

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **292/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Appartamento p. 2
cantina e autorimessa p. S1



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/07 22 686
Fax:
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Principe Umberto n. 26, piano 2, interno 8 - Puja - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: Appartamento p. 2 cantina e autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. S1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 11, particella 623, subalterno 8 z.c. A, scheda catastale presente, indirizzo Via Principe Umberto, piano S1-2, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 216 (con aree scoperte), rendita € 785,01,

foglio 11, particella 623, subalterno 15 z.c. A, scheda catastale presente, indirizzo Via Principe Umberto, piano S1, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita € 38,32

2. Possesso

Bene: Via Principe Umberto n. 26, piano 2, interno 8 - Puja - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: Appartamento p. 2 cantina e autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. S1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Principe Umberto n. 26, piano 2, interno 8 - Puja - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: Appartamento p. 2 cantina e autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Principe Umberto n. 26, piano 2, interno 8 - Puja - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: Appartamento p. 2 cantina e autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. S1

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: Via Principe Umberto n. 26, piano 2, interno 8 - Puja - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: Appartamento p. 2 cantina e autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. S1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Principe Umberto n. 26, piano 2, interno 8 - Puja - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: Appartamento p. 2 cantina e autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. S1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Principe Umberto n. 26, piano 2, interno 8 - Puja - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: Appartamento p. 2 cantina e autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Principe Umberto n. 26, piano 2, interno 8 - Puja - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: Appartamento p. 2 cantina e autorimessa p. S1

Prezzo da libero: € 110.000,00 arr.

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Prata Di Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione Puja
Via Principe Umberto n. 26, piano 2, interno 8

Lotto: Appartamento p. 2 cantina e autorimessa p. S1

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 p. 2 + cantina e autorimessa p. S1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Puja, Via Principe Umberto n. 26, piano 2, interno 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Stato Civile [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: da quanto comunicato dalla figlia degli esecutati e dalla verifica presso l'ufficio anagrafe del comune di Prata di Pordenone il matrimonio si è celebrato all'estero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: da quanto comunicato dalla figlia degli esecutati e dalla verifica presso l'ufficio anagrafe del comune di Prata di Pordenone il matrimonio si è celebrato all'estero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (all. n. 02):

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 11,

particella 623, subalterno 8 z.c. A,

scheda catastale presente,

indirizzo Via Principe Umberto, piano S1-2, comune Prata di Pordenone,

categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani,

superficie 216 (con aree scoperte), rendita € 785,01

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati (all. n. 02):

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 11,

particella 623, subalterno 15 z.c. A,

scheda catastale presente,
indirizzo Via Principe Umberto, piano S1, comune Prata di Pordenone,
categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita € 38,32
Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale
note:

Per quanto riguarda l'autorimessa al piano seminterrato, si segnala la presenza di un divisorio in pannelli del tipo "monopanel" realizzato, secondo quanto riferito dal sig. [REDACTED] prima del loro acquisto. Esso è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo (si veda tav. 2 all. n. 06.10) ed è posto, in base al rilievo eseguito, completamente nella proprietà di cui all'autorimessa confinante di terzi (posta a ovest) Si veda elaborato grafico di cui all'all. n. 01.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento - con cantina ed autorimessa al piano seminterrato - posto al piano secondo dell'edificio condominiale denominato "Farfalla 2", sito in località Puja del comune di Prata di Pordenone.

L'edificio affaccia sia su via Principe Umberto - da cui si accede - che sull'importante arteria costituita dalla strada provinciale n. 35 "Pordenone - Oderzo". Essa risulta particolarmente trafficata per la presenza di numerose industrie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto 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 - a circa 15 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'alloggio è occupato dai coniugi Prodanciu e dalla di loro figlia maggiorenne

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. S1

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]
[REDACTED] a rogito di ufficiale giudiziario in data 12/10/2015 ai nn. 2088
iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2015 ai nn. 14230/9986.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva; A favore di Unicredit Banca di Roma S.P.A. contro [redacted] derivante da: atto di mutuo; A rogito di dott. Cosimo Cavallo in data 18/04/2008 ai nn. 55436/12283; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/04/2008 ai nn. 6820/1253; Importo ipoteca: € 424000; Importo capitale: € 212000.

