:** Appartamento.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** corso Italia n. 27 - Porcia (Pordenone) – 33080.

**Lotto:** 001 – Appartamento.

**Prezzo da libero:** € 37.500,00.

**Prezzo da occupato:** € 34.000,00.

**Beni in Porcia (Pordenone)**

corso Italia n. 27

**Lotto: 001 - Appartamento**

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 civile [A2] sito in frazione: Ronche, corso Italia n. 27

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale (desunto da dichiarazione in Atto di compravendita - del 04 agosto 2006 - Trascritto a Pordenone il 10 agosto 2006 Rg 15347 - Rp 8990).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale (desunto da dichiarazione in Atto di compravendita - del 04 agosto 2006 - Trascritto a Pordenone il 10 agosto 2006 Rg 15347 - Rp 8990).

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note: Le ricerche effettuate presso l'ufficio per i Servizi anagrafici del comune di Pordenone, non hanno permesso di evincere la data di matrimonio.

**Identificato al catasto Fabbricati: (Allegato n. 1 - 1e)**

Intestazione: ██████████ - Proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ 1973 - Proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████, foglio 4, particella 215, subalterno 32, scheda catastale 0158003, indirizzo corso Italia, piano S1, comune Porcia, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 82,00 mq, rendita € 454,48

Derivante da: Impianto meccanografico del 30-06-1978 Fino al 24-06-1978 ██████████  
██████████ - proprietà per 1/2 ██████████  
██████████ - proprietà 1/2 Foglio n. 4 - particella n. 215 - subalterno n. 32 - categoria n. A/2 - classe 2 - Consistenza 4 vani - rendita € 560.

VARIAZIONE del 01-01-1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Foglio n. 4 - particella n. 215 - subalterno n. 32 - categoria n. A/2 - classe 2 - Consistenza 4 vani - rendita € 454,48 Dal 24-06-1978 al 02-12-1997 ██████████

██████████ - pro-

prietà 2/3 come coniugi in regime di comunione legale. [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/3.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24-06-1978 - Voltura in atti dal 23-11-1989 - Repertorio n. 6444 - Sede Pordenone - Registrazione UR - Sede Pordenone n. 3997 del 14-07-1978 (n. 41238/1981).

Dal 02-12-1997 al 08-01-2001 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) dal 02-12-1997 protocollo n. 87575 - Voltura in atti dal 15-05-2001 - Repertorio n. 8061 - Rogante Notaio Simoncini - Sede Pordenone - Registrazione UR - Sede Pordenone n. 4059 del 19-12-1997 COMPRAVENDITA n. 206.1/1998).

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) dal 02-12-1997 Voltura in atti dal 14-11-1998 - Repertorio n. 8061 - Rogante Notaio Simoncini - Sede Pordenone - Registrazione UR - Sede Pordenone n. 4059 del 19-12-1997 COMPRAVENDITA n. 206.1/1998) Dal 08-01-2001 al 04-08-2006 D'IM- [REDACTED] - Proprietà 1000/1000 fino al 04-08-2006.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08-01-2001 protocollo n. 99116 - Voltura in atti dal 31-05-2001 - Repertorio n. 13184 - Rogante Notaio Bevilacqua - Sede Pordenone - Registrazione UR - Sede Pordenone n. 439 del 24-01-2001 DONAZIONE (n. 91933.1/2001). Dal 04-08-2006 all'attualità [REDACTED] - Proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04-08-2006 - Nota presentata con modello Unico in atti dal 14-08-2006 - Repertorio n. 28614 - Rogante Notaio Bevilacqua Guido - Sede Pordenone - Registrazione - Sede - COMPRAVENDITA (n. 8990.1/2006).

Confini: Su due lati muri perimetrali; su due lati proprietà di terzi.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pareti interne - Difformità planimetriche.

Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA e nuovo Elaborato Planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e l'elaborato planimetrico presentato, relativamente alla formazione di parete divisoria all'interno del vano ingresso.

DOCFA con restituzione grafica planimetrica: € 350,00.

