

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

promossa da:

contro: 

N° Gen. Rep. **98/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Antonino Nicita  
**Codice fiscale:**  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Zara 45 - Pordenone  
**Telefono:** 0434540416  
**Fax:** 0434540416  
**Email:** ing.nicita@alice.it  
**Pec:** antonino.nicita@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Nicoletta 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 11, particella 269, subalterno 12, indirizzo via Nicoletta n°. 7, interno 1, piano 1-4, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 1.030,33

### 2. Possesso

**Bene:** Via Nicoletta 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Nicoletta 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Nicoletta 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Nicoletta 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotti:** 001

**Corpo:** Abitazione  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Nicoletta 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001  
**Corpo:** Abitazione  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Nicoletta 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001  
**Corpo:** Abitazione  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Nicoletta 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 93.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 90.000,00

	QUESITO	DESCRIZIONE
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tipologia immobile	edificio per abitazione civile
	Comune	Pordenone
	Ubicazione	Via Nicoletta
	Accesso	Via Nicoletta n. 7, piano 1, interno 1
	Dati catastali	N.C.E.U. del comune Pordenone, foglio 11, particella 269, subalterno 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 1.030,33.
	Garage e posto auto	No
	Concessione edilizia	autorizzazione per costruzioni edilizie del 31-03-1966 n. 29-1966, nulla osta per esecuzione lavori edili del 17-07-1968 n. 95-1968.
	Abitabilità	autorizzazione di abitabilità prot. n. 1386 del 05-02-1969 e prot. n. 8754 del 02-10-1969
	Complesso immobiliare	No
DESCRIZIONE IMMOBILE	Destinazione zona	residenziale e commerciale con buone attrezzature pubbliche
	Periodo costruzione	Intorno al 1960

	Struttura portante	Cemento armato
	N. vani	4
	N. servizi igienici	2
	N. cucine	1
	N. balconi	1
	Cantina	No
	<b>QUESTITO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
	Superficie balcone (mq)	8
	Superficie commerciale (mq)	98,00
	Impianto distribuzione acqua calda/fredda	Con tubazioni sotto traccia in buono stato di manutenzione (rifatto nel 2011)
	Impianto elettrico	Sotto traccia ( rifatto nel 2011, ma privo di certificazione di conformità e non a norma)
	Impianto riscaldamento	Impianto di tipo centralizzato alimentato a gas di città con tubazioni sottotraccia (privo di certificazione di conformità)
	Pavimenti	In mattonelle di ceramica (per quanto riguarda la cucina, e il bagno), in parquet (per quanto riguarda il disimpegno, il soggiorno, la stanza 1,

		la stanza 2 e la stanza 3).
	Finitura pareti	Tinteggiatura in buono stato di manutenzione.
	Infissi interni	porte in legno laccato in ottimo stato di manutenzione (installate nel 2011).
	Infissi esterni	gli infissi esterni, in legno e alluminio dotati di avvolgibili in pvc, sono in ottime condizioni (installate nel 2011)  Porta d'ingresso blindata e in ottime condizioni di manutenzione (installate nel 2011)
	Stato dell'appartamento	ottimo
	Stato del palazzo	mediocre
	ascensore	no
	Esposizione media appartamento	discreta
	L'immobile era occupato dal debitore	no
POSSESSO E CONFORMITA'	L'immobile era occupato da terzi	si
	Conformità Catastale	si
	Conformità Edilizia - Urbanistica	si
	<b>Prezzo di vendita (euro)</b>	<b>92.000,00 (novantaduemila/00)</b>

**Beni in Pordenone (Pordenone)**

Via Nicoletta n°. 7

**Lotto: 001**

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: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone, Via Nicoletta 7, scala B, piano primo, interno 1

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

- Stato Civile:

[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 11, particella 269, subalterno 12, indirizzo via Nicoletta n°. 7, interno 1, piano 1-4, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 1.030,33

Derivante da: Atto Pubblico del 10 dicembre 1992, repertorio 24162, Notaio Corsi Maurizio.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 531/10000

Confini:

a ovest: muri perimetrali ;

a est : muri perimetrali;

a nord: con altra unita immobiliare in ditta [redacted] o suoi aventi causa ;

a sud: con corpo scala comune e altra unità immobiliare in ditta [redacted] o suoi aventi causa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

l'immobile è situato in una zona semi centrale posta nella parte ovest della città di Pordenone.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**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: Sacile, Spilimbergo, Aviano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** lago di Barcis, sorgenti del Gorgazzo, le grotte di Pradis, Sentiero del Dint dal Lago di Barcis.