Informazioni desunte dal certificato notarile a firma del notaio dott. Rosario Franco

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si vedano le informazioni seguenti.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Si riporta di seguito quanto comunicato dall'amministratore condominiale dr.ssa Eridania Mori (**all. n. 08**):

"Al netto di un versamento già eseguito, alla data odierna risultano scadute e non versate nr. 3 quote pari ad €. 1.689,49. Le prossime quote in scadenza il 31.7.16 e 30.9.16 ammontano a ulteriori complessivi €. 1.151,08. Gli importi sono relativi agli esercizi 2015 e 2016".

Millesimi di proprietà: 233,2289/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il vialetto pedonale pavimentato prospiciente via Principe Umberto non è al medesimo livello del marciapiede pubblico, il gradino ha altezza superiore a 2,5 cm.

Rispetto al portone di accesso comune, inoltre, l'ascensore è posto alla fine di una rampa di scale che non ne rende usufruibile l'utilizzo da persona su sedia a rotelle e, conseguentemente, l'accesso agli appartamenti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Epgl nr 161,95

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica: F

Si rimanda all'APE (**all. n. 09**).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: La.Vi. Immobiliare S.R.L. **proprietario/i ante ventennio al 21/03/2001**. In forza di atto - trascritto a Pordenone in data 28/06/1991 ai nn. 7642/5942.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal 21/03/2001 al 28/01/2004. In forza di atto di compravendita a rogito di dott. Giorgio Pertegato in data 21/03/2001 ai nn. 131124 - trascritto a Pordenone in data 02/04/2001 ai nn. 5062/3671.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal 28/01/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di dott. Paolo Vuolo in data 28/01/2004 ai nn. 82/55 - registrato a Pordenone in data 02/02/2004 ai nn. 806/1T - trascritto a Pordenone in data 03/02/2004 ai nn. 1837/1188.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza per esecuzione lavori edili n. 76 (all. n. 06.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/07/1975 al n. di prot. 2300

NOTE: Pratica n. 50/75

Lavori iniziati il 05.08.1975 (all. n. 06.2)

Lavori ultimati il 22.01.1980 (all. n. 06.4)

Numero pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 105 (all. n. 06.3)

Intestazione: Condominio La Farfalla

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione fabbricati residenziali e commerciali

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/10/1975 al n. di prot. 5626

NOTE: Pratica n. 112/75

Collaudo statico a firma dell'ing. Mario de Luca datato 07.04.1982 (all. n. 06.8) e riferito alle opere di cui alla concessione edilizia n. 76 del 17.07.1975 (all. n. 06.1) e variante n. 105 del 30.10.1975 (all. n. 06.3).

Dal collaudo si desume che la pratica strutturale ai sensi della L. n. 1086/1971 è stata depositata all'ufficio del genio civile il 30.07.1975 al n. 5261/4852.

Numero pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 82 (all. n. 06.5)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: variante in corso d'opera fabbricato "La Farfalla" complesso residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/07/1980 al n. di prot. 00165

Abitabilità/agibilità in data 20/03/1981 al n. di prot. (all. n. 06.6)

NOTE: Pratica edilizia n. 10/1980

Abitabilità del 20.03.1981 (all. n. 06.6) con riferimento al progetto approvato di cui al permesso di costruzione n. 82 del 09.07.1980.

Numero pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 16 (all. n. 06.7)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: variante in corso d'opera al complesso residenziale "La Farfalla" sito in Via Principe Umberto - Puia di Prata (PN)

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/02/1982 al n. di prot. 6798

NOTE: Pratica edilizia n. 10/1980

Numero pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 73 (all. n. 06.9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: manutenzione straordinaria e completamento di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale denominato "La Farfalla" Via Principe Umberto - Puia di Prata di PN

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/06/1991 al n. di prot. 5915

NOTE: Pratica edilizia n. 91/91

Numero pratica: Autorizzazione per eseguire attività edilizia n. 1 (all. n. 06.10)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per eseguire attività edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera per lavori di manutenzione straordinaria e completamento di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale "La Farfalla"

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/02/1993 al n. di prot. 12179/21.12.1992

NOTE: Abitabilità del 29.03.1993 (all. n. 06.12) con riferimento al progetto approvato con concessione n. 73 del 27.06.1991 e con autorizzazione di variante n. 1 del 01.02.1993. Gli elaborati grafici di cui alla presente pratica edilizia sono stati assunti come riferimento per la verifica della conformità edilizia.

Dichiarazione di conformità impianto elettrico datato 17.02.1993 (all. n. 06.11)

Numero pratica: Denuncia di inizio attività del 01.07.1998 (all. n. 06.13)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno (art. 68 - comma 3 - lett. c della L.R. 52/1991)

Presentazione in data 01/07/1998 al n. di prot. 008136

NOTE: L'intervento riguarda il rifacimento della pavimentazione esterna del terrazzo e l'isolamento dello stesso

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia.

Per quanto riguarda l'autorimessa al piano seminterrato, si segnala la presenza di un divisorio in pannelli del tipo "monopanel" realizzato, secondo quanto riferito dal sig. Prodanciuc, prima del loro acquisto. Esso è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo (si veda tav. 2 all. n. 06.10) ed è posto, in base al rilievo eseguito, completamente nella proprietà di cui all'autorimessa confinante di terzi (posta a ovest) Si veda elaborato grafico di cui all'all. n. 01.

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera consiliare n. 5 del 28.01.2005, resa esecutiva con DPGR n. 729 del 07.04.2005 e pubblicato sul BUR n. 19 del 11.11.2005
Zona omogenea:	B2 - Di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	
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 mc/mq o pari a esistente + 200 mc/unità funzionale
Altezza massima ammessa:	10 ml o pari a esistente
Altro:	Trattasi di appartamento facente parte di un più ampio edificio condominiale iniziato a metà anni '70. Non è stata, pertanto, svolta una verifica della volumetria residua del lotto.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si dichiara la conformità urbanistica nel senso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare eseguita ha destinazione residenziale conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. T**

Appartamento - con cantina ed autorimessa al piano seminterrato - posto al piano secondo dell'edificio condominiale denominato "Farfalla 2", sito in località Puja del comune di Prata di Pordenone.

L'edificio affaccia sia su via Principe Umberto - da cui si accede - che sull'importante arteria costituita dalla strada provinciale n. 35 "Pordenone - Oderzo". Essa risulta particolarmente trafficata per la presenza di numerose industrie.

L'accesso all'alloggio avviene a mezzo di ascensore/vano scala posto sul lato sud del condominio.

Internamente l'appartamento è così articolato:

ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, studio, disimpegno zona notte, n. 3 camere (una con bagno esclusivo), ripostiglio e bagno. Il terrazzo sul lato est è di ampie dimensioni (circa 56 mq) con accesso dalla cucina-pranzo e dallo studio.

L'altezza utile interna rilevata è pari a ml 2,57.

Al piano seminterrato è presente l'autorimessa (h ml 2,21/2,24), con accesso dal corsello di manovra scoperto accessibile da via Principe Umberto, e la cantina (h ml 2,21) accessibile dalla suddetta autorimessa.

Si fa notare che l'autorimessa oggetto di perizia è adiacente ad altra autorimessa di terzi, senza la presenza di un divisorio tra esse. E' presente, infatti, un unico basculante di accesso a servizio delle due autorimesse e relative cantine (si veda foto seguente). Si rimanda al paragrafo ACCESSORI per la descrizione.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Stato Civile: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: da quanto comunicato dalla figlia degli esecutati e dalla verifica presso l'ufficio anagrafe del comune di Prata di Pordenone il matrimonio si è celebrato all'estero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Residenza: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: da quanto comunicato dalla figlia degli esecutati e dalla verifica presso l'ufficio anagrafe del comune di Prata di Pordenone il matrimonio si è celebrato all'estero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **267,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ultime modifiche interne del 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998 (rifacimento della pavimentazione esterna del terrazzo e isolamento dello stesso)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,57

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in cotto condizioni: sufficienti - Note: pavimento dei terrazzi
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo rivestito in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Impianti:	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni lamellari in ferro condizioni: buone conformità: informazione non disponibile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza immobiliare è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento p. 2	sup lorda di pavimento	198,00	1,00	198,00	€ 600
Terrazzi p. 2 (primi 25 mq)	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50	€ 600
Terrazzi p. 2 (restanti 36 mq)	sup lorda di pavimento	36,00	0,10	3,60	€ 600
Cantina p. S1	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00	€ 600
				211,10	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. S1.

posto al piano seminterrato composto da autorimessa adiacente ad altra autorimessa senza divisori interposti - Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq ed è pavimentata con piastrelle.

Valore a corpo: € 5000

Note: La superficie di 14 mq è quella reale lorda.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta fallimentare visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) l'attuale mercato immobiliare residenziale sembra aver invertito la tendenza negativa con un aumento del numero di compravendite registrato nel 2015 pari al 5% e per il 2016 previsto in crescita fino al 6-7% (fonte FIAIP: <http://www.pordenoneoggi.it/pordenone/2016-arriva-la-rivincita-del-mattone/>). I prezzi, al contrario, non seguono il medesimo andamento: in alcuni settori continuano a calare, specie nel caso dell'usato (v. stessa fonte);
- c) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario. Informazioni circa la relativa spesa possono essere richieste al notaio delegato;
- d) sono presenti pendenze condominiali non pagate per un debito di € 1.689,49, oltre le rate condominiali in scadenza al 31.07.2016 e al 30.09.2016 per eventuali ulteriori € 1.151,08 (all. n. 08);
- e) l'alloggio presenta una superficie che eccede l'ordinarietà (quasi mq 200); di questo si è tenuto conto nella formulazione del prezzo;
- f) l'abitazione si trova in un buono stato di conservazione;
- g) l'autorimessa al piano seminterrato non presenta un divisorio rispetto a quella adiacente con basculante comune;
- h) l'immobile è occupato dagli esecutati e dalla loro figlia maggiorenne.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Ufficio tecnico di Prata di Pordenone.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. S1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento p. 2	198,00	€ 600,00	€ 118.800,00
Terrazzi p. 2 (primi 25 mq)	7,50	€ 600,00	€ 4.500,00
Terrazzi p. 2 (restanti 36 mq)	3,60	€ 600,00	€ 2.160,00
Cantina p. S1	2,00	€ 600,00	€ 1.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.660,00
Valore corpo	€ 126.660,00
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 131.660,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 131.660,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento p. 2 + cantina e autorimessa p. T	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa	211,10	€ 131.660,00	€ 131.660,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.749,00
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:	€ 1.689,49
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:	€ 110.221,51
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 110.000,00 arr.

Allegati

ALLEGATO 00 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 01 - Schema di rilievo abitazione, cantina e autorimessa

ALLEGATO 02 - Estratto di mappa e visura catastale

ALLEGATO 03 - Planimetrie catastali

ALLEGATO 04 - Estratto di PRGC e NTA

ALLEGATO 05 - Atto notarile di provenienza del 28.01.2004, rep. n. 82, notaio Vuolo

ALLEGATO 06 - Pratiche edilizie:

licenza per esecuzione lavori edili n. 76 del 17.07.1975, prat. n. 50/75, prot. n. 2300 (**all. n. 06.1**)

comunicazione di inizio lavori del 05.08.1975 (**all. n. 06.2**)

nulla osta per esecuzione lavori edili n. 105 del 30.10.1975, prat. n. 112/75, prot. n. 5626 (**all. n. 06.3**)

comunicazione di fine lavori del 22.01.1980 (**all. n. 06.4**)

concessione edilizia n. 82 del 09.07.1980, prat. n. 10/1980, prot. n. 00165 (**all. n. 06.5**)

autorizzazione di abitabilità del 20.03.1981 (rif. a c.e. n. 82 de 09.07.1980) (**all. n. 06.6**)

concessione edilizia n. 16 del 03.02.1982, prat. n. 10/1980, prot. n. 6798 (**all. n. 06.7**)

collaudo statico datato 07.04.1982, archivio genio civile n. 4852 (**all. n. 06.8**)

concessione edilizia n. 73 del 27.06.1991, prat. n. 91/91, prot. n. 5915 (**all. n. 06.9**)

autorizzazione edilizia n. 1 del 01.02.1993, prat. n. 91/91, prot. n. 12179/21.12.1992 (**all. n. 06.10 con elaborati grafici**)

dichiarazione di conformità impianto elettrico del 17.02.1993 (**all. n. 06.11**)

permesso di abitabilità n. 91/91 del 29.03.1993, prat. n. 91/91, prot. n. 1935/15.02.1993 (**all. n. 06.12**)

DIA del 01.07.1998 prot. n. 008136 (**all. n. 06.13**)

ALLEGATO 07 - Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori del 19.07.2016

ALLEGATO 08 - Pendenze condominiali comunicate dall'amministratore in data 11.07.2016

ALLEGATO 09 - Attestato di prestazione energetica

ALLEGATO 10 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 24.08.2016

Data generazione:

24-08-2016 09:08:52

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi