
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

N° Gen. Rep. **219/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento a
p.3, cantina e garage

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Viale Marconi 29 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521350
Fax: 0434521350
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Udine n.49, Pordenone (Pordenone) - 33170

Descrizione zona: Quartiere cittadino di Borgomeduna, con opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dotato di conseguenti servizi di riferimento principali fra cui scuole elementari, polizia municipale, poste, Chiesa parrocchiale, supermercati di media e grande dimensione, polo universitario, Arpa. Per tutte le rimanenti più importanti infrastrutture cittadine (Comune, sede Regione, Ospedale Santa Maria degli Angeli e Casa di Cura San Giorgio, stazione FFSS e degli autobus e pullman, Tribunale, Palazzetto dello sport, scuole di vario ordine e grado, ecc. il riferimento è sovra quartiere, quindi cittadino. L'immobile è posto in via Udine, importante arteria in ingresso alla città da Udine, originaria strada che costeggiava la cittadina prima della sua espansione nel secolo scorso e, successivamente, sostituita dalla più esterna SS13 circonvallazione, coi tratti di via Aquileia, viale Venezia. Percorrendo in direzione nord-ovest via Udine, oltrepassata la rotonda del centro quartiere, immessi in viale Martelli si raggiunge dopo 1.5 km il centro città, presa a riferimento piazza XX Settembre, e l'adiacente centro storico, coincidente coi due corsi Vittorio Emanuele e Garibaldi. Verso sud-est, oltre il complesso industriale Savio, dopo 2 km ca vi è la zona commerciale di Pordenone sud, e dopo altrettanti km in medesima direzione la zona della GDO pordenonese di Fiume Veneto (PN), località Pian di Pan. 500 m ca a sud dell'immobile, separato dalla linea ferroviaria Venezia - Udine, l'Interporto - Centro Ingrosso Pordenone.

Lotto: 001 - Appartamento a p.3, cantina e garage

Corpo: A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati

foglio

28, particella 570, subalterno 10, indirizzo via Udine n.49, scala A, interno 11, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 52 m2 totale escluse aree scoperte: 52 m2, rendita € 515,17: appartamento a piano 3° ammezzato con cantina a p.S1.

(Nota: l'appartamento a p.3° risulta accatastato insieme al garage a p.S1).

foglio

28, particella 570, subalterno 94, indirizzo via Udine n.49, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 m2, superficie catastale totale 14 m2, rendita € 67,97: garage a piano scantinato.

Catasto Terreni

sezione censuaria Pordenone, foglio 28, particella 570, qualità ENTE URBANO, superficie m2 4.805.

2. Possesso

Bene: via Udine n.49, Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento a p.3, cantina e garage

Corpo: A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Udine n.49, Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento a p.3, cantina e garage a p.S1

Corpo: A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Udine n.49, Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento a p.3, cantina e garage a p.S1

Corpo: A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: via Udine n.49, Pordenone (Pordenone) – 33170

Lotto: 001 - Appartamento a p.3, cantina e garage a p.S1

Corpo: A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1

Regime Patrimoniale: non desumibile in anagrafe

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Udine n.49, Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento a p.3, cantina e garage a p.S1

Corpo: A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Udine n.49, Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento a p.3, cantina e garage p.S1

Corpo: A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Udine n.49, Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento a p.3, cantina e garage a p.S1

Prezzo da libero: vedasi seguito valutazione

Prezzo da occupato: vedasi seguito valutazione

Premessa

UNICO LOTTO

L'immobile di cui alla presente è appartamento a piano 3° ammezzato (*: vedasi note al punto 1 di pag.5) con cantina e garage a piano scantinato, porzione del complesso condominiale denominato "Residenza Carmen", situato in comune di Pordenone, via Udine n.49. Il complesso condominiale di cui è parte consta di 3 scale ed eretto su 7 piani fuori terra ed uno interrato, su terreno sedime e scoperto, con giardino piantumato e vialetti condominiali. Il predetto complesso, della prima metà degli anni '70 del secolo scorso, è nel quartiere di Borgomeduna, posto a sud-est del centro cittadino, presa a riferimento piazza XX Settembre (con adiacente centro storico). L'immobile di cui alla presente dista 1.5 km ca, sulla sinistra orografica del fiume Noncello. La zona è residenziale in fascia semi centrale/periferica con altre abitazioni a tipologia mista sia a condomini che uni e plurifamiliare a 2 - 3 piani f.t., alcune datate altre ristrutturate, con alcuni interventi più recenti. Il contesto di circondario è residenziale con presenza di supermercati anche dimensionalmente significativi. Ferrovia Venezia – Udine, 500 m a sud ca, che la separa dal limitrofo Interporto - Centro ingrosso di Pordenone.