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

*Note generali: E' stato riscontrato errore nell'elaborato planimetrico dell'immobile condominiale concernente la non completezza dello stesso, ovvero sono stati presentati aggiornamenti planimetrici delle singole unità immobiliari, senza aggiornare l'elaborato generale.*

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

Edificio sorge di fronte allo stabilimento della [REDACTED] in affaccio alla SS 13 Pontebbana. Trattasi di area Industriale oramai circondata da insediamenti residenziali, sviluppatasi negli anni '50 con la presenza di edifici residenziali in condominio e di case singole, oltre ad aree e manufatti funzionali alle attività produttive e commerciali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale degradata

**Area urbanistica:** mista commerciale/industriale a traffico congestionato, con parcheggi sufficien-

ti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** Nessuno. L'immobile è situato di fronte allo stabilimento della [REDACTED].

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna.

**Attrazioni storiche:** Centro storico Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Pordenone 4,0 km, Fermata trasporto urbano 200 m.

### 3. STATO DI POSSESSO:

(Allegato n. 2)

Occupato da [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 20/03/2013 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è in linea con quelli ordinariamente espressi nel libero mercato per locazioni di beni ad uso abitativo simili. (Allegato n.3 – 3b)

Registrato a Pordenone il 21/03/2013 ai nn.2570/3;

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 20/03/2017.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Note: Il contratto prevede una disdetta anticipata di 6 (sei) mesi; è facoltà in capo al conduttore il recesso in qualsiasi momento, con preavviso di 3 (tre) mesi prima.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dall'ispezione ipotecaria del 17-10-2016 non sussistono ulteriori gravami pregiudizievoli oltre a quelli di seguito indicati (Allegato n. 7 – 7a).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di FINECOBANK BANCA FINECO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/08/2006 ai nn. 15494/4225; Importo capitale: € 105.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore del Condominio Italia contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 07/12/2015 ai nn. 2326/2015 trascritto a Pordenone in data 30/12/2015 ai nn. 16413/11482.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2.900,00 (comprehensive di acqua sanitaria e riscaldamento).

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** In merito lo scrivente ha inoltrato richiesta scritta al pro-tempore amministratore allo scopo di ottenere dichiarazione circa l'ammontare delle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (Allegato n. 4); alla data di redazione del presente elaborato non è ancora stata prodotta.

**Millesimi di proprietà:** 21,80/1000,00 (Da tabella dalle spese generali fornita dall'amministratore del condominio).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - In merito si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione potrebbe essere sottoposta all'adattabilità ai requisiti di legge.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Assente. Si è provveduto a far redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'appartamento da professionista abilitato (Allegato n. 5 – 5e).

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica F - EPgl,nren 174,39 kWh/mq anno.

**Note Indice di prestazione energetica:** //

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

**Avvertenze ulteriori:** Da quanto si evince dal Certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori, emesso dal comune di Porcia - a firma del Responsabile del servizio Area Tecnica - Edilizia privata - Ambiente - Attività produttive in data 27-07-2016, l'immobile non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi degli artt. 40 e 41 della legge n. 47 del 28-02-1985 (Allegato n. 6).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni dal 22/12/1997 al 23/01/2001. In forza di atto di compravendita a rogito di Simoncini Francesco, in data 02/12/1997, ai nn. 8062; trascritto a Pordenone, in data 22/12/1997, ai nn. 15220/11402.

Note: Derivante da ante ventennio coniugi [redacted]

[redacted] e [redacted] proprietà 2/3 come coniugi in regime di comunione legale. [redacted]

[redacted] proprietà 1/3 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24-06-1978 - Voltura in atti dal 23-11-1989 - Repertorio n. 6444 - Sede Pordenone - Registrazione UR - Sede Pordenone n. 3997 del 14-07-1978 (n. 41238/1981).

**Proprietario:** [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni dal 23/01/2001 al 23/01/2001. In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Guido, in data 08/01/2001, ai nn. 13183; trascritto a Pordenone, in data 23/01/2001, ai nn. 1142/794.

**Proprietario:** [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni dal 23/01/2001 al 23/01/2001. In forza di donazione accettata a rogito di Bevilacqua Guido, in data 08/01/2001, ai nn. 13184; trascritto a Pordenone, in data 23/01/2001, ai nn. 1143/795.

