

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **225/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti LOTTO 1, LOTTO 2

Esperto alla stima: Geom. Claudio Mior
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Via Madonna di Rosa 3/3 - 33078 San Vito al Tagliamento
Telefono: 0434876190
Fax: 0434876190
Email: studiomiorclaudio@gmail.com
Pec: claudio.mior@geopec.it

San Vito al Tagliamento, li 12-08-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior


Mior
CLAUDIO
033
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Monte Nero n.18/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: LOTTO 1

Corpo: A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5

Categoria: Appartamento [A]

Dati Catastali: Area di Enti Urbani e promiscui , sezione censuaria Pordenone, foglio 14, particella 468, qualità Ente Urbano, superficie catastale Ha 0.22.10, [REDACTED] Proprietà per 1000/1000, foglio 14, particella 468, subalterno 5, scheda catastale 358/3, indirizzo via Monte Nero n.18, interno 5, piano S1-1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 3, superficie 55, rendita € 441,57

Bene: Campo Marzio n.22 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: LOTTO 2

Corpo: B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: Area di Enti Urbani e promiscui , sezione censuaria Sacile, foglio 14, particella 231, qualità Ente urbano, superficie catastale Ha 0.31.10, [REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 14, particella 231, subalterno 43, scheda catastale 08682, indirizzo via campo Marzio n.22, piano S1, comune Sacile, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, superficie 9 mq, rendita € 19,83

2. Possesso

Bene: via Monte Nero n.18/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: LOTTO 1

Corpo: A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5

Possesso: Occupato con titolo

Bene: Campo Marzio n.22 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: LOTTO 2

Corpo: B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monte Nero n.18/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: LOTTO 1

Corpo: A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Campo Marzio n.22 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: LOTTO 2

Corpo: B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Monte Nero n.18/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: LOTTO 1

Corpo: A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5

Creditori Iscritti: UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A

Bene: Campo Marzio n.22 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: LOTTO 2

Corpo: B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43

Creditori Iscritti: UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A

5. Comproprietari

Beni: via Monte Nero n.18/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: LOTTO 1

Corpo: A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Beni: Campo Marzio n.22 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: LOTTO 2

Corpo: B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Monte Nero n.18/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: LOTTO 1

Corpo: A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5

Misure Penali: NO

Beni: Campo Marzio n.22 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: LOTTO 2

Corpo: B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Monte Nero n.18/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: LOTTO 1

Corpo: A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Campo Marzio n.22 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: LOTTO 2

Corpo: B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Monte Nero n.18/5 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: LOTTO 1

Prezzo da libero: € 41.400,00

Prezzo da occupato: € 41.400,00

Bene: Campo Marzio n.22 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: LOTTO 2

Prezzo da libero: € 6.200,00

Prezzo da occupato: € 6.200,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Claudio Mior, [REDACTED] libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n. 933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n. 3/3, nominato Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare n.225/2015 del Tribunale di Pordenone, per l'individuazione, la descrizione e la stima dei beni pignorati, come da "Verbale Giuramento e Accettazione Incarico" del dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO datato 08-04-2016, presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

in ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici Catastali (ALL.2) e Servizi di Pubblicità Immobiliare (ALL.3-Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone e all'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile, sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle distinte zone interessate e tutti i documenti necessari riferiti alle distinte destinazioni urbanistiche con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione dei diversi P.R.G.C. (ALL.4), le due distinte certificazioni di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (ALL.5) e le relative pratiche edilizie risultate in essere (ALL.5) completa di elaborati progettuali (Concessioni Edilizie, D.I.A., ecc.). E' stato inoltre richiesto ed ottenuto dall'ufficio Anagrafe del Comune di Sacile l'Estratto dell'Atto di Matrimonio della Sig.ra [REDACTED] (ALL.6).

Il sottoscritto Perito Estimatore, dopo alcune ricerche è riuscito ad avere un contatto telefonico diretto con la Sig.ra [REDACTED] ed ottenere la disponibilità di un sopralluogo degli immobili siti in Pordenone, via Monte Nero n.18/5 (Lotto 1) in data 18-05-2016 e dell'immobile sito in Sacile, Campo Marzio n.22 (Lotto 2) in data 19-05-2016.

Il numero telefonico dell'esecutata risulta essere [REDACTED] mentre durante i sopralluoghi si è presentato il figlio [REDACTED] il giorno e all'ora concordati, il sottoscritto Perito Estimatore, si è recato presso gli immobili oggetto di stima per i necessari sopralluoghi; è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna di tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, il tutto completo di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

A seguito di quanto riscontrato ed accertato, si ritiene corretto indicare n.2 distinti lotti di vendita in quanto l'esecuzione colpisce n.2 unità immobiliari (Appartamento con Cantina a Pordenone e Ripostiglio a Sacile), ubicate in due diversi comuni e che pertanto risulta verosimile prospettare vendite distinte per ciascun bene.

Il pignoramento riguarda la quota di piena proprietà in capo all'esecutata Sig.ra [REDACTED] riferito dei seguenti immobili :

LOTTO 1 : Pordenone, via Monte Nero n.18/5 – Appartamento con Cantina - F.14 Mapp.468 Sub.5

LOTTO 2 : Sacile, Campo marzio n.22 - Ripostiglio - F.14 Mapp.231 Sub.43.

Beni in Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione
via Monte Nero n.18/5

Lotto: LOTTO 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Il sottoscritto Perito Estimatore ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 225/2015 gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 01-10-2015 al reg. Particolare n.8712 e Reg. generale n.12348 contro la Sig.ra [REDACTED] a favore della UNICREDIT S.P.A., risultano essere i seguenti: LOTTO 1) Comune di Pordenone, via Monte Nero n.18/5 - F.14 Mapp.468 Sub.5 (Appartamento) per la quota di 1/1 di proprietà; LOTTO 2) Comune di Sacile, Campo Marzio n.22 - F.14 Mapp.231 Sub.43 (Deposito) per la quota di 1/1 di proprietà. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5.

Appartamento [A] sito in via Monte Nero n.18/5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di Enti Urbani e promiscui , sezione censuaria Pordenone, foglio 14, particella 468, qualità Ente Urbano, superficie catastale Ha 0.22.10

Confini: Nord: Mapp.468 (altra proprietà) Est : Strada Statale 13 - viale Venezia Sud : Mapp.271 e 268 (altre proprietà) Ovest: Mapp.259 (altra proprietà) - viabilità pubblica via Monte Nero

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000, foglio 14, particella 468, subalterno 5, scheda catastale 358/3, indirizzo via Monte Nero n.18, interno 5, piano S1-1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 3, superficie 55, rendita € 441,57

Confini: Nord-Est: Muro confiniale (verso scoperto condominiale) Sud-Est : Altra unità immobiliare Sub.6 (altra proprietà) Sud-Ovest : Altra unità immobiliare Sub.4 (altra proprietà) e vano scale condominiale Nord-Ovest: Muro confiniale (verso scoperto condominiale)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il Perito Peritale a fronte del sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, dichiara la corrispon-

denza dei documenti catastali reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio, rispetto allo stato dei luoghi. Non sono state riscontrate difformità catastali che hanno reso necessaria la variazione della planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati in una zona semicentrale del Comune di Pordenone, a ridosso del viale Venezia S.S. 13, quale arteria principale di collegamento cittadino. Trattasi di una zona caratterizzata da un'alta densità di edifici a destinazione prevalente residenziale, adiacente ad aree con destinazione commerciale, direzionale e di servizio, la maggior parte costituita da condomini e da abitazioni unifamiliari. Detta zona è interessata da minimo traffico locale ed è servita da tutti i servizi necessari sia di urbanizzazione primaria che secondaria.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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:** Cordenons.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 08/10/2008 per l'importo di euro 4.680,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 08/10/2008 ai nn.8226

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2016

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

Note: A fronte del sopralluogo il sottoscritto Perito Estimatore si conferma che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è effettivamente occupato dal conduttore Sig. Vian Alessio. Il contratto di locazione comprende anche l'autorimessa identificata al F.14 Mapp.468 Sub.22, quale unità immobiliare che risulta essere intestata a : [redacted] (figlio dell'esecutata) [redacted]

[redacted] Nuda proprietà per 1/1; [redacted] Usufrutto per 1/1. L'immobile sopra identificato (Autorimessa - Sub.22) non è oggetto di esecuzione e pertanto, ai fini di una giusta ripartizione del canone di locazione riferita alla procedura esecutiva, il sottoscritto Estimatore valuta in

€/mese 50,00 il canone riferito alla sola autorimessa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A contro [redacted]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/10/2010 ai nn. 1901/2010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/10/2010 ai nn. 3164/15887; Importo ipoteca: € 100.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A contro [redacted]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/10/2010 ai nn. 1926/2010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/10/2010 ai nn. 3197/16041; Importo ipoteca: € 2.000.000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

A favore della massa dei creditori contro Derivante da: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data ai nn. 1420/2015 iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/10/2015 ai nn. 8712/12348.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Preso atto della dichiarazione rilasciata dall'Amministratore di Condominio Sig. , le spese arretrate riferite all'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare risultano pari a € 502,94; si precisa che l'importo indicato tiene conto dell'ultima rata con scadenza 15-09-2016 e potrà essere modificata/conguagliata a fine esercizio, a seguito della redazione del bilancio consuntivo.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile risulta accessibile in quanto l'edificio condominiale è dotato di ascensore, pertanto anche se l'immobile è sito al Piano Primo risulta raggiungibile anche da persone con limitate capacità motorie. L'intero appartamento, a fronte di un'analisi progettuale può risultare adattabile ai sensi del D.P.R. 236/89 e Legge 13/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Il sottoscritto Perito Estimatore in risposta al verbale di conferimento dell'incarico, dopo aver rilevato le strutture del fabbricato ed accertato le caratteristiche della caldaia ha, a sua volta, incaricato il perito industriale Dazzan Federico alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, perchè l'immobile oggetto di esecuzione ne era sprovvisto.

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

Avvertenze ulteriori: L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta. Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- Proprietà per 1000/1000 dal 29/05/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Severino Pirozzi in data 29/05/1995 ai nn. 48925 - trascritto a Pordenone in data 08/06/1995 ai nn. 6499/4873.

Note: Nella nota di trascrizione dell'Atto di Compravendita del 29-05-1995, viene citato "E' compresa altresì la quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio di cui fa parte ... omissis ... ivi inclusi due posti macchina in lato ovest Sub.18 e 19 ...". Il sottoscritto Perito Estimatore a seguito delle verifiche catastali eseguite, riscontra che le unità immobiliari identificate catastalmente con il F.14 Mapp.468 Sub.18 e Sub.19, sono in proprietà di altra ditta e si riferiscono a due autorimesse al Piano Interrato. Analizzando invece l'elaborato planimetrico catastale, alla luce anche delle visure di riscontro, si è accertato che sul lato ovest della corte condominiale insistono n.2 posti auto scoperti identificati al Foglio 14 Mappale 468 Sub.35 e Sub.36, che risultano essere di comproprietà solo per alcuni degli intestatari degli immobili facenti parte del Condominio "Monte Nero". Il sottoscritto Perito Estimatore ritiene probabile che i due posti macchina Sub.18 e Sub.19 citati nella trascrizione dell'Atto di provenienza corrispondano agli attuali Sub.35

e Sub.36; in mancanza dell'atto di compravendita (da integrarsi successivamente) resta da accertare se all'immobile oggetto di E.I. corrisponda una quota millesimale dei posti auto Sub.35 e 36.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare (n.15 alloggi) previa demolizione di edificio residenziale unifamiliare esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/03/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 20/10/1993 al n. di prot. 15755

Abitabilità/agibilità in data 18/05/1995 al n. di prot. 2863

NOTE: La Concessione Edilizia originaria è stata oggetto di una Variante in corso d'opera autorizzata con rilascio di Concessione Edilizia n.40433 del 30-12-1994 per "modifiche interne, prospettive, lieve incremento volumetrico e modifica del numero delle unità immobiliari da n.15 a n.17".

7.1 Conformità edilizia:

Appartamento [A]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si allaga alla presente Perizia, i titoli autorizzativi reperiti presso il Comune di Pordenone, completi di elaborati grafici e di certificato di Agibilità e di tutte le dichiarazioni di conformità presenti sul fascicolo comunale (dichiarazione conformità dell'impianto gas e dell'impianto elettrico, dell'impianto di sollevamento "ascensore", certificato di prevenzione incendi, certificato di collaudo, dichiarazione congiunta sulle caratteristiche dell'isolamento, e certificato di collaudo dell'impianto elettrico).

Il sottoscritto Perito Estimatore, previa formale richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone, ha reperito l' Attestazione ai sensi degli art.40 e 41 della Legge 47/85 Prot.n.0050111/P del 22-07-2016, dove non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

7.2 Conformità urbanistica

Appartamento [A]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.15/2016 del 22-03-2016
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art.26 Zone B.2 - residenziali a media densità - sono costituite dalle parti di territorio comprese tra l'area urbana centrale e la Strada Statale n.13 "Pontebbana", con tipologia prevalente in linea o a blocco che, in relazione alla vicinanza con strade urbane principali, hanno assunto

	un maggior carico urbanistico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	15,00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Appartamento [A] di cui al punto A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5

Descrizione sintetica

Il bene immobiliare oggetto di perizia è costituito da un Appartamento al Piano Primo, completo di Cantina al Piano Interrato, facente parte del condominio "Monte Nero" composto da 17 unità residenziali, sito in Comune di Pordenone in via Monte Nero n.18/5, identificato catastalmente al Foglio 14 Mappale 468 Sub.5.

Unitamente all'unità immobiliare sopra identificata spetta la comproprietà sulle parti comuni del Condominio ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile.

Il lotto condominiale è dotato di distinti accessi, sia carraio che pedonale, accessibili entrambi dalla via pubblica Monte Nero. Lo scoperto è sistemato a giardino, con piantumazioni a medio e alto fusto, completo di marciapiedi, percorsi pedonali e carrai; risulta completamente delimitato da recinzioni in calcestruzzo. Il cancello pedonale, in ferro verniciato, è dotato di serratura elettrica, mentre l'accesso carraio invece non ha alcuna delimitazione con la viabilità pubblica; una rampa in calcestruzzo collega l'accesso carraio al Piano Interrato, ove è presente un portone scorrevole in ferro verniciato con apertura scorrevole a comando. L'ingresso principale al Condominio "Monte Nero" è protetto da un ampio porticato comune identificato con il Sub.37, in corrispondenza al vano scale ed ascensore condominiali che collegano tutti i sei piani dello stabile.

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al Piano Primo, con affaccio prevalente verso Nord-Est e Nord-Ovest; la cantina è ubicata al Piano Interrato ed è raggiungibile tramite il corridoio condominiale.

Distribuzione interna

Con riferimento all'individuazione planimetrica dell'Appartamento con relativa Cantina, F.14 Mappale 468 Sub.5 (ALL.2-Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione del bene eseguito con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.10).

Trattasi di un piccolo Appartamento, posto al Piano Primo, composto da un vano destinato a ingresso-cucina-soggiorno, un disimpegno di collegamento, un bagno ed una camera matrimoniale. A sfogo della zona giorno, mediante una porta finestra è possibile accedere ad una veranda (terrazzo chiuso da serramenti in alluminio e vetro) che si affaccia sul prospetto Nord-Est dell'edificio condominiale.

La Cantina costituita da un piccolo vano cieco ubicato al Piano Interrato (priva di forometrie per luce e aria dall'esterno).

Le consistenze dell'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare sono le seguenti:

Piano Interrato (H=252 cm)

Cantina = mq 6,00 circa

Piano Primo (H=269 cm)

Abitazione - zona giorno/notte = mq 55,00 circa

Veranda = mq 5,00 circa

Per una superficie commerciale equivalente pari a 56,00 mq.

Strutture

- Strutture portanti in elevazione costituite da pilastri e murature in c.a., con murature di tamponamento per i piani fuori terra in laterizio e contro parete isolata interna;
- Solaio interpiano del Piano Interrato in lastre di c.a.p. tipo "predal"
- Solai interpiani dei piani fuori terra in latero cemento tipo "bausta";
- Solaio di copertura costituito da muretti e tavelloni in laterizio a sostegno della cappa in c.a. inclinata;
- Scale e vano ascensore in c.a. .

Finiture esterne

- Pareti intonacate "al civile" e tinteggiate con alcune porzioni ammalorate da umidità; alcuni porzioni di facciate sono rivestite in pannelli di lamiera verniciata colore verde;
- Serramenti delle finestre e porte finestre esterne in legno con vetro camera; persiane in pvc;
- Portoncino d'ingresso del condominio in alluminio e vetro;
- Spazi esterni di accesso/regresso pedonale pavimentati con betonelle in cls;
- Rampa di accesso al Piano Interrato in calcestruzzo;
- Scoperto sistemato a giardino e piantumato;
- Copertura con manto in coppi di laterizio, lattoneria in lamiera zincata e verniciata;

Finiture interne

- Intonaci al civile tinteggiati, sia per le pareti che per i soffitti;
- Pavimenti della zona giorno in piastrelle;
- Pavimenti e Rivestimenti del bagno in piastrelle;
- Pavimento della veranda in piastrelle;
- Pavimenti del disimpegno e della camera in parquet di legno;
- Rivestimento della scala condominiale in marmo;
- Pavimento della cantina in piastrelle;
- Pareti della cantina intonacate e tinteggiate;
- Pareti degli spazi condominiali intonacate e tinteggiate;
- Porte interne all'appartamento in legno tamburato;
- Porta d'ingresso all'appartamento di tipo blindato con pannelli tinta legno;
- Porta d'ingresso alla cantina in lamiera zincata;
- Davanzali e soglie in marmo;

Impianti

- Impianto elettrico completo di tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente;
- Impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia murale a gas di tipo istantanea, termosifoni in acciaio verniciato;
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari, rubinetterie con adduzione dell'acqua da acquedotto;
- Impianto antenna tv centralizzato;
- Impianto citofonico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: Primo (appartamento) e Interrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 1993 (agibilità del 1995)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18 interno 5; ha un'altezza interna di circa: 269 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso condominiale di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di E.I. presenta buone condizioni statiche e con finiture e dotazioni risalenti all'epoca della costruzione (anni '90) con apprezzabili finiture delle zone condominiali ed un gradevole scoperto condominiale sistemato a verde e piantumato. Il tutto ubicato all'interno di una consolidata zona residenziale facente parte della zona semicentrale di Pordenone, a ridosso della S.S. 13 "Pontebbana"; l'immobile oggetto di E.I. risulta pertanto ottimamente collegato sia alla viabilità comunale (centro cittadino), sia alla viabilità statale (viale Venezia - S.S.13).

L'appartamento (Sub.5) risulta attualmente abitato dal conduttore (Vian Alessio), a fronte di regolare contratto d'affitto; si presenta in buono stato manutentivo anch'esso con finiture e dotazioni risalenti all'epoca della costruzione (anni '90); gli impianti risultano funzionanti e dotati dei certificati di conformità (alle leggi vigenti all'epoca della costruzione) e la caldaia risulta dotata di libretto in regola con i controlli di legge.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda, delle distinte porzioni dell'unità immobiliare aventi le diverse destinazioni, ragguagliata con opportuni coefficienti per determinare la superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento P.1°	sup lorda di pavimento	1,00	51,00	€ 1.000,00
Veranda P.1°	sup lorda di pavimento	0,40	2,00	€ 1.000,00
Cantina P.S1	sup lorda di pavimento	0,50	3,00	€ 1.000,00
			56,00	

56,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Pordenone

Tipologia: Abitazioni Civili

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max(€/mq): 1150

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di n.2 distinti Lotti di vendita.

La presente stima si riferisce ad un appartamento al Piano Primo completa di cantina al Piano Inter-rato (Lotto 1 - Pordenone, F.14 Mapp.468 Sub.5).

La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco.

Elenco fonti:

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: Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/2015 - F.I.M.A.A. .

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2016 - F.I.A.I.P.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2015.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/2015 - F.I.M.A.A. :

APPARTAMENTI - Zona 6 - Via M.te Pelmo, via S. Valentino, v.le Libertà, via Revedole : min. € 700,00 / max € 1.300,00;

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2016 - F.I.A.I.P. :

APPARTAMENTI - Zona Semicentro – Buono stato - abitabile : min. € 600,00 / max € 900,00;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2015

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE - Semicentrale : min. € 850,00 / max € 1.150,00;

Tenuto conto di quanto sopra si stima un valore di vendita pari ad €/mq 1.000,00.

8.2 Valutazione corpi:

A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5. Appartamento [A]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.1°	51,00	€ 1.000,00	€ 51.000,00
Veranda P.1°	2,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00
Cantina P.S1	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56.000,00
Valore corpo	€ 56.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 56.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con Cantina - F.14 Mappale 468 Sub.5	Appartamento [A]	56,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 26%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.560,00
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:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.440,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 41.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 41.400,00

Beni in Sacile (Pordenone)

Località/Frazione

Campo Marzio n.22

Lotto: LOTTO 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Campo Marzio n.22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di Enti Urbani e promiscui , sezione censuaria Sacile, foglio 14, particella 231, qualità Ente urbano, superficie catastale Ha 0.31.10

Confini: Nord: Mapp.228-1636-2350-243 (altre proprietà) Est : Mappale 1855 (altra proprietà)
Sud : Mapp.1855-1858-1857-1854 (altre proprietà) Ovest: Mapp.132 (altra proprietà)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 14, particella 231, subalterno 43, scheda catastale 08682, indirizzo via campo Marzio n.22, piano S1, comune Sacile, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, superficie 9 mq, rendita € 19,83

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dalla nota di trascrizione, i millesimi di proprietà delle parti comuni dell'edificio, di cui fa parte il Sub.43 oggetto di E.l., risultano essere pari a 1,22/1000.

Confini: Nord : vano scala condominiale Est : area di manovra condominiale Sud : altra unità immobiliare (altra proprietà) Ovest: altra unità immobiliare (altra proprietà)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il Perito Estimatore a fronte del sopralluogo eseguito presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, dichiara la corrispondenza dei documenti catastali reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio, rispetto allo stato dei luoghi. Non sono state riscontrate difformità catastali che hanno reso necessaria la variazione della planimetria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel centro cittadino del Comune di Sacile, a ridosso del centro storico. Trattasi di una zona caratterizzata da un'alta densità di edifici condominiali a destinazione residenziale, commerciale, direzionale e di servizio. Detta zona è interessata da minimo traffico locale ed è servita da tutti i necessari servizi sia di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

Area urbanistica: residenziale / direzionale / commerciale a traffico locale 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, Oderzo, Vittorio Veneto, Conegliano.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] (esecutata), in qualità di proprietario dell'immobile

Note: A seguito del sopralluogo il sottoscritto Perito Estimatore conferma che il ripostiglio oggetto di E.I. è effettivamente utilizzata dalla proprietà Sig.ra [REDACTED]

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/10/2010 ai nn. 1901/2010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/10/2010 ai nn. 3164/15887; Importo ipoteca: € 100.000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/10/2010 ai nn. 1926/2010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/10/2010 ai nn. 3197/16041; Importo ipoteca: € 2.000.000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data ai nn. 1420/2015 iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/10/2015 ai nn. 8712/12348.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Preso atto della dichiarazione rilasciata dall'Amministratore di Condominio Sig.ra [REDACTED], le spese arretrate riferite all'unità n.15 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] sono pari a € 795,00.

Millesimi di proprietà: Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita si evince che i millesimi riferiti all'immobile oggetto di E.I. sulle parti comuni sono pari a 1,22/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile risulta accessibile in quanto l'edificio condominiale è dotato di ascensore, a servizio anche del Piano Interrato, che pertanto risulta raggiungibile anche da persone con limitate capacità motorie.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile destinato a ripostiglio (Sub.43) non necessita di Attestazione di Prestazione Energetica.

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

Avvertenze ulteriori: L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta. Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprietà per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 10/01/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pietro Buscio in data 23/06/1984 ai nn. 42128 - trascritto a Pordenone in data 09/07/1984 ai nn. 5921/7100.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 11/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Severino Pirozai in data 11/01/2002 ai nn. 60099 - trascritto a Pordenone in data 18/01/2002 ai nn. 970/1235.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: Immobiliare CAMPO MARZIO

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso residenziale - commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/01/1980 al n. di prot. 13/80

Abitabilità/agibilità in data 13/09/1984 al n. di prot. 24/84

NOTE: La Concessione Edilizia originaria è stata oggetto di una Variante in corso d'opera autorizzata con Concessione Edilizia n.84/84 del 13-09-1984 per "modifiche destinazione ad uso uffici e ampliamento garages". L'agibilità sopraccitata, a seguito delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile, fa riferimento all'intero Piano Interrato oltre ai locali serviti dalla scala B.

15.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si allaga alla presente Perizia, i titoli autorizzativi reperiti presso il Comune di Sacile, completi di elaborati grafici e di certificato di Agibilità ed il certificato di prevenzione incendi.

Il sottoscritto Perito Estimatore ha presentato formale richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile (domanda prot.n.0018833/A del 16-06-2016), per accertare l'inesistenza oppure l'esistenza di provvedimenti sanzionatori in merito all'immobile oggetto di esecuzione.

Il Comune non ha risposto entro i 30 giorni a sua disposizione, intendendo quindi l'inesistenza di

tali provvedimenti.

15.2 Conformità urbanistica

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.15 del 23-05-2016 - Variante 71
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art.9 Zone B1 - residenziali di tipo intensivo - La zona comprende i fabbricati di recente formazione ad alta densità fondiaria con tipologia a torre e con alto rapporto di copertura, privi di interesse architettonico e in antitesi con la morfologia del tessuto edilizio contermini, realizzati anche in attuazione degli ambiti di trasferimento.
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:	non superiore a quello esistente
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella esistente (max 16 m in caso
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43

Descrizione sintetica

Il bene immobiliare oggetto di perizia è costituito da un Ripostiglio ubicato al Piano Interrato del condominio "House Garden", sito in Comune di Sacile in via Campo Marzio n.24, identificato catastalmente al Foglio 14 Mappale 231 Sub.43.

All'unità immobiliare sopra identificata spetta la quota di 1,22/1000 di comproprietà sulle parti comuni del Condominio ai sensi dell'art.1117.

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo l'immobile è utilizzato dalla esecutata Sig.ra [REDACTED] che è residente in un appartamento facente parte del medesimo condominio (quest'ultimo accessibile da un altro vano scala).

Il lotto condominiale è dotato di distinti accessi, sia carraio che pedonale, entrambi accessibili dalla via pubblica Campo Marzio. Lo scoperto è sistemato a giardino, con piantumazioni a medio e alto fusto, completo di marciapiedi, percorsi pedonali ad uso pubblico; risulta delimitato da recinzioni in calcestruzzo a contenimento dell'area verde.

Gli accessi, sia pedonale che carraio, sono privi di delimitazione con viabilità pubblica.

Il Piano Interrato (ad uso autorimesse e cantine) è raggiungibile, direttamente dall'esterno, tramite una rampa carrabile.

L'ingresso principale al Condominio "Monte Nero" è posto al di sotto di un porticato comune identificato al Sub.37, che conduce al vano scale ed ascensore condominiale che collega tutti o sei piano dello stabile.

Il Ripostiglio oggetto di esecuzione è ubicato al Piano Interrato, in posizione leggermente rialzato, ed è facilmente raggiungibile direttamente dal vano scale e dall'ascensore condominiale.

Distribuzione interna

Con riferimento all'individuazione planimetrica del Ripostiglio, F.14 Mappale 321 Sub.43 (ALL.2-Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione del bene esecutato con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.10).

Trattasi di un piccolo vano ad uso ripostiglio; risulta cieco in quanto privo di forometrie verso l'esterno per l'apporto di luce e aria.

Le consistenze dell'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare sono le seguenti:

Piano Interrato (H=198 cm)

Ripostiglio = mq 11,00 circa

Per una superficie commerciale equivalente pari a 5,50 mq.

Strutture

- Strutture portanti in elevazione costituite da pilastri e murature in c.a., con murature di tamponamento per i piani fuori terra in laterizio e contro parete isolata interna;
- Solaio interpiano del Piano Interrato in lastre di c.a.p. tipo "predal"
- Scale e vano ascensore in c.a. .

Finiture esterne

- Pareti in calcestruzzo a vista tinteggiate; alcuni porzioni di facciate sono rivestite in pannelli di lamiera verniciata colore marrone;
- Portoncino d'ingresso del condominio in alluminio e vetro;
- Spazi esterni di accesso/regresso pedonale pavimentati in piastre di cls;
- Rampa di accesso al Piano Interrato in calcestruzzo;
- Scoperto sistemato a giardino e piantumato;

Finiture interne

- Pareti delle parti condominiali intonacate al civile e tinteggiate, sia per le pareti che per i soffitti;
- Rivestimento della scala condominiale in marmo;
- Pavimento del ripostiglio in piastrelle;
- Pareti del ripostiglio tinteggiate;
- Porta d'ingresso al ripostiglio in legno;
- Controsoffitto in doghe di lamiera;

Impianti

- Impianto elettrico completo di tubazioni, punto luce e interruttori. Non è stato possibile verificare se l'impianto elettrico sia indipendente o meno da altre unità immobiliari non oggetto di esecuzione immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980 (agibilità 1984)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza interna di circa: 198 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso condominiale di cui fa parte presenta buone condizioni statiche e con finiture e dotazioni risalenti all'epoca della costruzione (anni '80) con apprezzabili finiture delle zone condominiali ed un gradevole scoperto condominiale sistemato in parte a verde piantumato ed in parte urbanizzato per gli spazi ad uso pubblico.

Il tutto ubicato all'interno del centro di Sacile, a Sud della S.S. 13 "Pontebbana", pertanto è ottimamente collegato sia al centro cittadino, sia alla viabilità principale.

Il Ripostiglio (Sub.43) che risulta utilizzato dalla proprietà; si presenta in buono stato manutentivo, salubre, con finiture e dotazioni normali vista la tipologia di immobile; l'impianto elettrico risulta funzionante.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda dell'unità immobiliare, raggugliata con opportuno coefficiente per determinare la superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ripostiglio P.s1	sup lorda di pavimento	0,50	5,50	€ 1.500,00

5,50

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Sacile

Tipologia: Abitazioni Civili

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max(€/mq): 2100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di n.2 distinti Lotti di vendita.

La presente stima si riferisce infatti ad un Ripostiglio ubicato al Piano Interrato (Lotto 2 - Sacile, F.14 Mapp.231 Sub.43).

La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/2015 - F.I.M.A.A. .

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2016 - F.I.A.I.P.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2015.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino Immobiliare Provincia di Por-

denone 2014/2015 - F.I.M.A.A. :

APPARTAMENTI - Centro - Usato : min. € 1.200,00 / max € 1.700,00;

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2016 - F.I.A.I.P. :

APPARTAMENTI - Buono stato - abitabile : min. € 600,00 / max € 1.250,00;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2015

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE - Normale : min. € 1.600,00 / max € 2.100,00.

Tenuto conto di quanto sopra si stima un valore di vendita pari ad €/mq 1.500,00..

16. Valutazione corpi:**B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio P.s1	5,50	€ 1.500,00	€ 8.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.250,00
Valore corpo	€ 8.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B- Ripostiglio - F.14 Mappale 231 Sub.43	Magazzini e locali di deposito [C2]	5,50	€ 8.250,00	€ 8.250,00

16. 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%)	€ 2.062,50
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:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

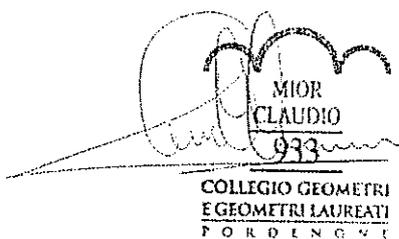
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.187,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 6.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 6.200,00

Allegati

- ALL. 1 (Lotto 1) - n.17 Fotografie con elaborato grafico indicante i con visivi;
ALL. 1 (Lotto 2) - n.5 Fotografie con elaborato grafico indicante i con visivi;
ALL. 2 (Lotto 1) - Documenti Catastali (*Estratto di Mappa, Visure e Planimetria U.I. Catasto Fabbricati*);
ALL. 2 (Lotto 2) - Documenti Catastali (*Estratto di Mappa, Visure e Planimetria U.I. Catasto Fabbricati*);
ALL. 3 (Lotto 1) - Visure Conservatoria dei RR.II. (*aggiornamento dei certificati in atti*);
ALL. 3 (Lotto 2) - Visure Conservatoria dei RR.II. (*aggiornamento dei certificati in atti*);
ALL. 4 (Lotto 1) - Documenti Urbanistici Comunali (*Estratto P.R.G.C. e N.T.A.*);
ALL. 4 (Lotto 2) - Documenti Urbanistici Comunali (*Estratto P.R.G.C. e N.T.A.*);
ALL. 5 (Lotto 1) - Pratiche Edilizie (*Concessioni Edilizie, Abitabilità, Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori*);
ALL. 5 (Lotto 2) - Pratiche Edilizie (*Concessioni Edilizie, Abitabilità, Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori*);
ALL. 6 - Documenti Anagrafici Comunali (*Estratto Atto di Matrimonio*);
ALL. 7 (Lotto 1) - Documenti Condominiali (*Richiesta e Dichiarazione pendenze condominiali*);
ALL. 7 (Lotto 2) - Documenti Condominiali (*Regolamento di Condominio, Tabelle Millesimali, Dichiarazione pendenze condominiali*);
ALL. 8 (Lotto 1) - Contratto d'affitto;
ALL. 9 (Lotto 1) - Attestato di Prestazione Energetica;
ALL. 10 (Lotto 1) - Elaborato Grafico Planimetrico (*con colori individuanti le parti stimate*);
ALL. 10 (Lotto 2) - Elaborato Grafico Planimetrico (*con colori individuanti le parti stimate*).

Data generazione:
13-08-2016 11:08:23

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior



TRIBUNALE DI PORDENONE

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 225/2015 , ordinanza del Giudice Esecutore
Dott. Francesco Petrucco Toffolo del 29-03-2016, promossa da UNICREDIT
S.p.A. contro la Sig.ra [REDACTED]

Allegato n. 10 / / Lotto 1
- Elaborato grafico planimetrico -
Planimetria a colori individuanti le parti stimate

San Vito al Tagliamento, addì 12-08-2016.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Mior Claudio


Mior
Claudio
933
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

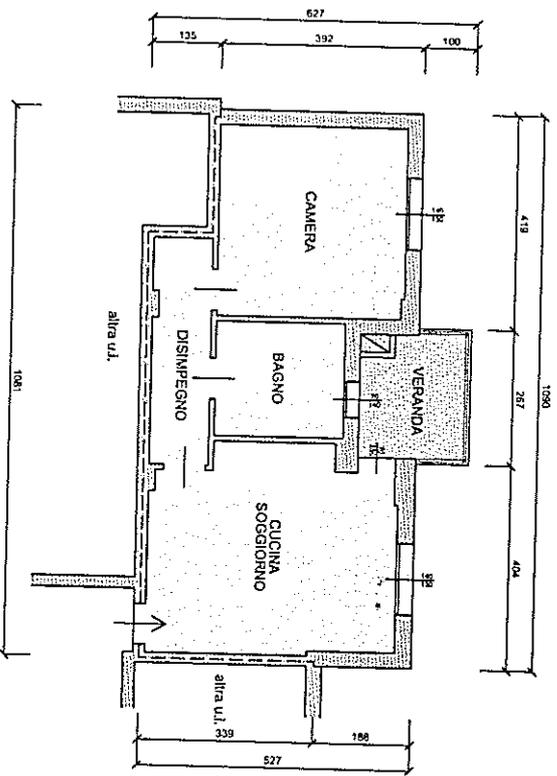


ELABORATO GRAFICO PLANIMETRICO

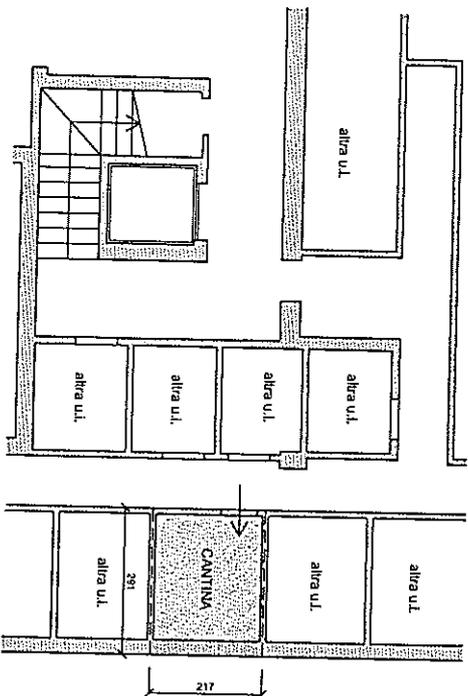
"con individuazione delle parti stimate"
E.l. n.225/2015 Tribunale di PN - Unicredit S.p.a.
LOTTO 1 - Comune di Pordenone - Foglio 14 Mappale 478 Sub. 5
Scala 1:100

LOTTO 1

PIANTA PIANO PRIMO
H=269 cm



PIANTA PIANO INTERRATO
H=252 cm



LEGENDA IMMOBILI - SUPERFICI

- APPARTAMENTO P.1° - F.14 MAPP.478 S.5
Superficie lorda = mq 51,00 circa
- VERANDA P.1° - F.14 MAPP.478 S.5
Superficie lorda = mq 5,00 circa
- CANTINA P.S1 - F.14 MAPP.478 S.5
Superficie lorda = mq 6,00 circa

San Vito al Tagliamento, il 12-08-2016

Il C.T.U.
(Geom. Mirco Claudio)



TRIBUNALE DI PORDENONE

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 225/2015 , ordinanza del Giudice Esecutore
Dott. Francesco Petrucco Toffolo del 29-03-2016, promossa da UNICREDIT
S.p.A. contro la Sig.ra [REDACTED]

Allegato n. 10 / / Lotto 2
- Elaborato grafico planimetrico -
Planimetria a colori individuanti le parti stimate

San Vito al Tagliamento, addì 12-08-2016.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Mior Claudio

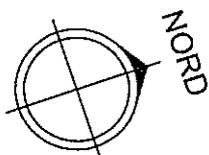

MIOR
CLAUDIO
933
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

LOTTO 2

ELABORATO GRAFICO PLANIMETRICO

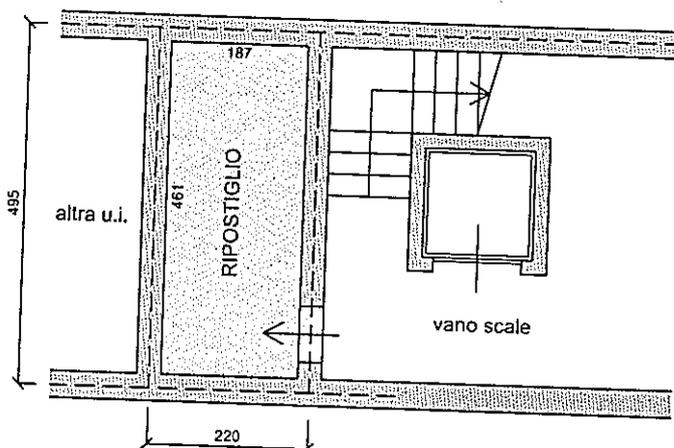
"con individuazione delle parti stimate"

E.I. n.225/2015 Tribunale di PN - Unicredit S.p.a. [REDACTED]
LOTTO 2 - Comune di Sacile - Foglio 14 Mappale 231 Sub.43
Scala 1:100



PIANTA PIANO INTERRATO

H=198 cm



LEGENDA IMMOBILI - SUPERFICI



RIPOSTIGLIO P.S1 - F.14 MAPP.231 SUB.43
Superficie lorda = mq 11,00 circa

San Vito al Tagliamento, lì 12-08-2016

Il C.T.U.
(geom. Mior Claudio)

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
FORDINONI