Alla data di sopralluogo l'appartamento si presentava in condizioni di trascuratezza e necessita di interventi di tinteggiatura e manutenzione in particolare all'esterno serramenti lignei. In condizioni sufficienti gli annessi cantina e garage a piano scantinato.

Beni in Pordenone (Pordenone)
quartiere Borgomeduna
via Udine n.49

Lotto: 001 - Appartamento a p.3, cantina e garage

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: quartiere Borgomeduna, via Udine n.49, int.11

(*) Note: L'immobile è appartamento a piano 3° ammezzato (cioè a livello intermedio fra 3° e 4° piano, con ingresso dal pianerottolo fra prima e seconda rampa scale condominiali) in complesso condominiale denominato "Residenza Carmen", scala A, interno 11. Esso è situato in comune di Pordenone, quartiere Borgomeduna, via Udine n.49. Il complesso edilizio condominiale comprende altre due scale interne.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: irreperibilità anagrafica - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: non desumibile in anagrafe -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Presso i Servizi Demografici del Comune di Pordenone nulla risultava in termini di dati dai registri degli estratti atto di nascita e matrimonio, fatto salvo quanto attestato dal Funzionario responsabile per quest'ultimo, che si allega. Era anche rilasciato al sottoscritto certificato di residenza storico (anch'esso allegato alla presente) in cui si legge che il competente Ufficio certifica che (il soggetto esecutato)

atto n.--, è stato iscritto in questa Anagrafe della Popolazione Residente dal 22/12/2004 proveniente dal con residenza in: VIA UDINE 49 p.3 i.11, fino al 02/08/2013, data di cancellazione IRREPERIBILITA' ANAGRAFICA. Si leggeva poi, nel certificato, coniugato con

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 28, particella 570, subalterno 10, indirizzo via Udine n.49, scala A, interno 11, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie tot.:52 m2; tot.escl. aree scop.te:52 m2, rendita € 515,17: appartamento a piano 3° con cantina a piano scantinato.

Derivante da: per la proprietà: dall'atto di Vendita del 04.05.2007, rep.n.53610 e racc.n.10942, rogante dott. Cosimo Cavallo notaio in San Daniele del Friuli; per regolamento di condominio, comprensivo di tabella millesimale, si leggè nel predetto atto di vendita, essere allegato all'atto ricevuto dal notaio Ferruccio Sartori in data 04.07.1974, rep.n.154.849.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10.42/1000

Confini: Confini della particella 570, sedime e scoperto del complesso condominiale, a partire da nord in senso orario: -nord-est: terreni e fabbricati alle particelle 1079-1210-1211-1245 (quest'ultima pressochè illeggibile: terreno con ricovero attrezzi), salvo se altri; -sud-est: terreno alla particella 1079 e pubblica strada via Carpaccio part.941, salvo se altri; -sud-ovest: terreno alla particella 1079, pubblici passaggio carraio e parcheggi alla part.1078, salvo se altri; -nord-ovest: terreni e fabbricati alle particelle 1423-1424-1425-1426-1429, salvo se altri.

Note: Si segnala lieve incongruenza fra quanto in atto notarile (all.5) e quanto in tabelle cond.li (all.9) in termini di millesimi di proprietà di parti comuni, e complessivamente pari a 12.05/1000 nel primo caso e 12.16/1000 nel secondo caso.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 28, particella 570, subalterno 94, indirizzo via Udine n.49, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 m2, superficie totale 14 m2, rendita € 67,97: garage a piano scantinato.