**Proprietario:** [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni dal 22/12/1997 al 23/01/2001. In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito di Bevilacqua Guido, in data 08/01/2001, ai nn. 13183; trascritto a Pordenone, in data 23/01/2001, ai nn. 1142/794.

**Proprietario:** [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni dal 23/01/2001 al 23/01/2001. In forza di convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito di Bevilacqua Guido, in data 08/01/2001, ai nn. 13183; trascritto a Pordenone, in data 23/01/2001, ai nn. 1142/794.

**Proprietario:** [redacted] Proprietà 1000/1000 dal 23/01/2001 al 10/08/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Guido, in data 04/08/2006, ai nn. 28614/19615; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2006, ai nn. 15347/8990.

**Proprietario:** [redacted] Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni dal 23/01/2001 al 10/08/2006. In forza di donazione accettata a rogito di Bevilacqua Guido, in data 08/01/2001, ai nn. 13183; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2006, ai nn. 1143/795.

**Proprietario:** [redacted] - Proprietà 1000/1000 dal 23/01/2001 al 10/08/2006. In forza di donazione accettata a rogito di Bevilacqua Guido, in data 08/01/2001, ai nn. 13184; trascritto a Pordenone, in data 23/01/2001, ai nn. 1143/795.

**Proprietario:** [redacted] Proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] - Proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Bevilacqua Guido, in data 04/08/2006, ai nn. 28614/19615; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2006, ai nn. 15347/8990 (Allegato n. 8 – 8c).

**7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 9 – 9l):**

Numero pratica: Licenza n. 93 - Pratica n. 60.  
Intestazione: Licenza di Costruzione per lavori Edili.  
Tipo pratica: Licenza di Costruzione.  
Per lavori: di costruzione di un fabbricato con negozi ed abitazioni.  
Oggetto: nuova costruzione.  
Rilascio in data 29/03/1968

Numero pratica: Licenza n. 477 - Pratica n. 60.  
Intestazione: Licenza di Costruzione per lavori Edili.  
Tipo pratica: Licenza di Costruzione.  
Per lavori: di costruzione di un fabbricato con negozi ed abitazioni (progetto definitivo).  
Oggetto: nuova costruzione.  
Rilascio in data 28/08/1968

Numero pratica: Licenza n. 367.  
Intestazione: Licenza di Costruzione per lavori Edili.  
Tipo pratica: Licenza di Costruzione.  
Per lavori: di variazione interne del fabbricato.  
Oggetto: variante.  
Rilascio in data 15/10/1970

Numero pratica: Pratica n. 60 - Autorizzazione n. 146.  
Intestazione: Autorizzazione di Abitabilità.  
Tipo pratica: Licenza di Abitabilità / Agibilità.  
Per lavori: di realizzazione di fabbricato di civile abitazione  
Oggetto: Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1970.

### 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Prospettiche - Relativi al prospetto sud dove non sussiste congruenza tra lo stato di fatto e di progetto.

Regularizzabili mediante: SCIA in Sanatoria, rilievo e restituzione di elaborato grafico.

Descrizione delle opere da sanare: si riscontra che nella tavola relativa al prospetto sud depositata il 29 agosto 1968 (Tav n. 11) non sono riportati il foro del portoncino d'ingresso dell'appartamento; le finestre presentano sviluppo e posizione diversa; difformità su altezze fuori terra del prospetto (Allegato n. 10).

SCIA in Sanatoria, rilievo e restituzione di elaborato grafico, oltre a diritti e sanzione.: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Da quanto potuto accertare pare che le difformità siano state generate in corso d'opera in fase edificazione dell'edificio e che non siano state aggiornate poi a livello di prospetto e sezione. Pertanto è credibile che le suddette modifiche in difformità al progetto autorizzato siano già state sottoposte a collaudo.

### 7.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale.
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 65 del 12-05-2008.
Zona omogenea:	O Mista - zone per insediamenti produttivi.
Norme tecniche di attuazione:	Variane Generale al P.R.C.G. n. 14.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 3,00
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,50
Altezza massima ammessa:	m 12,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Trattasi di appartamento al piano primo sotto strada sito a Porcia (PN) in corso Italia n. 27, ricavato su un complesso condominiale denominato "Condominio Italia". Il maggior immobile condominiale è elevato su n. 3/6 piani (di cui n. 1 sotto strada e n. 5 fuori terra) e distinto in n. 29 unità immobiliari tra abitative e commerciali, oltre a cantine, terrazzi, autorimesse prefabbricate (diroccate) e area esterna asfaltata adibita a parcheggio. L'edificio condominiale presenta strutture verticali in muratura di cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato, poggiate su fondazioni a trave rovesciate, solai di piano e del tetto su due falde distanziate in laterocemento. La copertura è in guaina bitumosa. Sono inoltre presenti terrazzi in parte coperti da verande, con parapetti modulari in prefabbricato cemento a vista. Le facciate dell'edificio sono in parte rivestite con piastrelle rettangolari opache color ocra ed in parte tinteggiate con pittura bianca (facciata sud). L'area condominiale scoperta è in parte recintata con manufatto cementizio che da appoggio a ringhiera metallica e in parte con muro formato da colonne e tamponamenti cementizi prefabbricati (lato sud). Il fabbricato condominiale è stato edificato alla fine degli anni sessanta inizio settanta (abitabilità novembre 1970). Il livello di finitura riscontrato non è di pregio e rispecchia gli standards abitativi delle abitazioni civili non di lusso dell'epoca. Lo stato di manutenzione è generalmente scarso. Le autorimesse costituite da moduli prefabbricati sono fatiscenti e senza il tetto. Da quanto si evince dal bilancio consultivo condominiale 2015-16, l'amministrazione condominiale ha fatto eseguiti lavori di manutenzione straordinaria al tetto dell'edificio.

L'appartamento oggetto di esecuzione pare abbia subito degli interventi di ristrutturazione credibilmente risalenti a fine anni '90 che hanno riguardato le pavimentazioni ed i rivestimenti dei vani, gli impianti idrosanitari, il bagno e l'impianto elettrico.

L'unità immobiliare presenta accesso autonomo dal retro dell'edificio (lato sud) dall'area antistante le ex autorimesse, costituito da un portoncino in legno e vetro ad anta singola. Internamente l'immobile è distinto in n. 8 vani fisici con altezza media del soffitto di m 2,70 con di seguito identificati: Ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, cameretta e bagno. In dettaglio vengono come di seguito sinteticamente descritti. Ingresso: è di forma rettangolare (dimensioni m 1,52 x 2,29) e presenta una superficie calpestabile di circa mq 3,34. Il vano, che prende luce dal portoncino d'ingresso, da accesso al soggiorno ed alla zona notte attraverso un disimpegno. Soggiorno: di forma ed "L" con sporgenze in corrispondenza delle strutture portanti condominiali (dimensioni m 6,49 x 2,25 - 3,59); il vano prende luce da finestra a tre ante. Cucina: di forma pressoché rettangolare, con piccola risega (dimensioni m 5,18 x 1,97) prende luce da finestra ad ante singola. Il vano presenta parete attrezzata con scarico ed adduzione acqua sanitaria. Ripostiglio: vano ceco accessibile dalla cucina (dimensioni m 1,22 x 1,97). Disimpegno zona notte: di forma a "L" (dimensioni m 4,09 x 1,19 - 1,98), ceco, da accesso alle due camere ed al bagno. Camera matrimoniale: vano di forma pressoché rettangolare, con risega (dimensioni m 3,35 x 2,89 - 3,66), prende luce da finestra a due ante. Cameretta: di forma rettangolare (dimensioni m 2,82 x 2,89) e prende luce da una finestra. Bagno: di forma rettangolare (dimensioni m 4,187 x 1,75) e prende luce da finestra ad ante singola. Il vano presenta rivestimento delle pareti in piastrelle posate accostate di tonalità chiare, con interposizione di greche. Sono presenti sanitari in ceramica bianca rappresentati da water, bidet e lavandino su mobile e specchiera, completi di rubinetteria in lega metallica laccata bianca, di vaschetta wc esterna ed attacco per lavatrice.

Tinte: internamente le pareti ed i soffitti dei vani sono tinteggiate con fantasie di vari colori a tempera. Le tinteggiature versano in condizioni pessime.

Pavimentazione: Le pavimentazioni dei vani a giorno, compresi il disimpegno ed il bagno, sono realizzate in piastrella quadrata di colore chiaro posate con fuga scura e battiscopa sempre in piastrella. La pavimentazione delle due camere da letto è formata in elementi di prefinito di laminato color noce chiaro, con battiscopa ligneo in noce scuro.

Serramenti:

Esterni: Portoncino di ingresso ad ante singola con cassa, telaio, fascette e porta in legno perlinato color noce scuro ed interposizione di vetro stampato. La serratura è a cilindro tradizionale in ottone, con maniglia solo interna, oltre a catenella di sicurezza. I fori sono dotati di piane perimetrali in marmo bianco e si presentano difesi da finestre con cassa, telai e fascette in legno da 1 a 3 ante, verniciate con smalto sintetico

bianco, oltre a tapparella bianca in PVC, alcune con bascula estensibile.

Interni: ove presenti le porte sono realizzate in legno tamburato di colore noce scuro, in alcuni casi con pannello a vetro (cucina e disimpegno ingresso). La ferramenta è prevalentemente realizzata in lega metallica cromata. Lo stato di manutenzione dei serramenti è pessimo.

Lattonerie:

Le scossaline, battiacqua, converse, grondaie, manicotti e pluviali a vista del maggior fabbricato appaiono formati in lamiera zincata e verniciata. Lo stato di manutenzione appare normale.

Impianto termico:

L'unità abitativa è dotata di impianto termico per il riscaldamento ed acqua sanitaria di tipo centralizzato a gas, con ripartitori di consumo condominiali. In tutti i vani principali sono presenti caloriferi con valvola termostatica realizzati in lamierato metallico verniciati con smalto bianco, ad eccezione di quello del bagno che risulta di tipo modulare in lega (più recente). L'impianto condominiale pare sia stato recentemente aggiornato. Acqua sanitaria in bagno e cucina.

Impianto di climatizzazione: Non presente.

Impianto idrico: L'edificio è dotato di impianto idrico da acquedotto pubblico comunale. Non esigibile la dichiarazione di conformità.

Rete fognaria: La rete fognaria comprende la raccolta delle acque nere e di quelle saponate, che vengono convogliate nella rete condominiale collegata a quella pubblica.

Impianti elettrici: L'impianto elettrico è stato rivisto credibilmente alla fine degli anni 90, credibilmente adattando le canalizzazioni e le scatole a muro preesistenti. I frutti sono di tipo Vimar serie idea. L'impianto risulta funzionante, con alcuni punti di criticità. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto antenna TV: presente sia antenna con rastrelliera condominiale, posta sulla sommità del tetto, e parabola privata. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico: Non riscontrato. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto citofonico: Non Presente. È riscontrato solo campanello. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme: Non Presente.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] Stato Civile: Coniugato

- Regime Patrimoniale: Comunione legale.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] Stato Civile: Coniugata

- Regime Patrimoniale: Comunione legale.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **82,00**.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione non ottimali, mostrando anche problemi di distacchi di intonaco dalla muratura interna della cucina. Gli infissi presentano fenomeni di marcescenze delle parti lignee; danni da grandine alle tapparelle, lavori di tinteggiatura approssimativi completamente da rivedere, oltre a segni di usura e di incuria.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio immobiliare un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Il valore assegnato comprende anche l'eventuale componente di proprietà condominiale espressa in millesimi.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitativo	sup lorda di pavimento	1,00	82,00	€ 720,00
			82,00	

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2016

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

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

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Pordenone ed del comune di Porcia. Borsino immobiliare della provincia di Pordenone. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametro medio della zona per beni immobili residenziale di civile abitazione con autorimessa in uso oscillano tra i 710 ed i 960 euro per metro quadro; Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate uffici di Pordenone.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitativo	82,00	€ 720,00	€ 59.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.040,00
Valore corpo			€ 53.136,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.136,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.136,00

**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 civile [A2]	82,00	€ 53.136,00	€ 53.136,00

**8.3 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% )	€ 13.284,00
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:	€ 2.350,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 34.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 37.500,00

Data generazione:  
18-10-2016 09:10:06

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Saverio Marini