**Attrazioni storiche:** Villa romana di Torre, Castello di Torre.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria (distanza circa 1.6 km), Autostazione (distanza circa 1.6 km).

**Servizi offerti dalla zona:** fermata autobus ATAP (poche centinaia di metri).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 17/12/2012 Registrato a Pordenone il 28/12/2012 ai nn.9717 mod. III

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] registrato a Pordenone, Ufficiale Giudiziario, in data 17/04/2015 ai nn. 759/2015 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 28/04/2015 ai nn. 5064/3599;

NOTA Trascrizione: si dichiara che la sig.ra [REDACTED], [REDACTED], è titolare nonché legale rappresentate dell'impresa individuale "[REDACTED]", con sede [REDACTED]

Si dichiara altresì, che l'importo per cui si procede, come da atto di precetto notificato il 13-02-2015, ammonta ad euro 196993,40.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.500,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 820,00 €.

**Millesimi di proprietà:** millesimi generali 53,10, millesimi Scala B 142,70, millesimi riscaldamento 52,40. Il condominio è gestito dallo studio di amministrazioni condominiali Ghielmetti di Pordenone.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile non è accessibile in quanto è privo di ascensore e nella scala non è presente un montascale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** l'attestato di prestazione energetica è stato prodotto dall'esecutato.

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

**Avvertenze ulteriori:** il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta. Anche l'amministratore mi riferiva che "al momento non vi sono azioni legali avviate dal condominio nei confronti del citato condomino".

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Corsi Maurizio in data 10/12/1992 ai nn. 24162/4687 - trascritto a Pordenone in data 18/12/1992 ai nn. 13754/10718.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: nulla osta n. 28586/1962 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: la costruzione di un edificio ad uso abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/11/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1965 al n. di prot. 529

Numero pratica: nulla osta n. 18480/1963

Intestazione: Condominio San Lorenzo

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: sopraelevazione fabbricato  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 20/09/1963 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 15/01/1965 al n. di prot. 529

Numero pratica: variante in sanatoria al nulla osta n. 28586/1962  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: di la modica del progetto di cui nulla osta n. 28586/1962  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 29/12/1964 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 15/01/1965 al n. di prot. 529

Numero pratica: Dia in sanatoria prot. 29150 del 20-04-2011  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica  
 NOTE: manutenzione straordinaria consistente nella realizzazione di un nuovo servizio igienico, trasformazione di un foro finestra in un foro porta, realizzazione di modifiche alle partizioni interne, riqualificazione in termini energetici, contro soffittatura di alcuni vani ai fini di un miglior isolamento acustico.

#### 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 7.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiliare n°. 26/2015
Zona omogenea:	zona B1.5 residenziale di completamento semi estensive
Norme tecniche di attuazione:	Parametri per l'edificazione Indice fondiario: 1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; Altezza massima: 12,00 m; Distanza minima dai confini: 5,00 m. Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato. E'

	consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. E' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C. (24.01.2005).
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:	1.5
Altezza massima ammessa:	12

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione**

L'appartamento è ubicato al piano primo, scala B, interno 1, in una palazzina con ingresso da via Nicoletta 7 e facente parte del Condominio " San Lorenzo". La palazzina è situata nella zona semi centrale del Comune di Pordenone, in una zona dotata di tutti i servizi; il piano terra della palazzina è destinato ad uffici e negozi, mentre i piani soprastanti a civile abitazione. Costituiscono parti comuni della palazzina la centrale termica, la terrazza di copertura, il locale lavatoio e tutte le altre parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 del codice civile.

L'appartamento per civile abitazione è sito al primo piano (secondo fuori terra) della scala B di una palazzina composta da cinque piani fuori terra (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 7). L'appartamento è composto da quattro vani (soggiorno, stanza 1, stanza 2, stanza 3 ) più accessori (cucina, bagno1, bagno 2, ripostiglio, disimpegno, ingresso).

La superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento è di circa mq. 98. L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti: cucina avente superficie netta pari a 7,4 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 11, 12), vano 1 avente superficie netta pari a 9,7 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 13, 14), vano 2 avente superficie netta pari a 11,7 mq (cfr. allegato 5 foto n. 15, 16), vano 3 avente superficie netta pari a 12,7 mq (cfr. allegato 5 foto n. 17, 18), soggiorno avente superficie netta pari a 21,7 mq (cfr. allegato 5 foto n. 19, 20), bagno 1 avente superficie netta pari a 3,3 mq (cfr. allegato 5 foto da n. 21 a 23), bagno 2 avente superficie netta pari a 3,3 mq (cfr. allegato 5 foto da n. 24 a 26), ripostiglio avente superficie netta pari a 3,1 mq (cfr. allegato 6 foto n. 27), corridoio e ingresso avente superficie netta pari a 11,2 mq (cfr. allegato 5 foto n. 28, 29), e lo stesso presenta, infine, una superficie non residenziale di circa mq. 8,0, composta da un balcone (cfr. allegato 5 foto n. 30 e 31). L'altezza utile

degli ambienti dell'appartamento è di circa m 2.80 nelle zone prive di contro soffitto e di 2.50 nelle altre zone (bagni, disimpegno, ingresso, ripostiglio e parte del soggiorno).  
 Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito negli anni sessanta, ha struttura portante in cemento armato e solai del tipo misto in laterizio e calcestruzzo, esposizione a sud, a nord, a est e ad ovest (l'appartamento ha esposizione a est ed a ovest).  
 Infine, si fa presente che l'appartamento non è provvisto di rifiniture di lusso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] -

Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: primo piano (secondo fuori terra).

L'edificio è stato costruito: intorno agli anni 60.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 1; ha un'altezza interna di circa: 2.80 m - 2.50 m (nei locali dotati di controsoffitto).

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque e di cui interrati n. zero.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio così come il corpo scala sono in mediocri condizioni.

L'appartamento è stato ristrutturato di recente e presenta ottime finiture; in particolare, è stata operata una riqualificazione ai fini energetici, mediante la interposizione di uno strato di coibente termico lungo tutte le pareti perimetrali dell'unità. L'intervento è consistito nella realizzazione di un cappotto interno costituito da una contro-parete in cartongesso in doppia lastra, coibentata con pannelli di lana di roccia interposta tra i montanti della controparete. La controparete è stata realizzata su tutte le pareti perimetrali esterne dell'unità.

I lavori di riqualificazione energetica hanno comportato inoltre la sostituzione di tutti i serramenti in legno esterni con serramenti dotati di alto potere coibente stratificati in legno-alluminio a taglio termico e vetro basso-emissivo. Oltre alla riqualificazione energetica è stata operata una riqualificazione funzionale dell'unità mediante la realizzazione di modifiche riguardanti le distribuzioni edili interne con la realizzazione di un secondo servizio igienico per la zona giorno.

I lavori di manutenzione hanno portato alla rimodulazione delle superfici delle stanze con una nuova razionalizzazione degli spazi, la sostituzione dei serramenti interni ed il rifacimento delle pavimentazioni. Inoltre, è stato installato, ai fini di un miglior isolamento, un controsoffitto all'altezza di circa 2.50 m nella zona dell'ingresso e del corridoio.

Finiture interne ed impianti: l'appartamento presenta le pareti interne tinteggiate recentemente con idropittura; la pavimentazione dell'abitazione è stata interamente ristrutturata e realizzata in parquet, Doussiè d'Africa, fatta eccezione per i bagni e la cucina che hanno pavimenti e pareti rivestite con piastrelle di gress; la superficie non residenziale (balconi) non è stata ristrutturata ed è pavimentata con mattonelle in monocottura ceramica. L'impianto elettrico è stato oggetto di intervento di ristrutturazione, ma risulta in alcune parti incompleto e non a norma e non è dotato di certificazione di conformità alla legge 46/90 e s.m.i. (cfr. allegato 5, foto n°. 32, 32); l'impianto idrico è sotto traccia e funzionante. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è centralizzato, dotato di libretto d'impianto (allegato 9 Libretto d'impianto). Si precisa che l'amministratore del condominio non ha fornito nessuna certificazione di conformità degli impianti. Gli infissi interni (cfr.

allegato 5, foto n°. 35), della ditta SJB lezzoni in ottime condizioni, sono in legno laccato e con cerniera a bilico a scomparsa ; gli infissi esterni marca Essepi Finestre, in ottime condizioni, sono in legno alluminio con vetrocamera e vetro basso emissivo; è stato pure curata l'installazione delle soglie interne delle finestre e del cassonetto che contiene le tapparelle in pvc pure esse di nuova installazione (cfr. allegato 5, foto n°. 36). Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento e degli impianti è da definirsi nel complesso più che buono. Il C.T.U. ha accertato la presenza di: macchie, che interessano il prospetto ovest e est della palazzina, dovute alla vetustà della facciata.

Il C.T.U. ha visionato pure la terrazza comune di copertura dell'edificio la quale è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria (cfr. allegato 5, foto n°. 37, 38). L'appartamento non è provvisto di garage.

L'appartamento non è provvisto di ascensore. Per quanto riguarda i posti auto si precisa che esiste una comunicazione del Comune di Pordenone che riporta che l'aria in fregio alla palazzina, confinante con via Nicoletta, è a tutti gli effetti spazio pubblico fermo restando, in ogni caso, l'uso capione dell'intera area. Dallo stato dei luoghi emerge che sono state apposte dal Condominio delle tabelle che indicano come area privata l'area antistante il palazzo e che inoltre è stata delimitata con delle strisce gialle l'aria dei posti auto condominiali (nessuna indicazione è stata data dall'amministratore circa la destinazione dell'area in fregio alla palazzina).

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a terrazzo**; materiale: **c.a.**; condizioni: **ristrutturato**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni protezione: **tapparelle**; materiale protezione: **plastica**; condizioni: **ottime**

- Note: marca Essepi Finestre, in ottime condizioni, sono in legno alluminio con vetrocamera e vetro basso emissivo

Infissi interni tipologia: **a battente**; condizioni: **ottime**

- Note: bagno 1 e 2, stanza 1 stanza 2 e stanza 3. Marca SJB lezzoni in ottime condizioni, sono in legno laccato e con cerniera a bilico a scomparsa

Infissi interni tipologia: **scorrevole**; condizioni: **ottime**

- Note: cucina. Marca SJB lezzoni in ottime condizioni, sono in legno laccato e con cerniera a bilico a scomparsa

#### Impianti:

Citofonico tipologia: **audio**; condizioni: **da normalizzare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**; tensione: **220V**; condizioni: **da normalizzare**  
conformità: **non a norma**

- Note: non è stato fornito il certificato di conformità

Gas tipologia: **con tubazioni a vista**; alimentazione: **metano** rete di  
condizioni: **sufficienti**  
- Note: non è stato fornito il certificato di conformità

Termico tipologia: **centralizzato**; alimentazione: **metano**  
condizioni: **sufficienti**  
- Note: non è stato fornito il certificato di conformità

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma Uni 10750.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale lorda	96,00	1,00	96,00	€ 1.250,00
Balcone	sup reale lorda	8,00	0,25	2,00	€ 1.250,00
				<b>98,00</b>	

**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 semestre-2015

Zona: Pordenone semicentrale nord

Tipologia: abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 900

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

#### 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

#### 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Nella stima il C.T.U. ha tenuto in considerazione il fatto che l'immobile è stato oggetto nel 2011 di un intervento di manutenzione straordinari e di riqualificazione energetica per cui presenta caratteristiche superiori alla media di zona.

### 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; Borsino Immobiliare  
Provincia di Pordenone 2014-15 - F.I.M.A.A.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1000.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	96,00	€ 1.250,00	€ 120.000,00
Balcone	2,00	€ 1.250,00	€ 2.500,00

Valore corpo, ottenuto come media della stima calcolata con i metodi 1) e 2),	€ 124.583,34
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 124.583,34
Valore complessivo diritto e quota	€ 124.583,34

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	98,00	€ 124.583,34	€ 124.583,34

**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% )	€ 31.145,83
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 820,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità circa: (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario)	€ 400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.217,51
Prezzo di vendita del lotto:	€ 92.000,00

**Allegati**

- 1) Documentazione ufficio del territorio:
  - a) planimetria catastale dell'appartamento e delle parti comuni;
  - b) visure catastali;
  - c) mappa;
- 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia:
  - a) al Sindaco del Comune di Sacile e agli Ufficiali dello Stato Civile del Comune di Trieste e del Comune di Polcenigo;
- 3) due verbali di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (quaranta foto);
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
  - a) un nulla osta;
  - b) un nulla osta per sopraelevazione;
  - c) un nulla osta di variante in sanatoria;
  - d) una autorizzazione di abitabilità;
  - e) una DIA in sanatoria.
- 7) una copia dell'atto di provenienza;
- 8) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile;
- 9) documentazione energetica:
  - a) copia dell'attestato di prestazione energetica;
  - b) copia ricevuta deposito dell'attestato di prestazione energetica;
- 10) una risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- 11) una ispezione ipotecarie;
- 12) una planimetria con indicate l'utilizzazione dei vani.

Data generazione:  
27-02-2016 16:02:29

L'Esperto alla stima  
**Ing. Antonino Nicita**