Derivante da: per la proprietà: dall'atto di Vendita del 04.05.2007, rep.n.53610 e racc.n.10942, rogante dott. Cosimo Cavallo notaio in San Daniele del Friuli; per regolamento di condominio, comprensivo di tabella millesimale, si legge nel predetto atto di vendita, essere allegato all'atto ricevuto dal notaio Ferruccio Sartori in data 04.07.1974, rep.n.154.849.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1.63/1000

Confini: Confini della particella 570, sedime e scoperto del complesso condominiale, a partire da nord in senso orario: -nord-est: terreni e fabbricati alle particelle 1079-1210-1211-1445-1245 (numero scarsamente leggibile, terreno con ricovero attrezzi, salvo se altri; -sud-est: terreno alla particella 1079 e pubblica strada via Carpaccio part.941, salvo se altri; -sud-ovest: terreno alla particella 1079, pubblici passaggio carraio e parcheggi alla part.1078, salvo se altri; -nord-ovest: terreni e fabbricati alle particelle 1423-1424-1425-1426-1429, salvo se altri.

Note:

Nell'atto di Vendita i millesimi sulle parti comuni si riferiscono al sub.25 che risulta, alla data della presente, particella soppressa (come allora identificata al NCEU sez. Fg.28 particella 1082) dalla costituita particella del Fg.28, part.570, sub.94 come sopra indicata, e derivante da Variazione del 29/02/2012 protocollo n. PN0039320 in atti dal 29/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4407.1/2012).

Si segnala lieve incongruenza fra quanto in atto notarile (all.5) e quanto in tabelle cond.li (all.9) in termini di millesimi di proprietà di parti comuni, complessivamente pari a 12.05/1000 nel primo caso contro 12.16/1000 nel secondo caso.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pordenone, foglio 28, particella 570, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 4805

Confini: Confini della particella 570, sedime e scoperto del complesso condominiale, a partire da nord in senso orario: -nord-est: terreni e fabbricati alle particelle 1079-1445-1210-1211-1245 (quest'ultima pressochè illeggibile: terreno con ricovero attrezzi), salvo se altri; -sud-est: terreno alla particella 1079 e pubblica strada via Carpaccio part.941, salvo se altri; -sud-ovest: terreno alla particella 1079, pubblici passaggio carraio e parcheggi alla part.1078, salvo se altri; -nord-ovest: terreni e fabbricati alle particelle 1423-1424-1425-1426-1429, salvo se altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'elaborato planimetrico estratto rappresenta immobile differente da quello in oggetto e di cui ai subb.n.10-94 della particella 570 del Fg.28 del Comune di Pordenone: va pertanto aggiornato.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Va aggiornato l'elaborato planimetrico rappresentante immobile differente da quello in oggetto e va pertanto aggiornato.

Aggiornamento catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'elaborato planimetrico estratto individua subalterno 20, differente quindi da quello in oggetto corrispondente ai subb.n.10-94 della particella 570 del Fg.28: va pertanto aggiornato.

Visure e schede di appartamento a piano terzo con cantina a piano interrato e del garage identificano l'immobile in oggetto. Le schede catastali risultano conformi.

Nota: Il mappale 570 sub 94 deriva dal mappale 1082 sub 25 in forza di variazione per bonifica identificativo catastale n. 4407.1/2012 del 29.02.2012.

Note generali: Si segnala lieve incongruenza fra quanto in atto notarile (all.5) e quanto in tabelle cond.li (all.9) in termini di millesimi di proprietà di parti comuni, complessivamente pari a 12.05/1000 nel primo caso contro 12.16/1000 nel secondo caso.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere cittadino di Borgomeduna, con opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dotato di conseguenti servizi di riferimento principali fra cui limitrofe scuole elementari, polizia municipale, poste, Chiesa parrocchiale San Giuseppe, supermercati di media e grande dimensione, Consorzio universitario, Arpa, campi sportivi. Per tutti i rimanenti e più importanti servizi ed infrastrutture cittadine (Comune, Ospedale Santa Maria degli Angeli e Casa di Cura San Giorgio, stazione FFSS e degli autobus e pullman, Tribunale, Palazzetto dello sport, scuole di vario ordine e grado, ecc.) il riferimento è sovra quartiere quindi cittadino. L'immobile è posto in via Udine, importante arteria in ingresso da Udine, originaria via che costeggiava la cittadina prima della sua espansione, nel secolo scorso e, successivamente, sostituita della più esterna SS13 circonvallazione, coi tratti di via Aquileia e viale Venezia. Percorrendo in direzione nord-ovest via Udine, oltrepassata la rotonda del centro quartiere, immessi in via Martelli si raggiunge dopo 1.5 km il centro città, preso a riferimento piazza XX Settembre, adiacente al centro storico coincidente coi due corsi Vittorio Emanuele II e Garibaldi. Verso sud-est oltre il complesso industriale Savio, dopo 2 km ca, la zona commerciale di Pordenone sud e, dopo altrettanti km ca in medesima direzione, la zona della GDO pordenonese. 500 m ca a sud, separato dalla linea ferroviaria Venezia - Udine, l'Interporto - Centro Ingresso Pordenone.

Caratteristiche zona: semicentrale/periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Polo tecnologico Pordenone "A. Galvani".

Servizi offerti dalla zona: Comune, Scuole di vario ordine e grado, Ospedale Civile cittadino e Casa di Cura San Giorgio, Stazione FFSS linea VE-UD, degli autobus, pullman, Tribunale, Questura, Prefettura, Forze dell'Ordine (Carabinieri, Polizia, VVFF), Biblioteca, musei, Palasport, palestre cittadine, Case di Riposo, Zona industriale e artigianale, Zona commerciale sud, iper super mercati lungo SS13, Limitrofa zona GDO (Fiume Veneto, Pian di Pan), Aerocampo Comina

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, Consorzio universitario, Interporto

Importanti centri limitrofi: Sacile, San Vito Tagliamento, Spilimbergo, Maniago.

Attrazioni paesaggistiche: parco fluviale fiume Noncello, magredi, fascia pre e alpina.

Attrazioni storiche: Municipio, Duomo, centro storico e afferenti palazzi.

Principali collegamenti pubblici: stazione FFSS linea VE-UD, autobus e pullman 3 km ca, Autostra-

de A28 da PN; A4 da Portogruaro VE, a 3 e 25 km ca rispettivamente, Aeroporto di Treviso a 68 km ca, Aeroporto Friuli V.G., Ronchi dei Legionari (GO) ad 80 km ca, Aeroporto Marco Polo di Venezia, Tessera ad 85 km ca.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 05/01/2012 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

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

Note: Lo scrivente, esaminati i range di valori di locazione per immobili analoghi per caratteristiche e superficie, derivanti dall'Osservatorio OMI del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsini FIMAA e FIAP, ritiene il canone pattuito nel contratto di locazione CONGRUO.

In quanto non inferiore di un terzo al canone indicato risulta non vile e non ricade pertanto nella fattispecie "non opponibile".

Registrato a Pordenone il 05/01/2012 ai nn.69 - Mod.III.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/02/2020.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2019.

Data di rilascio: 01/02/2020

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____, Banca di Roma S.P.A. contro _____ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio Cavallo Cosimo in data 04/05/2007 ai nn. 53611/10943; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/05/2007 ai nn. 8646/2161; Importo ipoteca: € 206.800,00; Importo capitale: € 103.400,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro _____ Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/06/2016 ai nn. 2362/2016 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/07/2016 ai nn. 9396/6345.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.708,14 € a preventivo

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Ricondizionamento c.t. e contabilizzazione calore (da pagarsi in 10 anni da preventivo amministratore condominiale): 2.809,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 10.062,82 €.

In particolare: € 8354.68 comunicate dall'amministratore alla data della presente, che tengono conto degli anni pregressi e del consuntivo per l'esercizio 2015/2016. € 1708.14 comunicate dall'amministratore alla data della presente, relativi al bilancio preventivo per l'esercizio 2016/2017 per un totale di € 10062.82 di spese condominiali insolute alla data della presente.

Millesimi di proprietà: 12.05/1000 da rogito notarile (12.16/1000 da tabulati in possesso dell'amministratore condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente; prodotto nel corso della redazione della presente (allegato 10).

Indice di prestazione energetica: vedasi Ape

Note Indice di prestazione energetica: Prodotto nel corso della presente, vedasi Ape.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 04/05/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maurizio Corsi, in data 16/12/1987, ai nn. 12586; trascritto a Pordenone, in data 04/01/1988, ai nn. 45/45.

Titolare/Proprietario: dal 04/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cosimo Cavallo, in data 04/05/2007, ai nn. 53610/10942; trascritto a Pordenone, in data 09/05/2007, ai nn. 8645/5022.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Protocollo N.65411/72/IV

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili, di autorimesse interrato e della recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/04/1973 al n. di prot. 65411/72/IV

Numero pratica: Prot. N.39311/IV

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili

Note tipo pratica:

Per lavori: di variante al progetto autorizzato il 18/4/73 prot.n.65411/72 per modif. a p. scant.to, int., prospettiche

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/11/1974 al n. di prot. 39311/IV

Abitabilità/agibilità in data 06/06/1975 al n. di prot. 39732/74

Numero pratica: N.595

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sostituzione tubazioni impianto riscaldamento, acqua calda sanitaria e impianto idrico condominio "Carmen"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/01/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 21/01/1988 al n. di prot.

Numero pratica: Prot.N.88002

Intestazione: P.i.

Tipo pratica: Comunicazione attività edilizia libera

Per lavori: Ricondizionamento centrale termica e contabilizzazione del calore

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/12/2016 al n. di prot.

Rilascio in data 30/12/2016 al n. di prot. N.88002

NOTE: Per rilascio deve intendersi la Protocollazione del Comune di Pordenone del 30.12.2016 con N.88002.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Conformità edilizia non determinabile per indeterminatezza progettuale: vedasi quanto di seguito specificato.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

L'altezza di piano scantinato rilevata in sezione nell'elaborato di progetto autorizzato è di 2.40 - 2.50 m. L'altezza rilevata nei locali accessori del presente immobile di piano interrato, in particolare erano 2.20-2.25 m per la cantina e 2.10 m per il garage.

Nel progetto autorizzato non è indicata la linea ove la predetta sezione (che è sezione longitudinale) si colloca in pianta, anche se verosimilmente si presume lungo i due assi scale laterali.

E' altrettanto vero che una linea di sezione non necessariamente è rettilinea ma può essere a spezzate successive e seguire una traiettoria non rettilinea che l'allora progettista ritenesse più rappresentativa e significativa agli effetti di esplicitazione dell'elaborato. **Per tale indeterminatezza progettuale lo scrivente non può esprimersi in merito alla conformità (o non) edilizia dell'immobile al progetto autorizzato.** Si può al più dire che vi è conformità a quest'ultimo per l'appartamento, mentre la conformità è solo planimetrica per cantina e garage: per l'altezza di detti accessori rimane l'indeterminatezza descritta.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.C.C. n.15 del 22.03.2016, Decreto del Presidente della Regione n.0143/Pres. del 12.07.2016, Pubblicazione 27.07.2016 - B.U.R. n.30 |
| Zona omogenea: | B 1.5* - RESIDENZIALI A MODERATA DENSITA' (*) - AMBITI RESIDENZIALI IN AMBITO PAUL |
| Norme tecniche di attuazione: | Risultano riportate allegate al Certificato di destinazione urbanistica. |
| 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: | 1.50 m3/m2 |
| Rapporto di copertura: | non indicato |

| | |
|------------------------------------|------|
| Altezza massima ammessa: | 12 m |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se si, quanto: | -- |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1

L'immobile pignorato è appartamento posto a piano 3° ammezzato, con cantina e garage a piano scantinato, porzione in complesso condominiale denominato "Residenza Carmen", comprendente 3 scale condominiali, A (con cui si accede all'immobile in oggetto), B e C. Esso è situato in comune di Pordenone, via Udine n.49, scala A, int.11 (il sub.10, essendo appartamento e cantina ai piani S1-3; il sub.94, garage a piano S1). Si accede alle citate scale condominiali da via Udine tramite vialetti esterni pavimentati in cemento nello scoperto condominiale a giardino piantumato e quindi da atrio di piano terra da cui vi è scala condominiale a due rampe parallele ed ascensore. Si evidenzia che l'appartamento come anticipato è a piano 3° ammezzato, trovandosi a livello pianerottolo intermedio fra prima e seconda rampa, posto a quota intermedia fra 3° e 4° piano.

L'appartamento comprende disimpegno giorno, soggiorno - pranzo con angolo cottura, disimpegno notte con camera e bagno. I serramenti interni sono ad anta in legno oltre a portoncino d'ingresso non blindato con sbarra metallica, serramenti esterni in legno ad anta doppia e tripla (in soggiorno) con elementi oscuranti avvolgibili a tapparella in plastica. Pavimenti in ceramica e legno parquet (camera), pareti intonacate e tinteggiate con porzioni in ceramica per angolo cottura e bagno. Utenze luce, gas, acqua attive alla data di sopralluogo; impianti dell'epoca per quanto attiene l'immobile in oggetto. Il riscaldamento dei locali avviene tramite convettori posti nei vari locali con sistema di caldaie condominiali. Per l'impiantistica in generale, quindi elettrica, termica e idrica sanitaria ne vanno comunque verificati i regolari funzionamenti e conformità alle vigenti normative di settore. Impianto citofonico audio e antenna condominiale. Acqua di uso domestico da pozzo. Fognatura con pozzi e vasche da svuotare periodicamente. Ascensore condominiale. In corso di ultimazione alla data della presente, per quanto riferito dall'amministratore, le opere previste di ricondizionamento c.t. e predisposizione alla contabilizzazione del calore. Risulta già eseguita la centrale termica con sistema wireless in fase di allacciamento e taratura dei contatori stessi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: irreperibilità anagrafica - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: non desumibile in anagrafe -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,80**

E' posto al piano: 3° ammezzato (intermedio fra 3° e 4° piano)

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non rinvenuto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 49, scala A, interno 11; ha un'altezza utile interna di

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Si utilizza il criterio sintetico comparativo monoparametrico con riferimento alla superficie originaria di partenza considerata come superficie esterna lorda (S.E.L.) in m² secondo gli usuali criteri di misurazione delle pareti esterne, muri interni ecc. che sono computati al 100% e al 50% le pareti a confine. E' previsto l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (compresi fra 0 ed 1) atti a fornire una superficie finale convenzionale che è usualmente denominata commerciale (superficie convenzionale vendibile, S.C.V.), evidentemente inferiore alla consistenza superficiale lorda complessiva, S.E.L. [*]: vedasi successivamente i relativi criteri di misurazione delle consistenze]. La superficie commerciale moltiplicata per il prezzo unitario, in €/m², ritenuto congruo dal sottoscritto previo consulto di varie fonti, fornirà l'importo di stima dell'immobile. Per quest'ultime si farà riferimento ad O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2016, al Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/2017 F.I.M.A.A. ed al Borsino Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P. 2016, nonché ed operatori di settore locali.

[*] Nello specifico varrà quanto di seguito.

La misurazione delle consistenze sarà eseguita secondo i dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia delle Entrate. In esso la consistenza è l'insieme quantitativo rappresentante la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato, per ciascuno del quale vi sono specifici parametri tecnici di misura, in particolare:

Fabbricati: Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile - S.C.V.). E' la superficie che rappresenta per immobili residenziali o a differente destinazione la somma delle:

- superfici coperte in cui i muri interni e perimetrali esterni sono valutati per intero sino ad uno spessore max di 50 cm e per per quelli comuni a confine fino ad uno spessore max di 25 cm;
- superfici ponderate esclusive di terrazzi, balconi, patii e giardini;
- quote % delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box ecc.).

Elenco fonti:

Agenzia delle Entrate di Pordenone; OMI [Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2016 - Semestre 2], Borsini F.I.M.A.A. 2016/17 Pordenone (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e FIAIP 2016 F.V.G. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), operatori di settore.

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

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate offre i seguenti dati.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2.

Provincia: PORDENONE

Comune: PORDENONE. Fascia/zona: Periferica/QUARTIERI CONURBATI BORGO MEDUNA, COMINA, RORAI GRANDE, TORRE. Codice di zona: D1. Microzona catastale n.:2 . Tipologia prevalente: Abitazioni civili. Destinazione: Residenziale. Stato di conservazione di riferimento e più frequente in zona, al quale si riferiscono i prezzi, è indicato normale. (N.B.:Nel caso specifico dell'immobile pignorato, lo stato di conservazione e manutenzione necessita di tinteggiatura e manutenzioni) Tipologia:Abitazioni civili: €/m² 750,00 - 1.000,00.Abitazioni di tipo economico: €/m² 700,00 - 950,00

Tipologia: box: €/m² 800,00 - 1.100,00

F.I.M.A.A.: appartamenti usati in zona Borgomeduna: €/m²: 500,00 - 1.200,00.

FIAIP: per appartamenti in buono stato -abitabili in zona Semicentro e zone omogenee: €/m²

600,00 - 900,00. Per appartamenti in medesima zona da ristrutturare: €/m2 450,00 - 600,00.

Altre fonti di informazione: operatori di settore.

8.2 Valutazione corpi:

A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Si è ritenuto appropriato in quanto più vicino e aderente ad un valore di mercato realistico attribuire al garage un indice mercantile pari ad 1. Abitualmente gli indici di ragguaglio per cantina e garage per condomini possono variare da 0.25 a 0.50 ma dato il contesto, in particolare, specifico dell'immobile, quello generale di circondario nonché la comune esperienza porta a ritenere che con tale intervallo il garage sarebbe sottostimato. Prova ne sia che la quotazione OMI dell'Agenzia delle entrate già riportata indica prezzi unitari per i box, nella zona in oggetto pari a €/m2 800,00 - 1.100,00 quindi analoghi ed anzi addirittura superiori a quelli dell'appartamento pari a 750,00 - 1.000,00. Il garage infatti dovrebbe essere considerato a corpo e quindi attribuito un valore forfetario. Per non complicare eccessivamente e rimanere nell'ambito della stima sintetica comparativa mono parametrica di cui sopra ecco dunque la scelta unitaria per il corrispondente indice mercantile.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|----------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento a piano 3° | 49,20 | € 850,00 | € 41.820,00 |
| Cantina a piano scantinato | 1,28 | € 850,00 | € 1.083,75 |
| Garage a piano scantinato | 15,50 | € 850,00 | € 13.175,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 56.078,75 |
| Valore corpo | € 56.078,75 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 56.078,75 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 56.078,75 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A Appartamento a piano terzo (ammezzato), cantina e garage a p.S1 | Abitazione di tipo civile [A2] | 65,98 | € 56.078,75 | € 56.078,75 |

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%) | € 8.411,81 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 500,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 47.166,94 |
|---|-------------|

Note finali dell'esperto:

Appartamento con cantina e garage, in contesto di quartiere dotato di servizi, poco distante dal centro anche storico cittadino.

Necessita di tinteggiatura interna, locali ripristini e manutenzione ai serramenti lignei esterni. Il complesso condominiale di cui è parte l'immobile pignorato con superficie scoperta comune a verde piantumata rientra, per tipologia architettonica e costruttiva, negli standards degli edifici dell'epoca; necessita di manutenzioni come attestano ripristini e sigillature degli intonaci esterni.

Allegati

Allegato 1 Verbale di sopralluoghi del 06-08.02.2017.

Allegato 2 Fotografie del compendio alla data di sopralluogo nel corso dell'incarico di valutazione nell'E.I. n.219/2016.

Allegato 3 Documentazione catastale del compendio.

Allegato 4 Coordinate edilizie ed urbanistiche.

- Certificato di destinazione urbanistica ai sensi art.30 del D.P.R.n.380/01, art.34 L.R. 11.11.2009 e allegati;
- Attestazione ai sensi art.40-41 L.47/85 di assenza provvedimenti sanzionatori;
- Titoli autorizzativi Edilizi - Urbanistici.

Allegato 5 Titolo di provenienza.

Allegato 6 Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli.

Allegato 7 Agenzia delle Entrate. Contratto di locazione ad uso abitativo.

Allegato 8 Estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita e matrimonio di : Attestazione del Funzionario responsabile con relative risultanze. Certificato di residenza storico di

Allegato 9 Rendiconto amministratore con bilanci consuntivo 2015/16 e preventivo 2016/17 con evidenza spese condominiali insolute alla data della presente riferite all'esecutato

Allegato 10 Attestato di prestazione energetica

Data generazione:

14-04-2017 10:04:00

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia